

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

OM-GADM CB-002-2025 Cantón Bolívar: Sustitutiva a la Ordenanza que controla, regula y administra los espacios físicos y construcciones, reparaciones y demoliciones de edificaciones y sus instalaciones	2
- Cantón Pindal: De extinción y liquidación de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADMP, EMCIP E.P.	84
20-2025 Cantón Puerto Quito: De regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada que cuenten con título de dominio	93



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR**
Administración 2023 - 2027

Nro. OM-GADMCB-002-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El GAD. Municipal del Cantón Bolívar, es una entidad de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, regida por las disposiciones de la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD., Ordenanzas, Resoluciones, emitidas por el Concejo Municipal y Alcaldía.

Que, por mandato legal el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, tiene competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en todo el territorio, tal como lo disponen los Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 54 y 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por consiguiente se debe cumplir con los objetivos y políticas establecidos en la Ley, agilizando y simplificado los procesos que permitan Controla, Regula y Administra Los Espacios Físicos y Construcciones del Cantón Bolívar.

Que, son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público.

Estos últimos se subdividen a su vez en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Que, catastro es el inventario o censo, debidamente actualizada y clasificado, de los bienes Inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Que, el Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la Información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, Propiedad es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, toda Autoridad y ciudadanos, estamos en la obligación de cumplir las disposiciones determinadas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo, Ley Orgánica del Servicio Público, Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial Uso Y Gestión De Suelo, Ordenanzas, Acuerdos y Resoluciones, y demás Leyes de la República.

Que, la ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 03 de junio del 2024 en

primer debate y Sesión Extraordinaria celebrada el 04 de junio del año 2024 en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los Art. 81 Art. 7 y 57 literal a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Misma que fue sancionada el 04 de junio del año 2024, misma que fue promulgada en la gaceta oficial, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD., y en el Registro Oficial No. 1843, del 23 de octubre del 2024.

Que, los señores Directores y Jefes Departamentales del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, el pasado 31 de enero del 2024, han realizado el análisis y rectificación del proyecto de ordenanza adjuntando el nuevo proyecto para su tratamiento, para que el señor Alcalde al amparo del Art. 322 del COOTAD., ordene su discusión en primer debate el Concejo Municipal.

Que, mediante Informe Jurídico INFORME N° 016-2025-SM-GADMCB, del 10 de febrero del 2025, concluye: “5.1.- Que, una vez que se ha revisado y analizar el proyecto de ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, NO, se observa que se encuentre en contradicción con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, Ordenanza y demás Leyes de la República, en tal virtud esta SINDICATURA EMITE INFORME FAVORABLE, para que el Señor Alcalde apegado a la Ley, ordene su discusión en el pleno del Concejo Municipal del GAD. Municipal Del Cantón Bolívar, en primer debate.”

Que, el Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, en sesión Ordinaria del 17 de febrero del 2025, ha ordenado que el proyecto de ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, previo a ser aprobado en primera debe ser socializado.

Que, mediante oficio N° 0086-2025-GADMCB-PL, de fecha 28 de marzo del 2025, la Unidad de Planificación, certifica que el proyecto de ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR.

CONSIDERANDOS:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada...”

Que, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir...”

Que, el Art. 66 numeral 23 Y 26 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Se reconoce y garantizará a las personas:

23. El derecho a dirigir quejas y peticiones individuales y colectivas a las autoridades y a recibir atención o respuestas motivadas. No se podrá dirigir peticiones a nombre del pueblo;

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...”

Que, el Art. 76 numeral 1 y 7 literal l) de la constitución de la República del Ecuador, dispone: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

..1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes...

..7. ...l) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.”

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que, el Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

...acatar y cumplir con la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente...

Que, el Art. 85 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad.”

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El sector público comprende:

...2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente la contenidas y facultades que les sean atribuidas en las Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional...”

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

Que, el Art. 260 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.”

Que, el Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Principios.- El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

h) Sustentabilidad del desarrollo.- Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país.”

Que, el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina: “Garantía de autonomía.- Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.

k) Emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias proyectos, planes, presupuestos, celebración de convenios, acuerdos, resoluciones y demás actividades propias de los gobiernos autónomos descentralizados, en el ejercicio de sus competencias, salvo lo dispuesto por la Constitución y este Código...”

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial...”

Que, el Art. 9 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Facultad ejecutiva.- La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.”

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía

política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

“...a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales...”

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

“...a) 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;

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares...”

Que, el Art. 59 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Alcalde o alcaldesa.- El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.”

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa:

“a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico.

b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal;

j) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo municipal y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondiente...”

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y

provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”

Que, el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello...”

Que, el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público...”

Que, el Art. 481 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

...Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre

una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas...

Que, el Art. 3 del Código Orgánico Administrativo dispone: “Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”

Que, el Art. 14 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.

La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho.”

Que, el Art. 22 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.

La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro.

Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”

Que, el Art. 23 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Principio de racionalidad. La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.”

Que, el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley...”

Que, el Art. 49 del Código Orgánico Administrativo dispone: “Órgano administrativo. El órgano administrativo es la unidad básica de organización de las administraciones públicas.

Sus competencias nacen de la ley y las ejercen los servidores públicos, de conformidad con las normas e instrumentos que regulan su organización y funcionamiento.”

Que, el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará:

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.

2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.

3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.

Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado.”

Que, el Art. 101 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Eficacia del acto administrativo. El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado.”

Que, el Art. 128 del Código Orgánico Administrativo, dispone: “Acto normativo de carácter administrativo.

Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa...”

Que, el Art. 599 del Código Civil, dispone: “El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.”

Que, el Art. 80 de la Ordenanza de Organización, Funcionamiento y Estructura del Concejo Municipal del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, determina el proceso para la aprobación de ordenanzas municipales.

Que, el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, en ejercicio de las atribuciones que le confiere los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Art. 57, literal a); y Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR.

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIA, SOLICITUD

Art. 1.- Ámbito de aplicación: La presente ordenanza contiene las Normas que controlan, regulan y administran los espacios físicos y construcciones, reparaciones y demoliciones de edificaciones y sus instalaciones en el cantón Bolívar, que serán obligatorias y de aplicación sobre los bienes inmuebles ubicados en la zona urbana y rural de acuerdo a la correspondiente zonificación determinada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Bolívar.

En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Para efectos de aplicación de esta ordenanza, se establecen las definiciones que se detallan en el glosario de términos.

Art. 2.- Competencia: Es la medida dentro de la cual la Ley, da la potestad a la Autoridad Ejecutiva Municipal, resolver todos los asuntos correspondientes a su cargo, para obrar y cumplir sus fines, en razón de las personas, del territorio, de la materia, y de los grados.

El ejercicio de la competencia se rige de conformidad con lo que determine la Ley, la presente Ordenanza y el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, en tal virtud la competencia la tendrán la Unidad de Ordenamiento Territorial, Comisaría de Construcciones, Avalúos y Catastros y Fiscalización, previa la acción de personal de designación emitida por la Autoridad Ejecutiva Municipal, únicamente en el ámbito de sus competencias, por ende podrá conocer, sustanciar, resolver y hacer cumplir lo resuelto, no podrá alegar falta de delegación para la sustanciación de los trámites.

Art. 3.- Revocatoria de competencia: La Autoridad Ejecutiva Municipal, podrá en cualquier momento restringir, ampliar o revocar mediante delegación la competencia; pudiendo conocer y resolver los trámites y solicitudes.

Art. 4.- Solicitud: Toda solicitud para ser admitida a trámite debe ser planteada por escrito, anexando el o los documentos de respaldos, certificado de no adeuda al GAD. Municipal del Cantón Bolívar y timbre correspondiente.

CAPITULO II OBJETIVOS

Art. 5.- Son Objetivos de la presente ordenanza:

- 1.- Normar el correcto desarrollo del Ordenamiento Territorial del Cantón Bolívar;
- 2.- Establecer el ordenamiento urbano y rural en el Cantón Bolívar;
- 3.- Regular y controlar las dinámicas transformadoras y lógicas de ordenación geométrica - espacial del Cantón Bolívar;

Art. 6.- Para la aplicación de la Ordenanza se tomarán en cuenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Bolívar vigentes.

CAPÍTULO III

DE LOS PROFESIONALES

Art. 7.- Requisitos para Calificación de Arquitectos, Ingenieros: Civiles, Eléctrico, Geógrafo, Topógrafo, Avalúos y Catastros en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, son:

Para calificarse como profesional en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se deberá acreditar los requisitos mínimos que son:

1. Solicitud de inscripción dirigida al señor Alcalde/a del GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
2. Una copia del registro de título académico conferido en cualquier Universidad del país y/o del exterior debidamente reconocida en el SENESCYT;
3. Copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
5. Dos fotografías tamaño carnet;
6. Pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor de cincuenta dólares americanos (50,00 USD), por la primera vez, contado a partir de la fecha de su legalización, luego de lo cual cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el valor de veinte y cinco dólares (25,00 USD).

El trámite es personal debe ser realizado por el profesional requirente.

Los profesionales podrán realizar los siguientes trámites.

FIRMA REGISTRADA PARA:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO HIDRO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS	TOPÓGRAFO
PLANOS ARQUITECTÓNICOS	HABILITADO					
PLANOS TOPOGRÁFICOS	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO
PLANIMETRÍAS	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO
PLANOS ESTRUCTURALES		HABILITADO				
PLANOS ELÉCTRICOS	HABILITADO	HABILITADO	HABILITADO			
PLANOS HIDRO SANITARIOS /						
SISTEMA CONTRA INCENDIOS	HABILITADO	HABILITADO		HABILITADO		
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	HABILITADO	HABILITADO			HABILITADO	HABILITADO

Art. 8.- Competencia de los Profesionales:

Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto registrado en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento de aplicación;

Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitario, eléctrico, mecánico o de comunicaciones, debe ser aprobado y será realizado por un Ingeniero Civil o por un Profesional a fin, registrado al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería; cuadro de profesionales con sus competencias.

Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra o Constructor, registrado en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos.

Todas las construcciones contarán con dirección técnica, excepto aquellas construcciones

Obligatoriamente en toda obra que se esté ejecutando en el Cantón Bolívar, se exhibirá en el rótulo con el nombre del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica o la Construcción de la obra, así como el número de aprobación de planos, número del permiso de construcción, nombre del proyecto; en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se obtenga el permiso de habitabilidad.

La dimensión del rótulo será: Un metro de largo por cincuenta centímetros de ancho.

En los procesos constructivos para asegurar la estabilidad estructural, se deberán realizar fiscalizaciones In Situ, cuyos valores serán de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

PARÁMETROS	NÚMERO DE INSPECCIONES	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
40 m ² – 50 m ² de construcción	2	10,00	20,00
51 m ² – 150 m ² de construcción	2	20,00	40,00
151 m ² – 300 m ² de construcción	2	40,00	80,00
301 m ² en adelante	3	60,00	180,00

Art. 9.- Firmas en los Planos: Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el/los propietarios/s, y el profesional competente, conforme a la ley del ejercicio profesional.

Los profesionales: Arquitecto e Ingeniero civil, están habilitados para la firma de planos eléctricos, hidro sanitarios y sistema contra incendios, siempre y cuando, el área total de la edificación no supere a los 500 m² de construcción.

TITULO II CAPÍTULO I USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Art. 10.- Destino de uso de suelo: La asignación del uso del suelo, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida en urbano, urbanizable, no urbanizable y rural en consideración a sus características actuales se clasifica en:

- a) Residencial (R).
- b) Comercio y Servicio (C).
- c) Industrial, Semindustrial, Agroindustrial y Manufacturero (I).
- d) De Equipamiento (E).
- e) Áreas de Protección Ecológica (P) y áreas Patrimoniales (H).
- f) De aprovechamiento de Recursos Naturales (N).
- g) Mixto Agrícola Residencial (AR).

El suelo se clasifica en:

a.- Suelo Urbano: Se entenderá como Suelo Urbano aquellos territorios que comprendan las áreas históricamente ocupadas por asentamientos humanos concentrados. Inclúyanse dentro de esta categoría, también los que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica en el Cantón Bolívar, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionados de espacios urbanos públicos y privados, de todas aquellas urbanizaciones aprobadas por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en lo que fuere pertinente, y de manera conexa se aplicara lo estipulado en la presente Ordenanza.

Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

1) Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2) Suelo urbanizable, de promoción inmediata o no consolidado: Entendido como aquél que se caracteriza por estar destinado por la planificación territorial para ser soporte del crecimiento urbano en razón de las previsiones en el tiempo y procedimientos que el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, establecerá para su incorporación al proceso de desarrollo urbano.

La aptitud para la urbanización del suelo se deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano, y que para ser consideradas como tales deberán justificar y garantizar la dotación de infraestructuras y servicios básicos necesarios en los correspondientes Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial así como en los

respectivos Planes Maestros de dotación de Infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.

3) Suelo No Urbanizable o de protección: Es el suelo urbano o rural que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido. Para efectos de aplicación, se constituyen los espacios territoriales ubicados en el área urbana o rural del cantón; en los cuales que exista riesgo inminente, zonas ambientalmente sensibles, solo será factible edificar siempre y cuando los estudios de suelo arrojen en sentido positivo, estudios relacionados a los bordes, riveras, márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos, lagunas y en general suelos de pronunciada inclinación que impliquen riesgo y presenten problemas de inestabilidad geológica, los bordes, riveras y márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos y lagunas.

b.- Suelo Rural: Aquel que por ley está inscrito en las parroquias rurales del Cantón Bolívar, siendo terrenos valorados por su uso en actividades productivas del sector primario y de características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales o formas de organización social ancestral, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores, están destinadas a fines vinculados con la utilización racional de los recursos naturales y la protección del ambiente natural, y por tanto preservado del proceso de desarrollo urbano.

1.) Suelo rural de producción: Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2) Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

3) Suelo rural de expansión urbana: Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano, en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del Cantón Bolívar, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Para este capítulo se aplicará la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Bolívar.

Art. 11.- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiro frontal lateral posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación del suelo o coeficiente de utilización del suelo.

Art. 12.- Para la codificación de la zonificación, se utilizará el siguiente código:

1.) TIPO DE USOS DE SUELOS.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
V	VIVIENDA
C	COMERCIO
S	SERVICIOS
I	INDUSTRIA
A	AGRÍCOLA
P	PECUARIO
F	FORESTAL
DC	DE CONSERVACIÓN

2.) FORMA DE OCUPACIÓN

CÓDIGO	DENOMINACIÓN
A	AIKLADA
B	PAREADA
D	CONTINUA EN LÍNEA DE FÁBRICA
R	CON RETIROS

3) Los dígitos numéricos identifican el área del lote y el número de pisos de las edificaciones ejemplo:

VA503 = Código completo.

VA = Vivienda Aislada.

50 = 500 m² dimensión del lote mínimo (zona rural).

20 = 200 m² dimensión del lote mínimo (zona urbana).

3 = número de pisos de la edificación.

CAPITULO II**NORMAS GENERALES PARA VARIAS FORMAS DE DIVISIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL**

Art. 13.- Regularización de inmuebles: Para realizar cualquier trámite de transferencia de dominio o cualquier forma de división y/o fraccionamiento de suelo, aprobación de edificaciones, legalización de edificaciones, el título de propiedad del inmueble debe estar totalmente regularizado, esto es, cumplir con la cabida de lote, linderos, dimensiones y contar con el informe respectivo.

Art. 14.- Porcentaje de Área Verde, Comunitarias y vías: Se procederá de conformidad con el artículo 424 del COOTAD.

1) Para los terrenos comprendidos desde uno hasta 3000 metros cuadrados, el o los propietarios entregarán el 15% del área útil para la conformación de un área verde, u otro equipamiento comunitario. Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje recompensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

2) Para los terrenos con superficies superiores a los 3.000 metros cuadrados el o los propietarios entregarán el 15% del área útil del terreno, para la conformación de áreas verdes, no está sujeto a pago por parte del propietario del predio.

En las áreas consolidadas los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar el equipamiento tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, la institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.

Art. 15.- No pueden ser destinadas para espacios verdes y comunales, las áreas de afectación vial, áreas de protección de ríos, quebradas, canales, líneas de alta tensión, canales abiertos y zonas de riesgo.

No se podrá fraccionar, lotizar, urbanizar, o cualquier forma de división del suelo zonas de: protección ecológica, amortiguamiento, patrimonial, arqueológica o cualquier otra de interés nacional o colectivo debidamente identificado por la entidad correspondiente.

Art. 16.- Casos en que se puede pagar de acuerdo al Avalúo Catastral por el Área Verde y Comunal:

1) Con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

2) Cuando el 15% de área útil del predio sea inferior a la superficie de tres mil metros cuadrados.

3) Si el terreno a dividirse se encuentra dentro del radio de influencia de 2 kilómetros de un área verde de propiedad municipal.

Art. 17.- Procedimiento para el pago: En cualquiera de los casos enunciados en el artículo precedente el propietario del predio a ser fraccionado, deberá realizar el pago respectivo de acuerdo a lo siguiente:

- 1) La Unidad de Ordenamiento Territorial, solicitará el avalúo del m² del predio correspondiente al 15% del área verde o comunal a la Unidad de Avalúos y Catastros, el avalúo será exclusivamente sobre el terreno.
- 2) La Unidad de Ordenamiento Territorial, emitirá un comprobante de cobro sobre el valor del avalúo.
- 3) Una vez cancelado o previo a suscribir las garantías respectivas con la Dirección Financiera, se procederá a entregar la respectiva resolución de fraccionamiento.

Art. 18.- Forma de Pago del Área Verde. - Se tendrá la posibilidad de realizar el pago de las siguientes maneras:

- 1) De contado en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.
- 2) Un plazo máximo de hasta dos años, para el efecto se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo elaborarse el convenio de pago y tabla de amortización por el área jurídica y la Dirección Financiera respectivamente y el contribuyente suscribirá para tal efecto un convenio de pago con el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Si los casos en que no se cumpla con este requerimiento no se continuarán con el trámite y se devolverá el expediente al propietario del predio.

Art. 19.- Casos en los que no es exigible el área verde y comunal:

- 1) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales ya se haya contribuido económica o físicamente con el porcentaje del área verde y comunal, en el caso de haber dejado un área inferior al 15% o haya pagado un valor inferior, al momento de volver a fraccionar deberán dejar o cancelar únicamente la diferencia del área verde.
- 2) Cuando la división del suelo sea con fines agrícolas 2.000 m², hasta 10 lotes.
- 3) Cuando las subdivisiones se produzcan por cruce de un canal o una vía pública proyectada y aprobada por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
- 4) Cuando el fraccionamiento sea por causa de una expropiación.
- 5) Si el fraccionamiento se realiza con el fin de donar una parte del predio para utilidad pública.
- 6) En casos de sentencia judicial que declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
- 7) Cuando las subdivisiones tengan su origen en sucesión por causa de muerte o donación de padres a hijos, la subdivisión será exclusivamente para las personas que hayan justificado legalmente su calidad de herederos mediante documento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, (posesión efectiva, o acta de donación), y en el caso de ventas por una sola vez en una sola propiedad de padres a hijos.

Art. 20.- En el caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, considere una prolongación de vía, apertura de nuevas vías, ensanchamiento de vías, cuando supere el 5% del derecho de vía, se podrá firmar convenios con los propietarios de los predios afectados, a fin de que en un futuro fraccionamiento sea compensado con el porcentaje del área verde, en relación a los metros cuadrados afectados, siempre que en las mismas no se encuentren dentro de los límites del derecho de vía.

Art. 21.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Bolívar, para la ejecución de los proyectos coordinará la participación de los propietarios de inmuebles sean personas naturales o jurídicas que se beneficien de manera directa o indirecta de las obras públicas tales como obras municipales de urbanización; nuevas vías; ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados; o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, agua potable y sus plantas de tratamiento; para el efecto se entregará a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, o cualquier otra entidad del sector público hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie del terreno de propiedad del contribuyente, valor que podrá ser deducido por concepto de pago total o parcial de contribuciones especiales de mejoras, siempre que no existan construcciones.

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones debidamente legalizadas en base al avalúo municipal y en la parte que se afecte al mismo considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en esta ordenanza, en concordancia con el Art. 591 del COOTAD.

Art. 22.- Áreas de Protección Establecidas: Son franjas de terreno que servirán de protecciones ciudadanas tendientes a preservar recursos naturales para el desarrollo sustentable del cantón, conservar patrimonios naturales, culturales y mejorar la calidad de vida de la población.

En las áreas de protección no se permitirán obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar la preservación de los recursos y patri monios, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de tales recursos naturales y patrimonios culturales y mejorar la prestación de servicios a la población. A más de las establecidas en la ley, son las siguientes:

- 1) Quebradas, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considerada de acuerdo a la realidad del Cantón Bolívar.
 - a) De 15 metros de ancho en adelante, 20m de protección;
 - b) De 10 metros a 15 metros de ancho, 10m de protección; y,
 - c) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de protección.
- 2) Acequias, 1.00 m a cada lado del borde;
- 3) Ríos 30.00 m del borde;
- 4) Canal de riego, la separación de para poder realizar obras civiles como construcciones y reservorios, se determina de acuerdo a la siguiente tabla:

TIPO DE CANAL	ÁREA DE PROTECCIÓN PARA CONSTRUCCIONES
---------------	--

Primario	15 metros de separación desde el borde para construcciones. En caso de cerramientos la separación será de 8m del borde.
Secundario	8 metros de separación desde el borde para construcciones. En caso de cerramientos la separación será de 5m del borde
Terciario	1 metro de separación desde el borde.

Además, prohíbase sobre la cota del canal de Riego, la plantación de árboles de especies forestales como (Eucalipto, Pino Etc.) pero se podrá realizar cercas vivas específicamente con especies menores que no produzcan daño a los taludes del Canal de riego principal.

5) Servidumbres reales, el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, podrá imponer servidumbres reales en los casos que sean indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del 10 % de la superficie del predio afectado.

En los casos que dicha ocupación afecte o desmejore visiblemente construcciones existentes el propietario deberá ser indemnizado.

6) Franja de Protección de la red de alta tensión, establecida por el Ministerio de Electricidad y Energías Renovables (MEER) o las empresas que prestan el servicio público de energía eléctrica como EMELNORTE, podrán establecer servidumbres destinadas a la construcción de líneas de transmisión y distribución eléctrica (Figura 1).

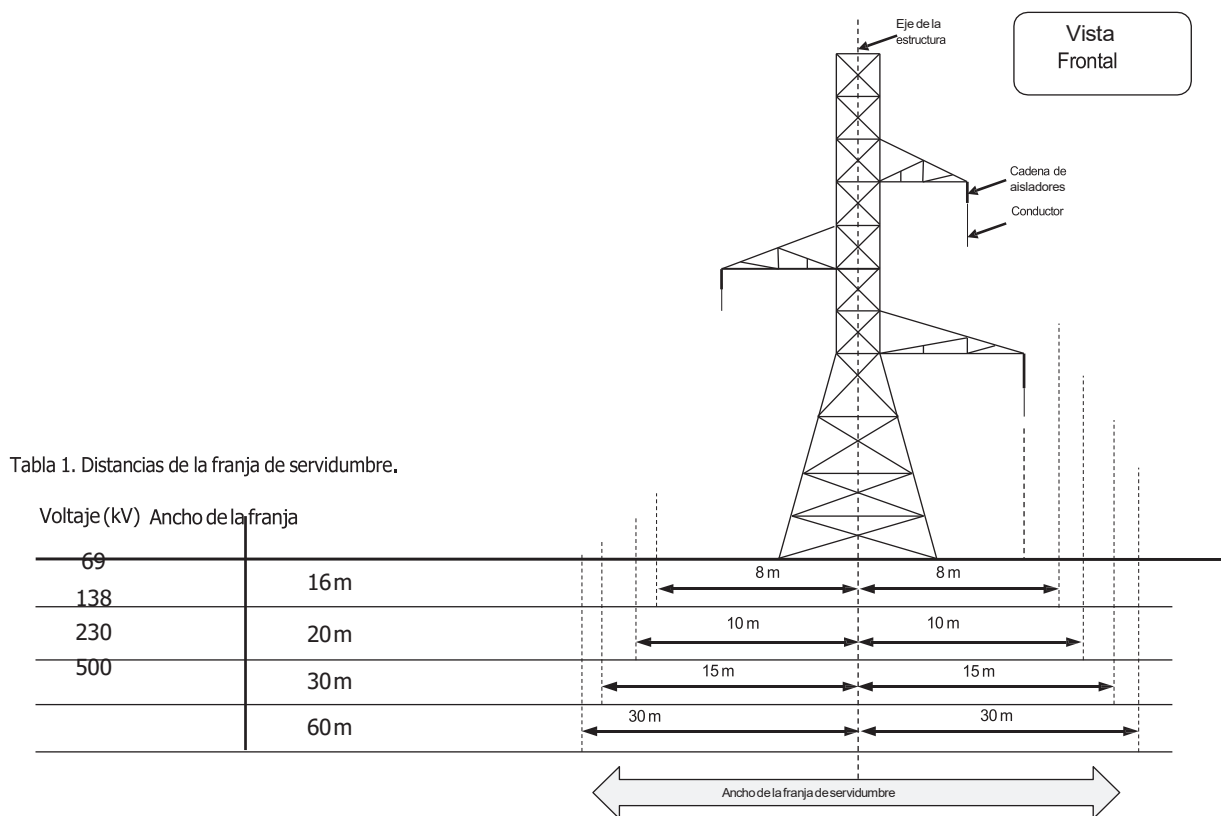


Figura 1. Ancho de las franjas de servidumbre.

Art. 23.- Transferencias de Dominio de Áreas de Uso Público a Favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar: Las autorizaciones y aprobaciones de urbanizaciones en el área urbana y lotizaciones en el área rural deben ser protocolizadas en una notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público o verde y comunal a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de urbanización y lotización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días (60 días) contados a partir de la entrega al beneficiario y notificado a la Unidad de Avalúos y Catastros, esta última notificará a la Procuraduría Sindicatura del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, a fin de que proceda a protocolizar e inscribir la documentación respectiva a fin de regularizar la transferencia del área verde.

Concluido dichos trámites notificará a la Dirección Financiera, para que proceda a la emisión del Título de Crédito para el cobro con un recargo del 20% del valor acordado para este trámite.

TITULO III

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES PARA USO DE VÍAS

Art. 24.- Concepto de vías: Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de peatones, vehículos, ciclistas, semovientes, que, constituyen un esencial medio de comunicación que unen sus parroquias, comunidades, barrios, vías del Cantón Bolívar, de la Provincia del Carchi y de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

Art. 25.- La planificación vial del Cantón Bolívar, ordena eliminar toda clase de barreras que limiten la libre circulación de las personas con discapacidad.

Art. 26.- Del Sistema Vial Cantonal. - Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, que constituyen un esencial medio de comunicación.

Art. 27.- Clasificación de vías y pasajes:

1) Los retiros de las vías estatales E-35 y E-187, se regirán por los acuerdos ministeriales del ente rector MTOP y por el Reglamento a la Ley del Sistema de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.

VÍAS LOCALES:

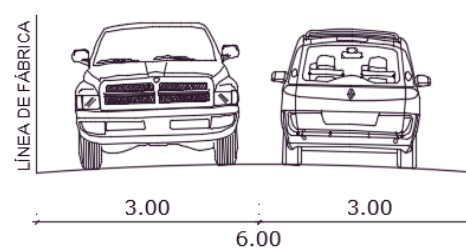
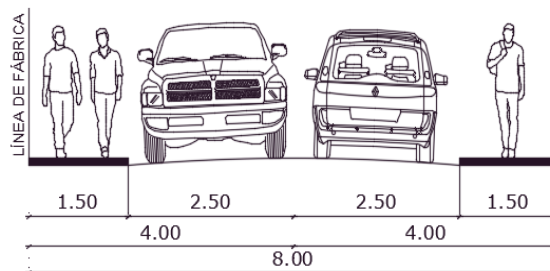
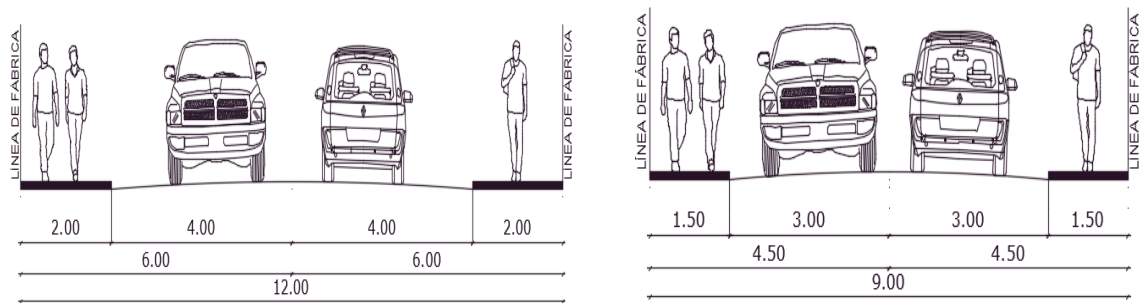
- 1) Tipo A: de 12.00 m, incluido aceras de 2.00 m. por cada lado;
- 2) Tipo B: de 9.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado;
- 3) Tipo C: de 8.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado.

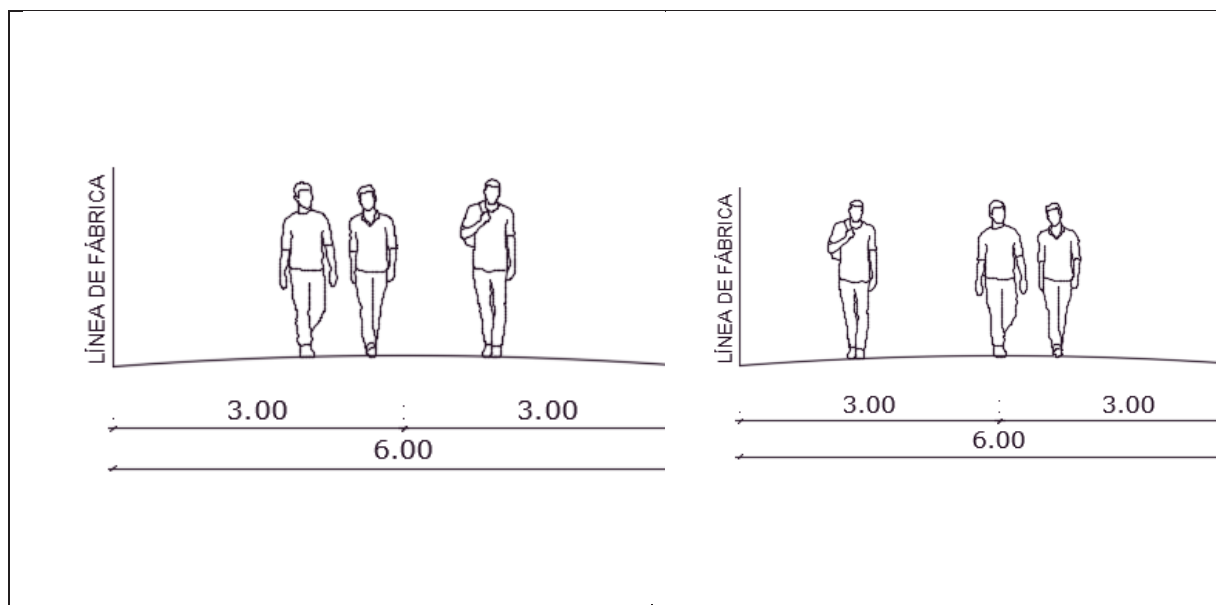
4) Tipo D: es la vía donde por la existencia de construcciones no se pueda ampliar, debe medir 6.00 metros de ancho, siendo producto de un fraccionamiento y por su entorno topográfico no permita su continuidad o el frente resultante no sea inferior al frente dispuesto en la zonificación que establece el informe de regulación municipal (línea de fábrica); para la aplicación del presente artículo, se tomará en cuenta el frente inicial del lote, desde donde empezará la vía, este frente será hasta 18 metros y de acuerdo al criterio técnico.

1) Caminos públicos, de 6.00 m de ancho; cuyo entorno topográfico no permita su prolongación; y de acuerdo al criterio técnico.

2) Caminos públicos, de 4.00 m de ancho que por la existencia de construcciones y que no se puede ampliar; y de acuerdo al criterio técnico.

En el caso de implementación de ciclo vías, se considerará un ancho mínimo de 2.00 m., dimensión que se adicionará a cualquier tipo de vías.





Art. 28.- Refugios Peatonales. - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.00 m comunal, longitud mínima de cruce de 3.00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245.

Art. 29.- Afectación de predios: En los predios que estén afectados por el área de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de los márgenes, así como se prohíbe la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas, lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con la reparación del daño causado y según la afectación la multa equivalente a 1 SBU del trabajador mínimo y hasta 5 SBU del trabajador, para lo cual la Comisaría de Construcciones elaborará el expediente respetando el debido proceso.

Art. 30.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA DISEÑO DE VÍAS.

- 1) PARTERRE: Con un ancho mínimo de 1.00 metro.
- 2) RADIO DE OCHAVA: Se consideran los siguientes radios mínimos.
 - Entre Calles. 5.00 metros.
 - Entre Camino Público 2.50 metros.
 - Entre Avenidas 10.00 metros.

3) El diseño de las curvas de retorno se realizará en base a la siguiente fórmula:

$r = e + a$, donde:

r : es el radio interno (bordillo de acera) de la curva de retomo, e : es el ancho de la calzada, a : es el ancho de una acera.

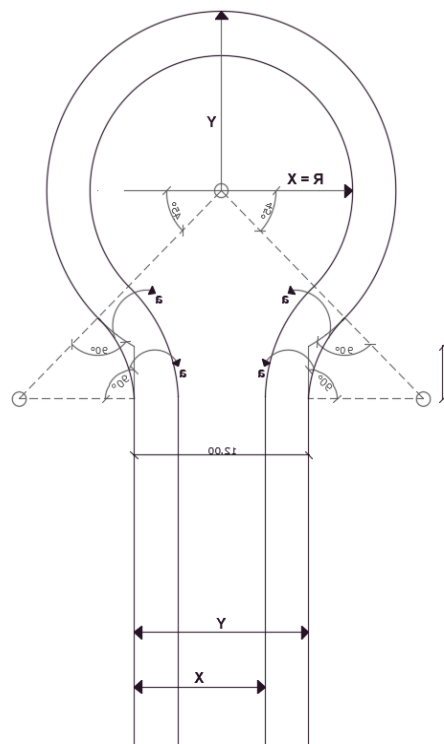
Consideraciones para la apertura de vías:

1) Por mutuo acuerdo: se aplicará cuando exista la conformidad entre las dos personas para la creación de la vía.

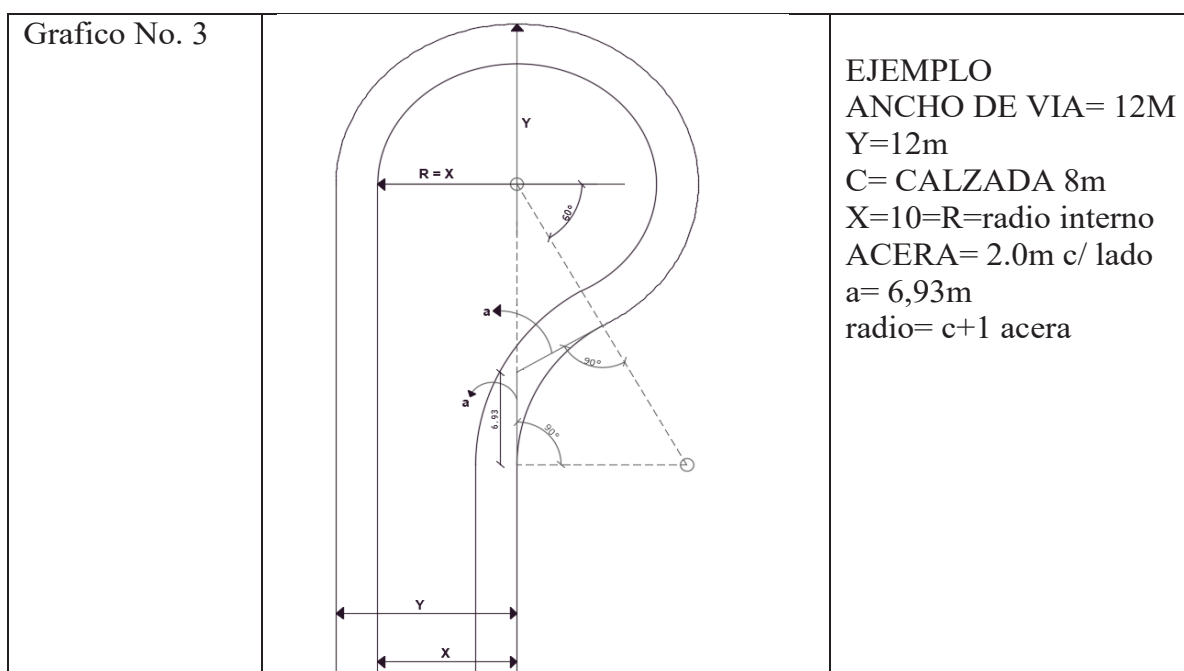
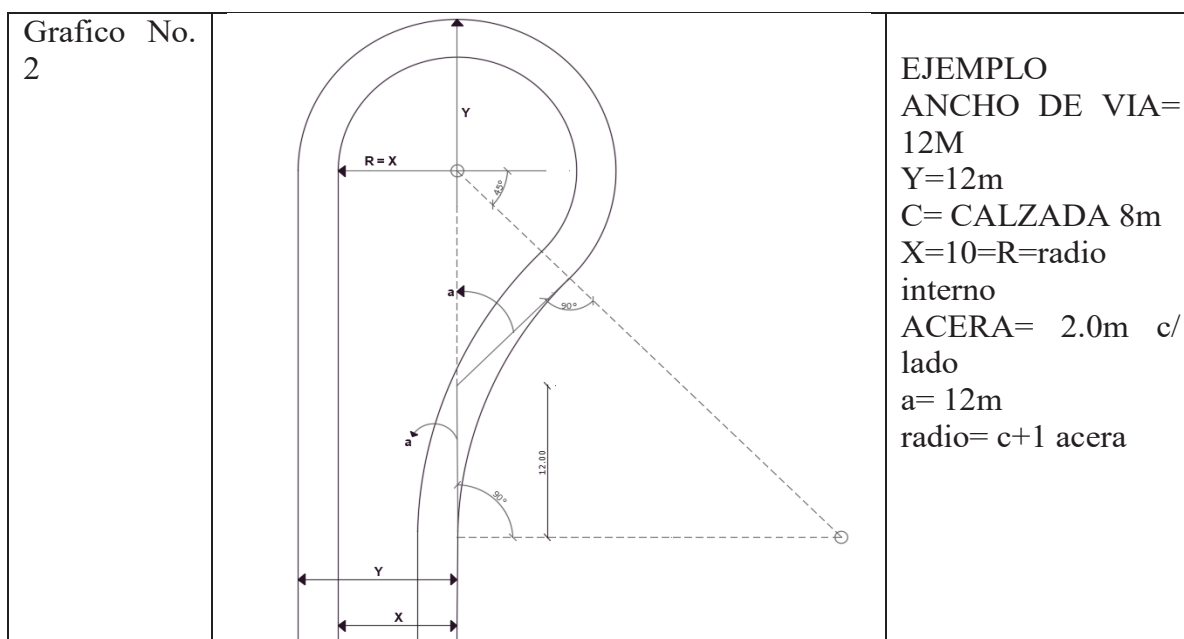
2) Servidumbre de Transito: se aplicará en caso de que el colindante no acceda a la apertura de la vía.

3) Creación de la vía en el predio del solicitante.

Grafico No. 1



EJEMPLO
 ANCHO DE VIA= 12M
 Y=12m
 C= CALZADA 8m
 X=10=R=radio interno
 ACERA= 2.0m c/ lado
 a= 3.51m
 Radio= c+1 acera



Art. 31.- ESCALINATAS PEATONALES: Las escalinatas peatonales cumplirán las siguientes medidas:

Ancho mínimo: 2.00 metros.

Huella mínima: 0.35 metros.

Contra huella máxima: 0.16 metros.

Descanso: Cada 10 escalones.

En casos particulares que las condiciones no lo permiten, el diseño será aprobado bajo criterio técnico de la comisaría de construcciones u obras públicas.

Art. 32.- Sanción: El incumplimiento de las disposiciones de este capítulo; así como lo tipificado en la Disposición General Segunda de esta ordenanza, será sancionado conforme lo determina el Art. 185 de la presente ordenanza.

TITULO IV DIVISIONES DEL SUELO EN ZONAS URBANAS

CAPITULO I URBANIZACIONES

Art. 33.- Para efectos de la presente ordenanza se considerará como urbanización la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, incluyendo el área de aceras y vías de circulación vehicular; y que, deberá ser dotada de infraestructura de servicios básicos y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Art. 34.- Los requisitos que debe cumplir el terreno urbanizable son los siguientes:

- 1) El terreno urbanizable debe estar localizado dentro del límite del área urbana determinada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;
- 2) El terreno debe contar con un acceso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de seguridad.
- 3) Debe estar localizada en sitios que tenga acceso a los servicios públicos de infraestructura básica.
- 4) Debe estar convenientemente separado de áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos y depósitos de basuras y excretas. La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de terreno con relación a las áreas indicadas.
- 5) Debe estar separado de las riberas de los ríos por una distancia mínima de 30 metros y de los bordes de quebradas por una distancia mínima de 20 metros.
- 6) Los terrenos deberán tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable.
- 7) No deberán tener una pendiente mayor del 25 %, en el caso de un terreno de pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 80 % del área.
- 8) Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- 9) No deben formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica - cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. La Autoridad municipal determinará en cada caso el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y aquellas zonas.
- 10) Deben estar separados de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes sanitarias y de las autoridades competentes. La

municipalidad clasificará el carácter nocivo o peligroso de las industrias o depósitos existentes.

- 11) Las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.
- 12) Deben contar con el informe de factibilidad de los servicios públicos y comunales existentes emitidos por las Empresas Correspondientes; o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- 13) Informe de Visto Bueno otorgado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.

Art. 35.- Requisitos para presentar el anteproyecto de urbanización. - El o los propietarios, su representante o mandatario legalmente acreditado, presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa;
- 2) Línea de fábrica;
- 3) Memoria descriptiva del proyecto;
- 4) Presentará 2 copias del juego de planos, tamaño INEN A1, firmado por el propietario o propietarios que conste en el Certificado de Folio Real y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar; el juego de planos del ante proyecto contendrá lo siguiente:

4.1. Planos generales, geo referenciados WGS84-18S, que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, ubicación, implantación, linderos, dimensiones, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes;

4.2. Planos urbanísticos: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector;

4.3. Sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta ordenanza y la ley, utilizará para ello cualquiera de las escalas necesarias que sean de fácil comprensión;

4.4. Planos arquitectónicos: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, el dimensionado de todos los linderos de cada lote con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes; área verde comunal, incluir cuadro de áreas, utilizando para ello las escalas necesarias que sean de fácil comprensión (1:100 y 1:50).

- 5) Archivo digital geo referenciado del anteproyecto dibujado en Auto CAD, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario; profesional responsable, fecha, contiene, escala, número de lámina, ubicación, recuadro para sellos municipales.
- 6) Copias simples de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas;
- 7) Certificado de Folio Real (en caso de existir) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, actualizado; libre de hipotecas, prohibiciones

- o cualquier gravamen que impida la libre transferencia de dominio de la propiedad;
- 8) Copia de cédula de identidad, pasaporte y certificado de votación vigente de él o los propietarios; y del profesional responsable.
 - 9) En el caso de personas jurídicas presentará el nombramiento del representante legal debidamente inscrito o extendido por la autoridad competente y el RUC;
 - 10) Copia del registro del SENESCYT y del carnet de registro profesional otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar del profesional responsable;
 - 11) Certificado de no adeudar al Municipio;
 - 12) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
 - 13) Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos, (agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones y energía eléctrica), otorgados por la instancia del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, competente y entidades pertinentes: EPMAPA-B, EMELNORTE, CNT-EP en el caso que lo amerite, Cuerpo de Bomberos del cantón Bolívar.
 - 14) Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

Art. 36.- Anteproyecto: El anteproyecto será revisado por la Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Avalúos y Catastros para que posteriormente la Unidad de Ordenamiento Territorial emita un informe favorable o desfavorable según sea el caso.

Art. 37.- Proyecto definitivo: Una vez se subsane las correcciones y recomendaciones del informe del anteproyecto, se re ingresará el expediente en la Unidad de Ordenamiento Territorial, para su informe final, adjuntando a más los documentos señalados en esta Ordenanza, los siguientes:

1.- Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:

1. Cuadro de áreas;
2. Densidad estimada de población;
3. Cortes transversales de vías propuestas;
4. Cortes transversales de quebradas en caso de existir;
5. Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes;
6. Cuatro copias de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, dimensiones, curvas de nivel a escala, y área, en formato INEN A 1; en las tarjetas constarán la clave catastral, ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escala, fecha, firma y registro del profesional, firmas del o los propietarios que conste en el Certificado de Folio Real, el nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (15 x 15 cm) para los sellos municipales;
7. Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, cableado subterráneo aprobados por las respectivas empresas que prestan los servicios, planos de instalaciones contra incendios, aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.
8. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;
9. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura;

10. Garantías por el 10 % del costo total de las obras de infraestructura;
11. Certificado del Registro Ambiental, emitido por la Unidad de Gestión Ambiental;
12. Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese.

Hecho que sea se remitirá lo actuado al señor Procurador Sindico/a, quien realizará el informe de legalidad, de ser favorable se solicitará al señor Alcalde/a haga constar en un punto del orden del día para que el Concejo Municipal del cantón Bolívar, apruebe en ordenanza el proyecto de urbanización.

Art. 38.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- 1.) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad y con un ancho mínimo de tipo B 9.00 m (calzada 6.00 m libres y aceras de 1.5 m de ancho a cada lado);
- 2.) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- 3.) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular en concordancia a las vías existentes o proyectadas, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
- 4.) Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m^2), con frente mínimo de diez metros (10.00 m) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4, y cumplir con los retiros: frontal, lateral, posterior de 3 m para la implantación de la construcción;
- 5.) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías, la esquina no tendrá ángulo ortogonal, deberá ser chaflanada o con un radio de 2 m;
- 6.) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno de conformidad con el Art. 31 de la presente ordenanza;
- 7.) En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán dimensiones mínimas con un ancho de 1.50m; con huellas de 30 cm y contrahuellas de 16 cm, con descansos cada 12 huellas;
- 8.) Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley.

Art. 39.- Obras de infraestructura. - El o los propietarios de la urbanización serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas o asfaltadas;
2. Red de distribución de agua potable;
3. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas;
4. Instalación de redes de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público;
5. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de $f'c = 180 \text{ Kg./cm}^2$;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada el mismo que será entregado en digital, dibujado en Auto CAD e impreso el momento de la firma del acta de entrega - recepción provisional; y,
8. Las demás que señale el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, al momento de realizar el estudio del anteproyecto, proyecto definitivo y ordenanza de la Urbanización.

Art.- 40.- Normas Técnicas. - Las Urbanizaciones urbanas deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
2. No se aceptará planificar urbanizaciones, en terrenos con pendientes superiores al veinte y cinco por ciento (25%), a menos que el propietario los entregue aterrazados y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en los Artículos 28, 29 y 31 de esta ordenanza en lo que sea aplicable.

Art. 41.- Garantías: El urbanizador entregará a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una garantía que avale el diez por ciento (10%) del valor de todas las obras de infraestructura mediante Póliza de seguros, garantía bancaria, o primera hipoteca, según informe de pre factibilidad. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de Entrega-Recepción Definitiva de todas las obras descritas en esta ordenanza; caso contrario se harán efectivas.

Art. 42.- El urbanizador o propietario(s) de la urbanización deberá ejecutar las obras de infraestructura básica y terminar todos los servicios básicos con las especificaciones técnicas en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por un año más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa, previo un informe técnico emitido por fiscalización.

Previo al inicio de las obras, el urbanizador deberá solicitar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura básica, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de Fiscalización del GAD. Municipal del Cantón Bolívar de acuerdo al numeral 1.8 del Artículo 38 de la presente ordenanza. El mismo que presentará un informe a la Unidad de Ordenamiento Territorial; al finalizar las obras se deberá emitir las Actas correspondientes de Entrega - Recepción Provisionales y Definitivas.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	80,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta (por ampliación de plazo)	80,00

Art. 43.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y el trámite del proyecto quedara anulado y cancelado, debiendo volver a iniciar el mismo.

Art. 44.- Previo a la devolución de las garantías y con el Informe del Fiscalizador del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, la Unidad de Ordenamiento Territorial suscribirá el Acta de Entrega - Recepción Definitiva del proyecto de urbanización.

Art. 45.- La urbanización será aprobada mediante ordenanza del Concejo del GAD Municipal del Cantón Bolívar, se deberá protocolizar en una Notaría Pública e inscribir en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar; el o los propietarios ingresarán en la Unidad de Avalúos y Catastros, para su registro; en el plazo máximo de un año contado a partir de la fecha de aprobación y notificación, el incumplimiento de esta obligación revierte el acto administrativo.

Art. 46.- Costos: Los costos de aprobación de planos de urbanizaciones de predios, se realizarán, en una tasa unificada de \$15.00 Dólares Americanos por predio, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 predios.

TITULO V

CAPÍTULO I

FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Art. 47.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Este trámite se aprobará incluida, la rectificación, o certificación, o áreas y linderos.

Art. 48.- Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), con frente mínimo de diez metros (10,00 m) al pasaje, calle o avenida;

Se permitirá que los lotes sean perpendiculares a la vía o paralelos a un lindero, de acuerdo a la forma del lote, siempre y cuando se cumpla con las dimensiones mínimas.

Se permitirá realizar máximo dos fraccionamientos en un mismo lote de la siguiente forma:

1. El primer fraccionamiento será aprobado mediante Resolución Administrativa y a partir del segundo fraccionamiento se podrá realizar previa resolución del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, contando con el informe técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial donde constatará la existencia de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) y bordillos de hormigón con resistencia de $f'c = 180 \text{Kg/cm}^2$.
2. A la tercera transferencia de dominio la Unidad de Ordenamiento Territorial certificará la existencia de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) y bordillos de hormigón con resistencia de $f'c = 180 \text{Kg/cm}^2$.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona urbana, con un área mínima de 100 m^2 , y sin cumplir un frente y fondo establecido, única y exclusivamente cuando se cumpla una de las siguientes excepciones:

1. Se excepcionará la proporcionalidad en el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita;
2. En los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes;
3. Se excepcionará cuando se realice una partición extrajudicial.
4. Cuando la propietaria y/o propietario padezca de enfermedad terminal o catastrófica o incurable debidamente certificada por el Ministerio de Salud.
5. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario con una discapacidad intelectual igual o superior al 40%, trámite que lo podrá realizar una sola vez;
6. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario una discapacidad física al 60%, trámite que lo podrá realizar una sola vez;
7. Cuando el inmueble vaya a ser adquirido por una persona beneficiaria de vivienda de interés social.

Casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos establecidos.

1. En caso de sucesión por causa de muerte y partición; únicamente para ex cónyuges o ex convivientes (unión de hecho) y de padres a hijos y de hijos a padres;
2. Donaciones a favor de los hijos o hijas, o instituciones públicas;
3. Cuando se encuentre construido viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
4. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita;
5. Para unificación de predios; y,

6. Pasajes, camino, entre otros.

Art. 49.- Requisitos y Procedimiento para la aprobación de fraccionamientos urbanos. - Los fraccionamientos urbanos, se aprobarán previa la presentación de los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillará la continuidad del proceso;
2. Certificado de el o los propietarios de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
3. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
4. Certificado de Folio Real actualizado, (certificado de gravámenes) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
5. Copia de las cédulas del o los propietarios;
6. Cuatro copias de los planos en formato mínimo A3- A4 del fraccionamiento, firmados por el profesional habilitado por el GAD Municipal del cantón Bolívar y el/la representante del fraccionamiento, en los que debe constar:
 - a. Levantamiento planimétrico geo- referenciado WGS 84 – 18S de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación;
 - c. Cuadro de linderos;
7. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de servicios básicos otorgados (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) por las entidades pertinentes, en la vía pública colindante existente o proyectada;
8. Archivo digital, dibujado en CAD;
9. Copia del registro del SENESCYT y registro del profesional en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
10. Ficha predial de las construcciones existentes con anexo fotográfico.
11. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Procedimiento.- La Unidad de Avalúos y Catastros, revisará el perfil del predio y la Unidad de Ordenamiento Territorial aprobará el fraccionamiento y emitirá su informe para la Resolución Administrativa.

Art. 50.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos urbanos se calcularán según la siguiente fórmula:

2 x 1000 del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.002.

TITULO VI DIVISIÓN DE SUELO EN ZONAS RURALES

CAPITULO I FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL

Art. 51.- Fraccionamiento: Se considera fraccionamiento o subdivisión rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como sub urbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos. Y dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales. Estos fraccionamientos rurales serán considerados con fines habitacionales.

Art. 52.- Lote Mínimo. - Cada lote de terreno en la zona rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m², con frente mínimo de 15 m al pasaje, calle o avenida.

1. El segundo fraccionamiento se podrá realizar, previa resolución del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, contando con el informe técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos se establece:

1. En caso de sucesión por causa de muerte, partición, únicamente para ex cónyuges o ex convivientes (unión de hecho);
2. Donaciones únicamente a favor de los hijos o hijas, o instituciones públicas;
3. Cuando se vayan construir viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
4. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legal mente inscrita; y,
5. Para unificar lotes.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona rural, con un área mínima de 100 m², y sin cumplir un frente y fondo establecido y exclusivamente cuando cumpla una de las siguientes excepciones:

1. En el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita, en los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes.
2. Se excepcionará cuando se realice una partición judicial o extrajudicial, únicamente de herederos, ex cónyuges o ex convivientes.
3. Se excepcionará en zonas y centros poblados.
4. Cuando la propietaria y/o propietario padezca de enfermedad terminal o catastrófica o incurable debidamente certificada por el Ministerio de Salud.
5. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario con una discapacidad intelectual igual o superior al 40%, trámite que lo podrá realizar una sola vez;
6. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario una discapacidad una discapacidad física al 60%, trámite que lo podrá realizar una sola vez;
7. Cuando el inmueble vaya a ser adquirido por una persona beneficiaria de vivienda de interés social.

Art. 53.- Requisitos y procedimiento para la aprobación de fraccionamientos rurales: Los requisitos para los fraccionamientos rurales son:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillará la continuidad del proceso;
2. Copia del certificado de el o los propietarios de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
3. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
4. Certificado de Folio Real actualizado, (certificado de gravámenes) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
5. Copia de las cédulas de el o los propietarios;
6. Cuatro copias de los planos en formato mínimo A3- A4 del fraccionamiento, firmados por el profesional habilitado por el GAD Municipal del cantón Bolívar y el/la representante del fraccionamiento, en los que debe constar:
 - a. Levantamiento planimétrico geo- referenciado WGS 84 – 18S de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación;
 - c. Cuadro de linderos;
7. Archivo digital, dibujado en CAD;
8. Copia del registro del SENESCYT y registro del profesional en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
9. Ficha de relevamiento predial de las construcciones existentes con anexo fotográfico.

Procedimiento.- La Unidad de Avalúos y Catastros, revisará el perfil del predio y la Unidad de Ordenamiento Territorial aprobará el fraccionamiento y emitirá el informe técnico para la Resolución Administrativa.

Art. 54.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos rural se calcularán según la siguiente fórmula: 1.0×1000 del avalúo según el impuesto predial actualizado.

Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.001

CAPITULO II LOTIZACIÓN RURAL

Art. 55.- Lotización Rural.- Es la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno, con frente a una vía pública existente o en proyecto, que se encuentre ubicado en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, sub urbanas o expansión urbana; y además dentro del límite de los centros poblados consolidados, centros cívicos de las Comunidades, dotada con los servicios de agua potable, energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas; caso contrario el propietario deberá garantizar la implementación del servicio u otro tipo de tratamiento de aguas residuales, en el plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 56.- Lote Mínimo. - Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m^2 , con un frente mínimo de quince metros (15 m), al pasaje, calle o avenida cuya relación entre su frente y su fondo será máximo de 1:4.

Art. 57.- Requisitos y Procedimiento. - En lo que respecta al anteproyecto y proyecto definitivo:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del o los propietarios;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
7. Copia de las cédulas de él o los propietarios;
8. Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura;
9. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por el profesional y el representante de la lotización;
10. Levantamiento Planimétrico geo referenciado WGS 84 – 18 S de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
11. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
12. Cuadro de linderos;
13. Archivo digital, dibujado en CAD;
14. Copia del registro del SENESCYT y carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del fraccionamiento;
15. Certificados de factibilidad de servicios básicos tanto de agua potable, alcantarillado como energía eléctrica;
16. Las demás que exija la Ley y el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Procedimiento.- La Unidad de Ordenamiento Territorial, solicitará a la Unidad de Avalúos y Catastros la revisión del Perfil, emitirá un informe final que será dirigido al señor Alcalde/sa para aprobar las Lotizaciones Rurales, mediante autorización de Concejo Municipal.

Art. 58.- Normas Técnicas: Las Lotizaciones Rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
2. No se aceptará planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrazadas y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. En lo que a las vías se refiere, se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 27, Art. 28 y Art. 31, de esta ordenanza en lo que sea aplicable.

Art. 59.- Responsable de ejecutar las Obras: Él o los propietarios de la lotización, serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Bordillos de hormigón con resistencia de $f'c = 180 \text{Kg. /cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo empedradas, o tendrá la capa de rodadura que determine el GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
3. Red de distribución de agua potable;
4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Públicas y EPMAPA-B;
5. Instalación de redes de energía eléctrica;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales (15%);

Art. 60.- Garantía para cumplimiento de Obras: El o los propietarios entregarán a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una garantía que avale el diez por ciento (10%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, por primera hipoteca.

La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de Entrega - Recepción Definitiva de todas las obras descritas en esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas, vía coactiva al urbanizador o representante legal. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 61.- Asignación de Fiscalizador: Previo al inicio de las obras, el lotizador o propietario(s) deberá solicitar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura Rural, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de Fiscalización del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de acuerdo al cronograma, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de entrega - recepción correspondiente.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	80,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta (ampliación de plazo)	80,00

Art. 62.- Costos: Los costos de aprobación de lotización, comprenderán los siguientes pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos, se lo realizara a través de una tasa unificada de \$15.00 Dólares Americanos por Lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 Lotes.
2. Permiso de construcción.- Área de vías x \$50 x 0.0025.
3. Fondo de garantía.- área de vías x \$50 x 0.15.
4. Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.001

CAPITULO III

FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 63.- Fraccionamiento Agrícola. - Es el fraccionamiento en más de dos lotes 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.

Esta clase de fraccionamientos y edificaciones se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Cantonal, aprobado por el Concejo del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 64.- Lote Mínimo: Cada lote de terreno fraccionado deberá tener una superficie mínima de 2.500m², con frente mínimo de 20 m, al pasaje, calle o en proyecto,

Excepcionalmente la relación frente y fondo no se considera siempre que cumpla con la superficie.

Art. 65.- Requisitos y procedimiento para la aprobación de lotes agrícolas: Los requisitos para aprobación de los fraccionamientos agrícolas, son:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa.
2. Copia del certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del o los propietarios.
3. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción.
4. Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.
5. Copia de las cédulas de él o los propietarios.
6. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por el profesional y el propietario.
7. Levantamiento Planimétrico geo referenciado WGS 84 – 18 S de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación.
8. Cuadro de áreas en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación.
9. Cuadro de linderos.
10. Archivo digital, dibujado en CAD.
11. Copia del registro del SENESCYT y carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del fraccionamiento.
12. Las demás que exija la Ley y el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Procedimiento.- La Unidad de Avalúos y Catastros revisará el perfil del predio y la Unidad de Ordenamiento Territorial aprobará el fraccionamiento.

CAPITULO IV

LOTIZACIÓN URBANA

Art. 66.- Lotización Urbana.- Es la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno, con frente a una vía pública existente o en proyecto, que se encuentre ubicado en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o expansión urbana; y además dentro del límite de los centros poblados consolidados centros cívicos de las Comunidades, dotada con los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas; caso contrario el propietario deberá garantizar la implementación de dichos servicios, en el plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 67.- Lote Mínimo. - Cada lote de terreno urbano, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 200 m², con un frente mínimo de diez metros (10m), al pasaje, calle o avenida cuya relación entre su frente y su fondo será máximo de 1:2.

Art. 68.- Requisitos. - En lo que respecta al anteproyecto:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Copia del pago del impuesto predial;
3. Presentará 2 copias del juego de planos, tamaño INEN A1, firmado por el propietario o propietarios conforme conste en el Certificado de Folio Real y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el GAD Municipal del Cantón Bolívar; el juego de planos del ante proyecto contendrá lo siguiente:
 - 4.1 Planos generales, geo referenciados WGS84-18S, que contengan a su vez: curvas de nivel cada metro mínimo, ubicación, implantación, linderos, dimensiones, afectaciones y áreas totales según escrituras y gravámenes;
 - 4.2 Planos urbanísticos: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector;
Sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta ordenanza y la ley, utilizará para ello cualquiera de las escalas necesarias que sean de fácil comprensión;
 - 4.3 Planos arquitectónicos: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, el dimensionado de todos los linderos de cada lote con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes; área verde comunal, incluir cuadro de áreas, utilizando para ello las escalas necesarias que sean de fácil comprensión (1:100 y 1:50).
4. Cronograma valorado de ejecución con plazo máximo de 2 años.
5. Copias simples de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas;
6. Certificado de Folio Real (en caso de existir) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, actualizado; libre de hipotecas, prohibiciones o cualquier gravamen que impida la libre transferencia de dominio de la propiedad;

7. Copia de cédula de identidad, pasaporte y certificado de votación vigente de él o los propietarios; y del profesional responsable.
8. En el caso de personas jurídicas presentará el nombramiento del representante legal debidamente inscrito o extendido por la autoridad competente y el RUC;
9. Copia del registro del SENESCYT y del carnet de registro profesional otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar del profesional responsable;
10. Certificado de no adeudar al Municipio;
11. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
12. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos, (agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones y energía eléctrica), otorgados por la entidad pertinente;
13. Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

Art. 69.- Normas Técnicas: Las Lotizaciones Urbanas deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

1. Contar con 2 o más accesos directos mediante vías públicas en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad y con un ancho mínimo de tipo B 9.00 m (calzada 6.00 m libres y aceras de 1.5 m de ancho a cada lado);
2. No se aceptará planificar lotizaciones urbanas, en terrenos con pendientes superiores al veinte y cinco por ciento (25%), a menos que el propietario los entregue aterrazados y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
4. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular en concordancia a las vías existentes o proyectadas, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
5. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m^2), con frente mínimo de diez metros (10.00 m) a la calle; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4, y cumplir con los retiros: frontal, lateral, posterior de 3 m para la implantación de la construcción;
6. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías, la esquina no tendrá ángulo ortogonal, deberá ser chaflanada o con un radio de 2 m;
7. Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno de conformidad con el Art. 31 de la presente ordenanza;
8. En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán dimensiones mínimas con un ancho de 1.50m; con huellas de 30 cm y contrahuellas de 16 cm, con descansos cada 12 huellas;
9. Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley.

Art. 70.- Responsable de ejecutar las Obras: Él o los propietarios de la lotización, será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Apertura de vías; con la capa de rodadura que la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal del cantón Bolívar determine;
2. Bordillos de hormigón con resistencia de $f'c = 180 \text{Kg./cm}^2$;
3. Red de distribución de agua potable;
4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Públicas;
5. Instalación de redes de energía eléctrica;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales (15%);

Art. 71. Garantía para cumplimiento de Obras: El o los propietarios entregarán a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una garantía que avale el valor de área de vías x \$50 x 0,015; mediante póliza de seguros, garantía bancaria, por primera hipoteca.

La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de Entrega - Recepción Definitiva de todas las obras descritas en esta Ordenanza; caso contrario se harán efectivas, vía coactiva al urbanizador o representante legal. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 72.- El lotizador o propietario(s) de la urbanización deberá ejecutar las obras de infraestructura básica y terminar todos los servicios básicos con las especificaciones técnicas en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por un año más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa, previo un informe técnico emitido por fiscalización.

Art. 73.- Asignación de Fiscalizador: Previo al inicio de las obras, el lotizador o propietario(s) deberá solicitar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura, Rural, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de Fiscalización del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una vez cada mes, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de entrega - recepción correspondiente.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	80,00 USD
Segunda	80,00 USD
Tercera	80,00 USD
Cuarta (Ampliación de plazo)	80,00 USD

Art. 74.- Costos: Los costos de aprobación de lotización, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos, se lo realizara a través de una tasa unificada de \$15,00 Dólares Americanos por Lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 Lotes.
2. Permiso de construcción-. Área de vías x \$50 x 0,0025
3. Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.001

TITULO VII REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

CAPÍTULO I REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

Art. 75.- Reestructuración. - Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1. Regularizar la configuración de los lotes;
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Art. 76.- Aprobado un proyecto de urbanización o lotización y fraccionamiento conforme al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes con el propósito de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector.

Aplicará cuando la propiedad no llegue a la superficie mínima de 200m², previo acuerdo de las partes.

La reestructuración será aprobada el ejecutivo puede delegar a los servidores según corresponda, emitir la resolución, emitida la resolución se suscribirá la escritura pública.

Art. 77.- Los requisitos, procedimientos y costos se aplicarán en función de cada uno de los casos antes señalados en la presente ordenanza.

CAPITULO II UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 78.- Unificación de lotes.-Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno del mismo propietario en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 79.- Requisitos para la unificación de lotes:

1. Solicitud dirigida al Señor(a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Copia del pago del impuesto predial del año en curso de los inmuebles;
3. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de él o los propietarios;
4. Copias simples de las escrituras registradas;

5. Certificados de gravámenes actualizados del registro de la propiedad;
6. Copia de la cédula del o los propietarios;
7. Cuatro planos originales, tamaño A3 y A4, firmados por el profesional y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes o en su defecto el representante de los propietarios.
8. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD.
9. Copia del registro del SENESCYT y el carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento planimétrico.

Art. 80.- Los planos de unificación, serán en tamaño INEN A3, A4 dependiendo del caso debe ser visible y contendrá lo siguiente:

1. Área total de cada uno de los lotes de terreno, con su ubicación y orientación, porcentaje de excedente o diferencia; según fichas registrales.
2. Cuadro de linderos de cada uno de los lotes de terreno; según ficha registral.
3. Área y linderos del lote a unificarse;
4. Plano unificado y plano por predio.

Art. 81.- Procedimiento: Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, quien sumillará a la Unidad de Avalúos y Catastros, para la revisión del perfil del predio, hecho que sea la Unidad de Ordenamiento Territorial, quien elaborará el informe técnico de unificación, previo a que sea puesto a consideración del Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, para que emita la resolución, que, de ser aprobada, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

Art. 82.- Costos: El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente a USD 30.00 hasta los 1000m² o fracción de área unificada, USD 100.00 desde 1001 a 20000m² o fracción de área unificada y USD 200.00 superiores a 20000m² o fracción de área unificada, el correspondiente título será emitido por la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Los pagos para la aprobación de planos:

En el área urbana serán de 2 x 1000 del avalúo catastral; y.

En el área rural será de 1 x 1000 del avalúo catastral.

TITULO VIII

DE LAS ÁREAS Y LINDEROS

CAPÍTULO I

PLANIMETRÍA DE LAS ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 83.- Este trámite se aplicará cuando los linderos del predio están claramente fijados mediante elementos físicos permanentes tales como: cerramientos de ladrillo, bloque, hormigón, adobe o tapia; o elementos semi permanentes como: cercas vivas, mojones de hormigón y por elementos naturales tales como: acequias, canales de riego, quebradas, ríos, vías, línea férrea.

Art. 84.- Casos en los que es procedente planimetría de Áreas y Linderos:

1. En los casos en que existan escrituras, en las que no se hace constar el área ni las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta con colindantes;
2. En los casos de remanentes de escrituras que no hace constar el área ni las dimensiones en sus linderos, únicamente se cuenta con colindantes;
3. Cuando en la escritura se haga constar las dimensiones en sus linderos y no conste la superficie;
4. Cuando en la escritura se haga constar la superficie y no se determine las dimensiones en sus linderos únicamente se cuenta con colindantes;
5. Cuando en la escritura se haga constar superficie, pero no dimensiones en sus linderos y exista un error de digitación en el texto de la escritura, planos e informes;
6. Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías;
7. En caso de que exista incoherencias en escrituras, como son errores de dimensiones, en orientación.
8. En Áreas, siempre y cuando estén dentro del margen de error técnico admisible.

Art. 85.- Requisitos:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Certificado de no adeudar al municipio del titular del predio;
4. Copia simple de la escritura registrada;
5. Certificado de Folio Real del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
6. Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios.
7. Cuatro planos originales del levantamiento planimétrico georreferenciado, firmados por un profesional y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
8. Archivo digital, dibujado en CAD.
9. Copia del registro del SENECYT y carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento planimétrico; y,
10. Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera.

Art. 86.- La planimetría de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A3 o A4 dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; y, contendrá los siguientes temas:

1. Área total del terreno, con su ubicación y orientación;
2. Cuadro de linderos;
3. Las planimetrías de linderos, serán geo referenciados en coordenadas WGS84 – 18S;
4. Se deberá considerar una escala legible.

Art. 87.- Procedimiento: En atención a la solicitud, el Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar sumillará la continuidad del proceso;

La Unidad de Ordenamiento Territorial revisará que la documentación este completa;

La Unidad de Avalúos y Catastros, revisará el perfil del predio, Ordenamiento Territorial aprobará la unificación y elaborará el informe que se remitirá al ejecutivo, para que sea analizado, discutido y aprobado por el Concejo Municipal para emitir la respectiva Resolución Administrativa, la misma que será protocolizada en una Notaría Pública, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

La Unidad de Ordenamiento Territorial, realizará la inspección y la aprobación de la planimetría.

Art. 88.- Costos: El valor a cancelar por parte del propietario, se realizara en un solo pago de acuerdo a la superficie:

Hasta 1000 m2 el valor de USD 30,00

Desde 1001 m2 a 20.000 m2 el valor de USD 100,00

Superiores a 20.000 m2 el valor de USD 200,00

Art. 89.- Costos de aprobación: Los pagos para la aprobación de planos en el área urbana serán de 2 x 1000 del avalúo catastral y en el área rural será de 1 x 1000 del avalúo catastral.

TITULO IX

CAPÍTULO I

ACLARATORIA DE ÁREAS Y LINDEROS

Art. 90.- Casos en los que es procedente la aclaratoria de Áreas y Linderos:

1. Las aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, en cuanto a nombres, estado civil, superficies, linderos o cualquier otro error se lo hará mediante escritura pública entre las mismas partes que intervinieron en el respectivo contrato de compra venta.
2. En los casos en que existan escrituras, en las que se hace constar las áreas y dimensiones erróneas en sus linderos o superficie;
3. Cuando en la escritura se haga constar superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe un error de medición de la escritura, planos e informes;
4. En caso de que exista incoherencias en escrituras, como son errores de dimensiones, en orientación.

Art. 91.- Requisitos para la rectificación de áreas y linderos:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa;
2. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del titular del predio;
4. Copia simple de la escritura registrada;
5. Certificado de Folio Real actualizado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
6. Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios;
7. Cuatro planos originales del levantamiento planimétrico, firmados por el profesional habilitado y el propietario que consten en el Certificado de Folio Real o en su defecto el representante;

8. Firma de los colindantes, adjuntando copias de las cédulas o caso contrario se deberá presentar una declaración juramentada por parte del o los propietarios indicando que no tiene problemas de linderos con sus colindantes; además que exime de responsabilidad al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en posibles y futuros problemas de linderos;
9. Archivo digital, dibujado en CAD;
10. Copia del registro del SENECYT y carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento planimétrico;

Los pagos para la aprobación de planos en el área urbana serán de 2 x 1000 del avalúo catastral y en el área rural será de 1 x 1000 del avalúo catastral.

Art. 92.- Los planos de Rectificación de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A4, dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; y, contendrá los siguientes temas:

- a) Área total del terreno, con su ubicación y orientación, clave catastral;
- b) Cuadro de linderos;
- c) Los planos de rectificación de linderos, serán georreferenciados en coordenadas WGS84 18S;
- d) Se deberá considerar una escala legible.

Art. 93.- Procedimiento: En atención a la solicitud, el Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar sumillará la continuidad del proceso;

La Unidad de Ordenamiento Territorial revisará que la documentación este completa;

La Unidad de Avalúos y Catastros, revisará y firmará los planos;

La Unidad de Ordenamiento Territorial, realizará la inspección y emitirá el informe técnico favorable de la planimetría, dirigido al señor Alcalde/sa, si no pasa del 50% quien emitirá la resolución administrativa, el ejecutivo puede delegar a los servidores según corresponda, emitir la resolución.

Si pasa del 50% se solicitará al señor Alcalde/sa, haga constar en un punto del orden del día para que el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, apruebe en resolución.

La resolución debe protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Art. 94.- Costos: Los pagos para la aprobación de planos en el área urbana serán de 2 x 1000 del avalúo catastral y en el área rural será de 1 x 1000 del avalúo catastral.

TITULO X CERTIFICADO

CAPÍTULO I CERTIFICADO DE AVALÚO

Art. 95.- Certificado de avalúo: Documento en el cual consta un valor catastral sobre un predio.

Requisitos:

- 1) Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa y a la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Bolívar;
- 2) Tasa administrativa por certificado de avalúo;
- 3) Original y copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del o los propietarios;
- 4) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Bolívar;
- 5) Copia de la carta del impuesto predial cancelado del año en curso;
- 6) Copia simple del Certificado de gravamen del Folio Real.

Excepciones de pago de tasas e impuestos: Están exentos de pagos de tasas e impuestos los trámites institucionales del GAD Municipal del Cantón Bolívar y judiciales que se responderán únicamente con la solicitud.

Art. 96.- Solicitud de transferencia de dominio: Documento en el cual constan los datos para transferencia de dominio.

Requisitos:

- 1) Solicitud dirigida a la Unidad de Avalúos y Catastros.
- 2) Tasa administrativa por certificado de avalúo;
- 3) Cédula de ciudadanía y certificado de votación original y copia de el o los propietarios;
- 4) Escritura original o copia;
- 5) Copia del certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Bolívar;
- 6) Carta del impuesto predial cancelado del año en curso;
- 7) Certificado de gravamen del Folio Real.
- 8) De no cumplir con lo establecido en la Ley y presente ordenanza, se solicitará levantamiento planimétrico.

Excepciones de pago de tasas e impuestos: los trámites institucionales internos quedan exentos de pagos de tasas e impuestos.

TITULO XI

EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE AREA

CAPITULO I

DE LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE AREA

Art. 97.- Excedentes en terrenos municipales.- Se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Art. 98.- Excedentes en terrenos de propiedad privada.- Se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resultan como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

Art. 99.- Excedentes que no superen el error técnico de medición.- Se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 100.- Diferencias de área.- Es el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

TITULO XII

DE LOS LINDEROS

CAPITULO I

Art. 101.- Determinación de linderos.- Los linderos son los Limites de la propiedad, mismos que para su determinación se considerarán la planimetría presentada de conformidad a los requisitos del que trata esta ordenanza en el procedimiento.

Para determinación del lindero se podrá considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; como los elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua, o cualquier otro accidente geográfico; también debe presentar las escrituras con los nombres de los colindantes y los linderos con sus respectivas coordenadas geográficas.

Para determinación de los linderos se hará de conformidad a los informes que presenten los técnicos correspondientes.

TITULO XIII

DEL ERROR TECNICO ACEPTABLE DE MEDICION

CAPITULO I

Art. 102.- Error Técnico Aceptable de Medición.- Estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el Municipio de Bolívar y comparada con la superficie constante en el título legalmente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Bolívar, mismo que será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios urbanos el error técnico aceptable de medición será el 10% del total de la superficie.
- b) Para predios rurales el error técnico aceptable de medición será el 20% del total de la superficie.

Art. 103.- Si supera el Error Técnico Aceptable de Medición, la Unida de Avalúos y Catastros, rectificará y regulará a través de la resolución administrativa dictada por la primera autoridad de conformidad a esta ordenanza, el ejecutivo puede delegar a los

servidores según corresponda, emitir la resolución, misma que será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Si no supera el Error Técnico Aceptable de Medición, la Unida de Avalúos y Catastros, resolverá directamente el petitorio, luego se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS

Art. 104.- Requisitos para rectificar y regularizar las superficies que no superan el error técnico aceptable de medición.- Son los siguientes:

1. Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa, firmados por el o los peticionarios legalmente facultados.
2. Copias de cédula y certificados de votación del o los peticionarios.
3. Escritura original y/o copia certificada.
4. Ficha registral actualizada del predio materia de la rectificación y regulación.
5. Si son herederos la declaración juramentada de posesión efectiva.
6. Carta de avalúo catastral del inmueble materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área.
7. Certificación de no adeudar a la municipalidad.
8. Pago de la tasa correspondiente por servicios administrativos.
9. levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional particular y el propietario del mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos y entregar en físico y en digital (CD), que deberá contener:
 - a) Formato INEN A2.
 - b) Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil.
 - c) Ubicación del norte gráfico.
 - d) Sistema de coordenadas UTM DATUM WGS8-1 ZONA 18 S.
 - e) Cuadro de coordenadas de los vértices del predio.
 - f) Nombre de) propietario.
 - g) Nombre del barrio, comunidad, sector y parroquia.
 - h) Dirección de ubicación del predio.
 - i) Fecha de elaboración.
 - j) Escala del plano.
 - k) Cuadro de áreas y linderos
 - l) Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional.
 - m) Firma del profesional registrado legalmente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar.
 - n) Dimensiones.
 - o) Colindantes.
 - p) Dos puntos de referencia fijos que ubiquen unos de los vértices del predio.

Lo demás estará acorde a lo tipificado en la presente ordenanza.

Cumplido este artículo, y sin ninguna formalidad más, los planos aprobados serán requisito suficiente para que se rectifique y regularice el área que no supera el error técnico aceptable.

CAPITULO III

RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREA EN TERRENOS MUNICIPALES

Art. 105.- Requisitos para rectificar y regularizar excedentes y diferencias de área en terrenos Municipales.- Se deberá cumplir con lo siguiente:

1.- Informe de la Jefatura de Ordenamiento Territorial de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, en la que indique la existencia de excedente o diferencia de área, el mismo que contener:

- a. Escritura pública de propiedad.
- b. Ficha registral actualizada del o los predios materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área, con historial de quince años.
- c. Fichas registrales actualizadas de los colindantes.
- d. Carta de avalúo catastral del inmueble materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área.
- e. Levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional municipal facultado para hacerlo el mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos y entregar en físico y en digital (CD), que deberá contener:
 1. Formato INEN A2.
 2. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil.
 3. Ubicación del norte gráfico.
 4. Sistema de coordenadas IJTM DATUM WGS84 ZONA 18 S.
 5. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio.
 6. Nombre del propietario.
 7. Nombre del barrio, comunidad, sector y parroquia.
 8. Dirección de ubicación del predio.
 9. Hecha de elaboración.
 10. Escala del plano.
 11. Cuadro de áreas y linderos
 12. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional.
 13. Firma del profesional registrado legalmente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar.
 14. Dimensiones.
 15. Colindantes.
 16. Dos puntos de referencia fijos que ubiquen unos de los vértices del predio.

2.- Declaración juramentada simple con reconocimiento de firma y rubrica, de los colindantes en la que indiquen no tener problemas con la municipalidad sobre el área de terreno que linderá con su propiedad.

3.- De ser imposible la localización de uno o más colindantes, para cumplir el requisito número 2, bastará el informe técnico del Jefe de Avalúos y Catastros en la que indique la no afectación en dicho lindero.

4.- De creerlo necesario podrá solicitar informes a las distintas dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Bolívar.

Para regularizar las diferencias de áreas no será necesario cumplir los numerales 2,3 y 4, en lo demás estará acorde a lo tipificado en esta ordenanza.

Art. 106.- Requisitos básicos para la rectificación y regularización de excedentes en terrenos de propiedad privada.- Se deberá cumplir con lo siguiente:

1. Solicitud dirigida a la primera autoridad cantonal.
2. Copias de cédula y certificados de votación de los peticionarios.
3. Escritura original y/o copia certificada.
4. Ficha registral actualizada del o los predios materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área.
5. Si son herederos la declaración juramentada de posesión efectiva.
6. Fichas registrales actualizadas de los colindantes.
7. Carta de avalúo catastral del inmueble materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área.
8. Declaración juramentada elevada a escritura pública del o los peticionarios en la que indiquen bajo prevenciones de ley, que se encuentra en posesión del inmueble materia de la declaratoria de excedente, especialmente del área que soliciten se regularice como tal, especificando los linderos actuales de su propiedad, que serán corroborados con el levantamiento planimétrico.
9. Certificación de no adeudar a la municipalidad.
10. Pago de la tasa correspondiente por servicios administrativos de acuerdo al área a rectificar y regularizar como excedente.
11. Levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional particular facultado para hacerlo el mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos y entregar en físico y en digital (CD), que deberá contener:
 - a. Formato 1NEN A2.
 - b. Croquis de ubicación a escala en un renglo de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil.
 - c. Ubicación del norte gráfico.
 - d. Sistema de coordenadas UTM DATUM WGS84 ZONA 18 S.
 - e. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio.
 - f. Nombre del propietario.
 - g. Nombre del barrio, comunidad, sector y parroquia.
 - h. Dirección de ubicación del predio.
 - i. Fecha de elaboración.
 - j. Escala del plano.
 - k. Cuadro de áreas y linderos
 - l. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional.
 - m. Firma del profesional registrado legalmente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.
 - n. Dimensiones.

- o. Colindantes.
 - p. Dos puntos de referencia fijos que ubiquen unos de los vértices del predio.
12. Declaración juramentada con reconocimiento de firma y rubrica, de los colindantes en la que indiquen no tener problemas con los peticionarios sobre el área de terreno que lindera con su propiedad.

En lo demás estará acorde a lo tipificado en la presente ordenanza.

Art. 107.- Requisitos para rectificar y regularizar las diferencias de área en terrenos privados.- Se deberán cumplir con lo siguiente:

1. Solicitud dirigida a la primera autoridad cantonal, a través del o los formularios creados por la institución, firmados por el o los peticionarios legal mente facultados.
2. Copias de cédula y certificados de votación de los peticionarios.
3. Escritura original y/o copia certificada.
4. Ficha registral actualizada del o los predios materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área, con historial de quince años.
5. Si son herederos la declaración juramentada de posesión efectiva.
6. Carta de avalúo catastral del inmueble materia de la declaratoria del excedente o diferencias de área.
7. Certificación de no adeudar a la municipalidad.
8. Pago de la tasa correspondiente por servicios administrativos de acuerdo al área a regularizar, sea en diferencia o excedente.
9. Levantamiento planimétrico, suscrito y firmado por el profesional particular y el propietario del mismo que debe contener los siguientes parámetros técnicos y entregar en físico y en digital (CD), que deberá contener:
 - a. Formato IN EN A2.
 - b. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil.
 - c. Ubicación del norte gráfico.
 - d. Sistema de coordenadas UTM DATUM WGS84 ZONA 18 S.
 - e. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio.
 - f. Nombre del propietario.
 - g. Nombre del barrio, comunidad, sector y parroquia.
 - h. Dirección de ubicación del predio.
 - i. Fecha de elaboración.
 - j. Escala del plano.
 - k. Cuadro de áreas y linderos.
 - l. Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro profesional.
 - m. Firma del profesional.
 - n. Dimensiones.
 - o. Colindantes.
 - p. Dos puntos de referencia fijos que ubiquen irnos de los vértices del predio.

Lo demás estará acorde a lo tipificado en la presente ordenanza.

Art. 108.- Procedimiento para diferencias de áreas:

Con la solicitud dirigida al señor Alcalde/sa la Jefatura de Avalúos y Catastros revisará la planimetría, Ordenamiento Territorial realizará la inspección y emitirá el informe técnico para la respectiva Resolución Administrativa hasta el 50%, superior a este porcentaje se remitirá el expediente para que sea analizado, discutido y aprobado por el Concejo Municipal, con esta aprobación se emitirá la Resolución Administrativa.

TITULO XIV DEL PROCEDIMIENTO

CAPITULO I

Art. 109.- Procedimiento administrativo.- Los administrados deberán seguir el siguiente procedimiento administrativo para poder rectificar y regularizar los excedentes o diferencias de área:

1. La solicitud inicial y los requisitos tipificados en esta ordenanza se presentarán para ante el señor/a Alcalde/sa.
2. El ejecutivo cantonal dispondrá a la Unidad de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, proceda como lo determina esta ordenanza, hasta la culminación del proceso.
3. La Unidad de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, una vez revisado los requisitos, solicitará los informes que crea conveniente y en forma obligatoria los siguientes:
4. Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en la que determine las dimensiones actuales del bien inmueble y las dimensiones en excedente y en diferencia de área según el caso, además indicará que el área a declararse como excedente no perjudica a los colindantes, como también el avalúo actual y el nuevo avalúo e impuesto predial.
5. Informe de Procuraduría Sindica sobre la viabilidad de la petición para continuar con el trámite solicitado, revisando minuciosamente si cumple los requisitos para esta clase de trámites, revisión que estará acorde al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD y esta ordenanza.
6. Una vez cumplidos los requisitos, la Unidad de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, dispondrá se fije tres carteles en lugares visibles en la circunscripción territorial donde se encuentra ubicado el bien inmueble materia de la declaratoria de excedente, a costa de los peticionarios, carteles que informarán que se está llevando a cabo el trámite de rectificación y regularización de excedentes, la que indicará número de trámite, persona o personas que solicitan, ubicación del inmueble, área considerada como excedente, y la indicación siguiente: "si en el término de ocho días no existe objeción de ninguna persona, se dictará la correspondiente resolución aceptando el trámite"; una vez realizado lo pertinente se sentará razón como constancia adjuntando fotografías en el expediente.

Transcurrido ocho días posteriores al día en que se colocaron los carteles y al no existir objeción por persona alguna, proseguirá el trámite.

Si alguna persona objeta el trámite deberá justificar dentro de quince días, de no hacerlo, se entenderá no haber objetado.

Una vez cumplidos los requisitos, el Jefe de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, pondrá en consideración de la primera autoridad cantonal a fin de que proceda a dictar la resolución correspondiente, el ejecutivo puede delegar a los servidores según corresponda, emitir la resolución.

Art. 110.- Potestad de la primera autoridad cantonal.- La primera autoridad cantonal podrá a través de acto administrativo resolver y delegar al Jefe de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, sea quien emita las resoluciones que rectifiquen y regularice excedentes o diferencias de área, en estos casos, se procederá de conformidad con esta ordenanza y la ley.

Art. 111.- Trámites Especiales.- En los trámites en donde se detectare que los excedentes superan el cincuenta por ciento del área total del inmueble materia de la regularización, en área urbana y el treinta por ciento del área en el sector rural, la primera autoridad cantonal una vez terminado el proceso del que habla el artículo catorce de esta ordenanza pondrá en conocimiento del pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar y solicitará en forma obligatoria los informes a las comisiones de Planificación y Presupuesto y Comisión de Legislación y Fiscalización, una vez recibidos los informes en la convocatoria a la próxima sesión constará como punto específico en el orden del día el tratamiento y discusión de dicha aprobación de conformidad con la ley y esta ordenanza.

El Concejo Municipal en estos casos será quien le autorice a la primera autoridad cantonal proceda a rectificar y regularizar los excedentes al o los petitionarios, en los demás casos podrá regularizar sin necesidad de dicha autorización.

Si existiese autorización que delega al Jefe de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, se hará notar en la resolución de concejo que será el funcionario municipal delegado quien emita la resolución.

TITULO XV

DE LOS VALORES A CANCELAR

CAPITULO I

Art. 112.- Valor a cancelar en excedentes.- Una vez detectada el área a ser rectificada y regularizada como excedente, el petitionario cancelará el cinco por ciento del valor establecido en la carta catastral de impuesto predial, calculada únicamente del valor del excedente, de ninguna manera se calculará de la totalidad del bien inmueble.

Art. 113.- Valor a cancelar en diferencias de área.- No tendrá ningún costo, el petitionario cancelará únicamente el valor por trámite administrativo.

TITULO XVI

DE LA RESOLUCION

CAPITULO I

Art. 114.- Requisitos de la resolución administrativa que declara la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de área.- Son los siguientes:

- a) Designación de la institución.
- b) Fundamentos de hecho y de derecho.
- c) Competencia para dictar la resolución.
- d) Cumplimiento del debido proceso.
- e) Establecerá el valor del metro cuadrado en el sector.
- f) Establecerá el valor actual del inmueble y el nuevo valor del terreno.
- g) Establecerá el nuevo valor del impuesto predial.
- h) Precio y/o valor a cancelar por parte del peticionario.
- i) Límites actuales del inmueble.
- j) Parte considerativa.
- k) Parte resolutive.
- l) Dispondrá al Jefe de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar actualice el nuevo valor del inmueble para los efectos legales pertinentes.
- m) Incorporará en la parte final lo siguiente: "Una vez cumplido el procedimiento administrativo, y al haber reunido los requisitos establecidos en esta ordenanza y en la ley, se acepta la petición y resuelvo rectificar y regularizar el área de terreno.
- n) Dispondrá se protocolice la resolución en una de las notarías del cantón Bolívar.
- o) Dispondrá que una vez protocolizada la respectiva resolución, se inscriba en el Registro Municipal de la Propiedad del cantón Bolívar, para que surta los efectos legales pertinentes.
- p) Pondrá en la parte final las palabras, "notifíquese y ejecútese."
- q) Lugar y fecha de la expedición.
- r) Firma y rubrica de la primera autoridad cantonal.

Art. 115.- Reclamo Por Terceros.- Si de hecho cualquiera de los colindantes se viera afectado por la resolución dada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, podrá seguir las acciones legales que le asisten a fin de hacer valer sus derechos ante las autoridades judiciales que crea conveniente.

TITULO XVII

DE LAS EXCLUSIONES

CAPITULO I

Art. 116.- Exclusión de bienes inmuebles.- En el proceso de rectificación y regularización quedan excluidos los siguientes bienes inmuebles:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no consto la superficie del terreno, o el título señale como cuerpo cierto, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.
- b. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria, rectificatoria o modificatoria de la escritura pública,

- según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
- c. Cuando el error o defecto haya sido corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real.
 - d. Cuando la diferencia o faltante de área sean susceptibles de justificación por afectaciones de utilidad pública, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
 - e. Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo.
 - f. Cuando la posesión del terreno difiera con la realidad, y entre en conflicto con un tercero colindante.
 - g. Cuando la titularidad del bien inmueble está en disputa.
 - h. Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia ejecutoriada y legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.
 - i. Cuando el título de dominio haya sido entregado por el IERAC (Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización), INDA (Instituto Nacional de Desarrollo Agrario), Subsecretaría de Tierras, Ministerio del Ambiente.
 - j. Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecido.
 - k. Cuando se fije por primera vez los linderos.

TITULO XVIII BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA

CAPITULO I

Art. 117.- Borde Superior de Quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Art. 118.- Establecer el procedimiento para la emisión del INFORME TÉCNICO SOBRE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA.

1.- Objetivo. - Establecer un lindero cuasi geográfico que permita determinar áreas para preservar recursos naturales como escurrimientos de agua provenientes de las zonas altas, cumbres y laderas.

2.- Ámbito de la aplicación. - En el Cantón Bolívar.

3.- Definiciones.- Los límites de quebradas, depresiones (acequias) y taludes serán definidos mediante informe técnico en función a la cartografía a escala 1:1000 y 1:5000 con sus respectivas curvas de nivel (topografía); así como apoyo en campo con GPS de precisión sub métrica, por lo que se considera las siguientes definiciones:

- a) **Borde superior de quebrada:** corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.
- b) **Quebrada:** accidente geográfico natural, cuyo cause es generado por las aguas provenientes de las cumbres existentes; y determinadas, con taludes cuyas pendientes son iguales o superiores al 30%, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considera de acuerdo a la realidad del Cantón Bolívar.
 - 1) De 15metros de ancho en adelante, 20m de protección;
 - 2) De 10 metros a 15metros de ancho, 10m de protección y,

- 3) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de protección.
- c) **Depresión (acequias):** accidente geográfico natural, con un cauce generado por las aguas provenientes de las lluvias, en terrenos de pendientes comprendidas entre el 7 y 14% con inclinaciones mínimas, con un ancho menor a 3 metros y poca profundidad.
- d) **Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea de máxima pendiente de la superficie del terreno.
- e) **Barranco:** desnivel brusco en la superficie del terreno.

TITULO XIX

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I

Art. 119.- Aprobación: Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación mayor a cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) dentro del Cantón Bolívar, requerirá de la Aprobación de los Planos por la Unidad de Ordenamiento Territorial previa revisión de planos estructurales por parte de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 120.- Requisitos: Para aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa;
- 2) Línea de fábrica actualizada;
- 3) Copia de la carta del impuesto predial actualizado;
- 4) Copia de cédula de identidad y papeleta de votación de él o los propietarios,
- 5) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de él o los propietarios;
- 6) Solicitud de revisión de planos para edificación;
- 7) Hoja de estadística de la Construcción INEC debidamente llenada;
- 8) Certificado de Folio Real actualizado;
- 9) Copia del registro del SENECYT y carnet de profesional habilitado otorgado por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
- 10) Cuatro juegos de Planos en los que conste lo siguiente:
 1. Planos arquitectónicos a escala 1:50 o 1:100, estos son plantas, implantación general, por lo menos dos cortes, todas las fachadas.
 2. Plano estructural.
 3. Plano de instalaciones Eléctricas.
 4. Plano de instalaciones Hidro sanitarias.
 5. Plano de ubicación e implantación en coordenadas WGS84 18S
 6. Cuadros de simbologías.
 7. Cuadro de áreas, será como se indica a continuación:

CUADRO DE ÁREAS						
PLANTA	NIVEL	Uso	ÁREA BRUTA	ÁREA NO COMPUTABLE		ÁREA ÚTIL
				NO CONSTRUIDA	CONSTRUIDA	
P.BAJA						
P.BAJA						
SUBTOTAL						
1.P.ALTA						
1.P.ALTA						

SUBTOTAL						
2.P.ALTA						
2.P.ALTA						
SUBTOTAL						
TOTAL						
COS (ÁREA BRUTA PR)			=	ÁREA	=	
COS TOTAL (ÁREA BRUTA TOTAL)			=	TOTAL DEL		

11. Tarjeta de identificación como se indica a continuación:

LOGO PROFESIONAL: _____ PROFESIONAL: _____ PROPIETARIO:	PROYECTO:	
	DIBUJO:	LOTE:
	UBICACION:	FECHA:
	CONTIENE:	
	CLAVE CATASTRAL:	LAMINAS:
	NUMERO DE PREDIO:	ESCALA:

ESPACIO PARA SELLO DE APROBACION

EL PRESENTE PROYECTO ES DE ÚNICA Y EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y DEL PROFESIONAL QUE REALIZÓ EL PLANO, DE EXISTIR LA FALSEDAD EN LOS DATOS EL MUNICIPIO PODRÁ DECLARAR LA NULIDAD DE LA APROBACION

15.0 cm

12. Las láminas se presentarán en formato INEN A1.
13. Archivo digital en formato CAD o similar.
14. Regularización ambiental emitida por la Unidad de Gestión Ambiental, para construcciones mayores a 500m².

Art. 121.- Para construcciones de edificaciones que tengan un número mayor a cuatro pisos una altura mayor a 12 m o un área mayor a 500 m², a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

1. Memoria de cálculo estructural;
2. Estudio de suelos SPT con 2 puntos mínimos;
3. Cuatro copias de planos de instalaciones eléctricas firmados por un Ingeniero Eléctrico.
4. Cuatro copias de planos de instalaciones hidro - sanitarias aprobadas por EMAPAB.
5. Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.

Art. 122.- En caso que se quiera construir en las áreas de protección arquitectónica, áreas de protección arqueológica y áreas patrimoniales:

1. Permiso del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 123.- Retiros Frontales: En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo cubiertas livianas para garaje o garitas de vigilancia.

Art. 124.- Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 m. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

Art. 125.- Cerramientos: Los muros divisorios entre predios deberán ser diseñados en armonía con el contexto y en concordancia a las directrices técnicas emitidas por la Unidad de Ordenamiento Territorial, mismos que serán aprobados como trabajos varios.

Art. 126.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

En zonificaciones con retiros frontales los volados serán de 1.25 m., como valor máximo.

1. En lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, excepto en las áreas históricas, se permitirá un voladizo de 0.60 m a partir de los 3.00 metros de altura.
2. Se permitirán voladizos de 0.40 m hacia los retiros laterales, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público o patio posterior, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1.00 metro, respetando los retiros indicados en la línea de fábrica.
3. En todos los casos el área de construcción máxima no superará el COS y COS TOTAL fijado por la zonificación respectiva.

Art. 127.- Todas las fachadas posteriores de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art. 128.- La altura de edificación es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote.

Art. 129.- Para el cálculo del COS y del COS TOTAL se tomará en cuenta el área bruta de la planta baja y el área bruta total respectivamente.

Art. 130.- Las edificaciones construidas antes de esta ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación del suelo y la altura deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 131.- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3 metros de las esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública; salvo casos particulares debidamente aprobados por la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Art. 132.- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendientes, la mencionada pendiente no superará el 15%. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3 metros.

Art. 133.- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales.

Art. 134.- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización de la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal.

Art. 135.- Ocupación provisional: En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad.

Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable, se presentará un esquema gráfico a escala de la propuesta de ocupación provisional.

Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional será otorgada por un lapso de un año y la renovación se la podrá realizar por otro periodo igual una sola vez. Pasado este lapso, el propietario deberá realizar los trámites correspondientes para construcción, caso contrario el GAD Municipal del Cantón Bolívar, podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 136.- No se pueden construir gradas o elementos complementarios a la edificación en las aceras, vías peatonales ni en portales, salvo casos particulares debidamente aprobados por la Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal.

Art. 137.- Los locales habitables podrán recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener un área mínima de 12.00m², la dimensión de uno de sus lados en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 m. Para el caso de locales no habitables el área mínima será de 6.00 m² con ningún lado menor a 2.00 m.

Art. 138.- Los ductos de ventilación tendrán un área mínima de 0,36 m² teniendo como media mínima de uno de sus lados 0.40 m.

Art. 139.- Las terrazas y cubiertas de construcciones no deberán desalojar las aguas lluvias directamente a la vía pública, sino que deberá ser por medio de una tubería que conduzca las aguas al nivel de la acera o a un pozo o caja de revisión.

Art. 140.- Los conductos de extractores no podrán ser instalados sobre la vía pública.

Art. 141.- La separación mínima entre bloques de viviendas será de 6.00 m.

Art. 142.- Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (área bruta total) por el costo del metro cuadrado de construcción por el uno por mil, que la Dirección de Obras Públicas del Municipio determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará la fórmula que a continuación se detalla:

$$\text{APROBACIÓN DE PLANOS} = \text{Costo metro cuadrado de construcción} \times \text{Área Bruta} \times 0,001.$$

Art. 143.- Para obtener el permiso de construcción el o los propietarios deberán cancelar una tasa calculada como se indica a continuación.

$$\text{PERMISO DE CONSTRUCCIÓN} = \text{Costo metro cuadrado de construcción} \times \text{Área Bruta} \times 0,002.$$

Art. 144.- El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos ni del permiso de construcción.

Art. 145.- Las viviendas financiadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, pagará por la tasa de aprobación de planos y permiso de construcción conforme la fórmula detallada a continuación y estarán exentas del fondo de garantía.

$$\text{APROBACIÓN DE PLANOS} = \text{Costo metro cuadrado de construcción} \times \text{Área Bruta} \times 0,001.$$

$$\text{PERMISO DE CONSTRUCCIÓN} = \text{Costo metro cuadrado de construcción} \times \text{Área Bruta} \times 0,002.$$

Art. 146.- Cuando se realicen modificaciones a los planos, que afecten el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del plano modificadorio, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar.
2. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
3. Línea de fábrica.
4. Informe de aprobación de la Unidad de Ordenamiento Territorial.
5. Copia de los planos aprobados.
6. Cuatro copias de los planos modificadorios resaltando los cambios requeridos.
7. Archivo digital en formato CAD.
8. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos.
9. Si se trata de ampliación que comprometan la estabilidad del edificio se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

10. Si se trata de la modificación de una edificación declarada patrimonial, a más de las anteriores se deberá presentar el Informe de Aprobación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Art. 147.- Cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30% de la tasa de aprobación original.

En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de planos de acuerdo a lo dispuesto en ésta Ordenanza.

TITULO XX

GARANTÍAS POR FIEL CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I

Art. 148.- Para obtener el permiso de construcción el interesado dejará una garantía a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, ejecutarán las obras de acuerdo con los planos aprobados por la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Art. 149.- No se exigirá garantía para la construcción de cerramientos y obras inferiores a 50 m².

Art. 150.- El monto de la garantía para obtener el permiso de construcción será establecido de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{MONTO DE GARANTÍA} = \text{Costo metro cuadrado de construcción} \times \text{Área Bruta} \times 0,02.$$

Art. 151.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa, para lo cual deberá presentar un cronograma valorado por etapas.

Art. 152.- Devolución de Garantías. - Una vez concluida la obra gris, el interesado podrá solicitar la devolución de la garantía, para lo cual solicitará una inspección a la Unidad de Ordenamiento Territorial, para que se compruebe que se encuentra conforme a los planos aprobados y el desalojo de los materiales de las vías.

Art. 153.- Requisitos para devolución de garantías.- El propietario deberá presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud de la devolución de la garantía de construcción dirigida al Alcalde/Alcaldesa del GAD Municipal del cantón Bolívar, donde se indique que se inicie el proceso para la devolución de estos fondos.
2. Copia del SOLICITUD del permiso de construcción aprobado.
3. Copia de los comprobantes del pago de la garantía.

Art. 154.- En caso de que existan daños en la vía pública o servicios básicos, se solicitará una inspección a la Comisaría de Construcciones, quien emitirá el informe favorable y solicitará la devolución de las garantías a la Unidad de Ordenamiento Territorial.

Art. 155.- Pérdida de la Garantía de Construcciones. - Causales para la pérdida de la garantía:

- a) Si se ejecutan cambios menores o mayores sin aprobación de planos;
- b) Si aumentan áreas de construcción;
- c) No se respete el proceso de control con la Cartilla de Inspecciones Programadas de Obra;
- d) Si la obra fue construida sin Dirección Técnica de un profesional;
- e) No se respete la Reglamentación Urbana indicada en la línea de fábrica emitida por la Unidad de Ordenamiento Territorial;
- f) En caso de que el usuario haya incumplido o contravenido a lo aprobado en los planos, y no haya justificado con nuevos planos aprobados, perderá el fondo de garantía, previo el informe y la petición pertinente de la Unidad de Comisaria de Construcciones, además el GADM-Bolívar se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

Art. 156.- Plazo para solicitar la devolución de garantías. - La persona que estableció una garantía por construcción a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, podrá solicitar su devolución en el plazo máximo de dos años, caso contrario pasará a disposición del erario del GAD Municipal del Cantón Bolívar.

TITULO XXI

CAPÍTULO I

DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art. 157.- Se denominan Trabajos varios los siguientes:

1. Construcción de cerramiento.
2. Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fueren de hasta 50 m² o el costo no fuere superior a 10 salarios básicos unificados del trabajador en general, con cubierta inclinada liviana siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas, deberá presentar un ante proyecto arquitectónico, en el cual estipule materiales, instalaciones y distribución.
En trabajos menores a 40m², con cubierta inclinada liviana se presentará únicamente un esquema técnico de distribución.
3. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación o cambio de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.
4. Para construcciones de primer piso o más, cuando exista una construcción y sobre ella se requiera hacer una ampliación y no exista una aprobación de planos para edificar de lo ya edificado se requerirá de la firma de responsabilidad tanto del propietario como del profesional responsable de lo estructural.

Art. 158.- Para la autorización de trabajos varios se deberá presentar lo siguiente:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar;

2. Línea de fábrica actualizada en casos de obras nuevas;
3. Esquema del trabajo a realizar;
4. Copia simple de la escritura;
5. Copia de cédula del propietario o solicitante;
6. Copia del pago del impuesto predial del año fiscal;
7. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 159.- La autorización para realizar trabajos varios será entregado previo el pago de la tasa de 10 de Dólares Americanos.

Art. 160.- Vigencia de los Permisos para Trabajos Varios. - Tendrán una duración de treinta días calendario.

Art. 161.- Renovación de los Permisos para Trabajos Varios. - Si los trabajos iniciaron y su ejecución no hubiese terminado en los 30 días, se podrá renovar 30 días más sin ningún costo adicional.

En caso de no haber iniciado los trabajos varios a la fecha de emisión, podrán renovar su permiso por 30 días más cancelando el costo adicional. (Se permitirá hacer uso de este permiso como máximo 3 meses después de su fecha de emisión).

En caso de no haber iniciado los trabajos varios, se permitirá renovarlo hasta 12 meses después de su fecha de emisión del mismo cancelando los valores administrativos correspondientes).

Art. 162.- La autorización de uso de vía para la descarga de material de construcción se otorgará a partir de la fecha de presentación de la solicitud simple, previo el pago de 10 USD, la cual tendrá una duración de 10 días hábiles, pudiendo renovar la solicitud las veces que sea necesario, la solicitud será dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, quien ordenará al Jefe de Ordenamiento Territorial, autorizar el permiso.

TITULO XXII

LÍNEA DE FÁBRICA

CAPITULO I

Art. 163.- Será expedido por la Unidad de Ordenamiento Territorial, a pedido del propietario, previo el pago de la tasa correspondiente.

Art. 164.- Requisitos para la obtención de línea de fábrica:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar;
2. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, a nombre del propietario del predio.
3. Copia de cédula
4. Copia de la carta del impuesto predial actualizada;

TITULO XXIII

ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

CAPITULO I

Art. 165.- Error técnico. - Se admitirá un margen de error de medición en las dimensiones y superficie del área urbana del 10% y en el área rural del 20%, margen de error que será aplicable para aprobación de planos de linderos, cabidas y fraccionamiento.

TITULO XXIV DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

CAPÍTULO I

Art. 166.- Todo proyecto arquitectónico urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en las disposiciones legales, el ente encargado de supervisar y hacer cumplir este artículo será el Cuerpo de Bomberos del cantón Bolívar.

Requisito indispensable cuando el proyecto arquitectónico supera los 500.00 m² y/o sobre los 12.00 m de altura, 4 pisos.

TITULO XXV DE LA PARTICIÓN

CAPÍTULO I

PROYECTOS DE PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

Art. 167.- Partición Judicial de inmuebles: A la partición judicial de inmuebles se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

1. Oficio de Autoridad competente.
2. Copias de cédulas de los propietarios del inmueble.
3. Certificado de Folio Real o Gravamen.
4. Certificado de Avalúos.
5. Sentencia de Inventario.
6. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
7. Copia certificada de inspección judicial de predio.
8. Proyecto de partición.

No se considerará lote mínimo y frente mínimo.

Art. 168.- Procedimiento: El Señor Alcalde/a del Cantón Bolívar, sumillará la continuidad del proceso para su revisión en la Unidad de Avalúos y Catastros, luego de ello se remitirá lo actuado a la Unidad de Ordenamiento Territorial, misma que emitirá el informe favorable o del proyecto, al Procurador Sindico/a, para revisión legal, hecho que sea se pondrá en conocimiento del Señor Alcalde/a, para que ordene la discusión en un punto del orden del día en el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, para su aprobación.

Sin la resolución favorable del Concejo Municipal, no se podrá realizar la partición, en concordancia con el Art. 473 del COOTAD.

Art. 169.- Partición Extrajudicial de inmuebles: En partición extrajudicial de inmuebles se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

1. Solicitud firmada por todos los propietarios.
2. Copias de cédulas de los propietarios del inmueble.
3. Certificado de Folio Real o Gravamen.
4. Certificado de Avalúos.
5. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
6. Proyecto de partición.

No se considerará lote mínimo y frente mínimo.

Art. 170.- Procedimiento: El Señor Alcalde/a del Cantón Bolívar, sumillará la continuidad del proceso para su revisión en la Unidad de Avalúos y Catastros, luego de ello se remitirá lo actuado a la Unidad de Ordenamiento Territorial, misma que emitirá el informe favorable del proyecto, al Procurador Sindico/a, para revisión legal, hecho que sea se podrá en conocimiento del Señor Alcalde/a, para su aprobación a través de resolución administrativa.

Sin la resolución favorable de Alcaldía, no se podrá realizar la partición, en concordancia con el Art. 473 del COOTAD;

TITULO XXVI DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I

Art. 171.- Son programas de vivienda de interés social. - Los promovidos y desarrollados por El GAD. Municipal del Cantón Bolívar, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas y organizaciones pro vivienda, y los que, a juicio del Municipio de Bolívar, se puedan considerar como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establezca la Ley, previo estudio socioeconómico del sector.

Art. 172.- Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar en las áreas urbanas y rurales con factibilidad de servicios básicos. Estos proyectos deberán ser aprobados por la Unidad de Ordenamiento Territorial y Comisaria de Construcciones del GADMCB.

TITULO XXVII DEL ORNATO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

CAPITULO I

OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Art. 173.- Del ornato y mantenimiento de inmuebles obligaciones generales: Toda persona natural o jurídica pública o privada, propietaria u ocupante de inmuebles ubicados en zonas comprendidas en la ordenanza de delimitación urbana, está obligada a mantener en óptimas condiciones higiénicas y de aseo, el inmueble y su frente de vía, debiendo,

por tanto, proceder a realizar en forma periódica la limpieza de los frentes de calle y desbroce de malezas.

Adicional, conjuntamente con las autoridades municipales, procederán a ejecutar campañas de arborización de los espacios verdes, avenidas, calles y parques de las zonas urbanas del cantón.

Art. 174.- OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE PROPIETARIOS: El propietario de un inmueble está obligado a ejecutar las siguientes acciones:

1. Mantener la fachada del inmueble en buen estado.
2. Implementar espacios verdes, cultivando plantas ornamentales y jardines.
3. Opcionalmente arborizar las aceras y parques del lugar de su residencia, contribuyendo a su mantenimiento y cuidado.
4. Cerrar los predios o solares no edificados, en zonas urbanas consolidadas con un muro de por lo menos 2.00 m. de altura, o con vegetación viva con su debido mantenimiento, los administrados tendrán 1 año desde la notificación para su cumplimiento, de verificarse su incumplimiento se sancionará conforme determina la Ley.
5. Solicitar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, la autorización para colocar letreros, conforme las especificaciones técnicas respectivas.
6. Mantener limpio el frente de la vivienda hasta el eje de la vía pública.
7. Eliminar obstáculos de las aceras tales como palos, materiales de desecho, hierros y lo que imposibilite transitar.
8. La máxima altura de edificación en el cantón será de acuerdo a la zonificación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 175.- El propietario del inmueble que no cumpla con esta ordenanza estará sujeto a pagar la multa establecida; la Comisaría de Construcción procederá a notificar el incumplimiento de este artículo y a determinar un plazo para su ejecución, de mantenerse este incumplimiento procederá con las sanciones y multas respectivas de acuerdo a la clasificación determinada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y esta ordenanza.

Art. 176.- Sanciones Pecuniarias o Multas. - La Unidad de Ordenamiento Territorial por medio de la Comisaría de Construcciones en los términos de esta Sección, sancionará con multa al propietario responsable de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

Art. 177.- Sanciones de Primera Clase. - Se sancionará al propietario, en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario o quien obstaculice las funciones del Comisario de Construcciones; La multa consistirá en el 20% del salario básico unificado;

- b) Falta de rótulo de identificación de la obra, con el formato establecido por la Unidad de Ordenamiento Territorial. La multa consistirá en el 20% del salario básico unificado; se aplicará al director técnico o constructor;
- c) Reparación de la edificación sin el permiso de trabajos varios, la multa consistirá en el 5% del salario básico unificado; y se deberá iniciar el trámite para la obtención del permiso de trabajos varios acoplándose a las disposiciones del capítulo correspondiente que hace mención la presente ordenanza;
- d) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso respectivo, la multa consistirá en el 5% del salario básico unificado;
- e) Cuando se invada con materiales, ocupe o usen la vía pública o cuando se haya realizado cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; la multa consistirá en el 10% del salario básico unificado y la reposición inmediata de los daños realizados;

Art. 178.- Sanciones de Segunda Clase. - Se sancionará al propietario en los siguientes casos:

- a) Invasión de la línea de fábrica, con cerramiento, utilizando cualquier material, la multa consistirá en el 5% del salario básico unificado; y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
- b) Los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales que no tengan cerramiento o se encuentren en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, tendrán una sanción del 2 x 1000 del avalúo catastral. Luego de no hacer los trabajos en el plazo de ciento ochenta días a partir de la notificación, se convertirá en una sanción mayor.
- c) Invasión de retiros con construcción, la multa consistirá en el 5% de un salario básico unificado por cada metro cuadrado de construcción;

Art. 179.- Sanciones de Tercera Clase. - Se sancionará al propietario o la persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando se retire o se rompa voluntaria o involuntariamente los sellos de suspensión de obra; La multa consistirá en un 50% del salario básico unificado.
- b) Cuando la edificación no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se procederá a efectivizar el fondo de garantía, y se exigirá la presentación de los planos de legalización en un plazo no mayor a diez días contados a partir de la entrega de la citación correspondiente, en caso de no presentar los planos para legalización, la multa consistirá en el 20% del salario básico unificado y la implementación de las sanciones de cuarta clase de ser necesario
- c) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Unidad de Ordenamiento del GAD Municipal del cantón Bolívar, en base a la ley, se sancionará con el derrocamiento

inmediato de los trabajos realizados, siguiendo el proceso establecido en la presente ordenanza; La multa consistirá en 1(unos) salario básico unificado.

Art. 180.- Sanciones de Cuarta Clase. - Se sancionará al propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

a) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en esta ordenanza y en las leyes correspondientes, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado; y la implementación inmediata de la norma;

b) Cuando en una obra o instalación no se respete el mínimo acero de refuerzo requerido por el Ingeniero calculista establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y en las leyes correspondientes, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado; y la implementación inmediata de la norma

c) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades legales;

d) Construcciones que incumplen con los planos aprobados en los controles respectivos, dependiendo del control al que se haga referencia: d.1. Control 1, La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado, d.2. Control 2.1, La multa consistirá en 50% del salario básico unificado, d.3. Control 2.2, La multa consistirá en 40% del salario básico unificado, d.4. Control 2.3, La multa consistirá en 30% del salario básico unificado.

e) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la certificación de Línea de Fabrica en los planos aprobados y permiso de construcción, en este caso la municipalidad a través del informe de la Comisaría de Construcciones se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.

La apelación sustanciará el Concejo Municipal.

f) Cuando se realicen o se hayan realizado obras civiles, de infraestructura o de arquitectura que afecten la estabilidad del propio inmueble, las construcciones y predios vecinos, la vía pública o cualquier espacio público; La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado; fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra.

g) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, sin tener los permisos necesarios a la fecha de la infracción; La multa consistirá en 1 (uno) salario básico unificado.

h) En el caso de las viviendas financiadas a través del bono de la vivienda que no cumplieren conforme a los planos aprobados, los contratistas deberán pagar una multa de 4 salarios básicos unificados, El contratista deberá presentar al GAD Municipal del cantón Bolívar los planos constructivos finales aprobados por el fiscalizador o administrador del contrato.

Art. 181.- Sanciones por Tramitaciones Fraudulentas. - En los siguientes casos, sin perjuicio de las sanciones penales, se sancionará con la suspensión de un año al Profesional de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en la municipalidad a más de la multa establecida en los siguientes literales:

Falsificación de firma y adulteración en los documentos aprobados: 5 salarios básicos unificados; y, firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente: 3 salarios básicos unificados.

Art. 182.- Sanciones en Caso de Reincidencia. - El propietario del predio o persona responsable, podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a la ordenanza en una misma obra, y se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

Art. 183.- Sanciones por Oponerse o Impedir el Cumplimiento de Órdenes de la Autoridad Municipal.

a) Quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Autoridad Municipal, se le sancionará con la multa de un salario básico unificado, por la primera vez, si resultare reincidente la sanción será de 2 (dos) salarios básicos unificados.

b) En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el/la Comisario/a de construcciones. Medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.

c) Si se impidiere al Comisario, ingresar a inspeccionar la obra en cualquier momento, se impondrá una multa equivalente al 50% del salario básico unificado, sin perjuicio de las otras sanciones.

d) Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta.

e) Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción.

f) Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.

g) Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.

CAPÍTULO II

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 184.- El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

1. Áreas de Protección Ecológica, son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como sub urbano.
2. Áreas de valores paisajísticos, son los espacios, que en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.
3. Elementos naturales, son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
Los usos y la conservación de estas área, paisajes y elementos, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidas mediante planes de manejo específicos.
4. Todos los reservorios de agua y cisternas de cualquier característica, ubicados en el sector urbano o rural sin excepción deberán contar obligatoriamente con vallas de seguridad (cercas o cercados), la valla de seguridad debe tener por lo menos 1.50 m de altura y rodear completamente el reservorio de agua. La valla o cerca no debe tener puntos de apoyo para los pies o manos, u objetos cerca, tales que se pueda utilizar para subirse o escalar la cerca. Además, deberá colocarse señalética preventiva.

Si se utiliza listones para la cerca, para cerciorarse de que un niño pequeño no pueda colarse a través del cercado, el espacio vacío entre los listones verticales no será de más de 10 cm.

Esto también mantiene a salvo a las mascotas pequeñas.

La valla debe tener un cierre, un pestillo y una puerta que solo se abra hacia afuera desde el área donde se encuentra el reservorio de agua. La puerta siempre estará cerrada.

El cierre debe estar fuera del alcance del niño, a una altura de por lo menos 1.40 metros del suelo.

TITULO XXVIII

PROCEDIMIENTO CONTROL

CAPITULO I

Art. 185.- La Unidad de Ordenamiento Territorial, Fiscalización, Comisaría de Construcciones, Dirección de Obras Públicas y el Cuerpo de Bomberos según el caso, serán las instancias administrativas responsables de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta ordenanza, conforme:

- a) Control 1: Excavaciones, verificación de la capacidad portante del suelo (de ser el caso que no cumpla el valor mínimo de diseño, se procederá a realizar la reposición de suelo con material pétreo sub base clase III, cumpliendo el proceso técnico de ejecución a determinarse por el director técnico), implantación y ejes de columnas, armado del acero de refuerzo en elementos estructurales verticales como cimentación, columnas y muros de contención de ser el caso.

b) Control 2: Armado del acero de refuerzo de elementos estructurales horizontales como losas y vigas, circulaciones verticales; correcta construcción de volados de la losa en relación a retiros y a planos aprobados, construcción de ductos de ventilación e iluminación según planos y correcta ejecución del armado de las instalaciones. Este control se repetirá según el número de pisos de la edificación.

c) Control 3: Se verifica la correcta ejecución de mamposterías interiores y exteriores, el cumplimiento de detalles en fachadas de acuerdo a planos aprobados

d) Control 4: Con esta inspección se verifica el cumplimiento de normas y que la edificación sea habitable.

El Concejo del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, será la última instancia competente para conocer y resolver los trámites que llegan a su conocimiento por apelación en el caso de derrocamientos.

La Unidad de Ordenamiento Territorial, Fiscalización, Cuerpo de Bomberos del cantón Bolívar y la Dirección de Obras Públicas, a través de la Comisaría de Construcciones, será la entidad competente para conocer, tramitar en primera instancia y ejecutar las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 186.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado, debidamente motivado y documentado donde se determine acción u omisión imputada y los nombres de los presuntos infractores.

Art. 187.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de diez días para que contesten de manera fundamentada.

Con la contestación o en rebeldía se dará apertura a la etapa de prueba por el plazo de diez días.

El Comisario de Construcciones, podrá disponer de oficio la práctica de diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrá celebrar audiencias.

Vencido el período de prueba y una vez practicadas todas las diligencias, dentro del plazo de diez días se dictará la resolución motivada, la misma que deberá ejecutarse de manera inmediata.

De la resolución del Comisario de Construcciones, en cuanto a los derrocamientos, al no estar de acuerdo, el administrado dentro del término de 10 días deberá interponer la apelación ante el Señor Alcalde o Alcaldesa, quien verificará si esta presentado dentro del término de ley para su admisibilidad y ordenará su tratamiento en el Concejo del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, haciendo constar un punto en el orden del día para el debate, los funcionarios y personal involucrado deberán asistir a dicha sesión, para tales efectos deberán ser notificados.

El escrito de apelación se presentará ante el/la Procurador/a Sindico/a, quien remitirá un informe al Alcalde o Alcaldesa.

Las multas se pagarán una vez emitida la resolución o en el plazo que se conceda en la misma, de no hacerlo, el Comisario de Construcciones solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito, y se cobrará ejecutando la garantía o a través del procedimiento coactivo.

Para el cobro de las multas, intereses y recargos, se podrá iniciar la acción coactiva.

CAPITULO II

SANCIONES POR FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 188.- En caso de fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones con fines comerciales sin contar con la respectiva autorización, se impondrá una multa equivalente al doscientos por ciento del valor establecido en la carta del impuesto predial, sin perjuicio de las sanciones penales previstas en el Código Orgánico Integral Penal en concordancia con lo previsto en el Art. 470 del COOTAD.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Art. 189.- Procedimiento Sancionatorio. - La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta el perjuicio causado por la infracción cometida; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará con:

- a) Al detectar la irregularidad se colocará el sello de paralización de obra.
- b) Se entregará la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, por parte del personal de la Unidad de Comisaría de Construcciones y de ser el caso los agentes municipales de control;
- c) El propietario del predio en donde se cometió la infracción, con los documentos requeridos por la Comisaría de Construcciones o con las pruebas correspondientes, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el procedimiento administrativo sancionador referente al Código Orgánico Administrativo, considerando que la no presentación en el término establecido en la citación podría ser considerada como rebeldía.

Art. 190.- Suspensión o Clausura de Obras en Ejecución o Terminadas. - Este procedimiento se iniciará con la emisión de la citación correspondiente y la respectiva colocación del sello de paralización en un lugar visible de la obra.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la Unidad de Ordenamiento, por medio de la Comisaría de Construcciones, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Unidad de Ordenamiento Territorial y la Unidad de Riesgos y Seguridad Ciudadana se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;

- c) Cuando se causen afectaciones sobre bienes inmuebles arquitectónicos registrados en el inventario de Patrimonio Cultural;
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Unidad de Ordenamiento competente del GAD Municipal de Bolívar;
- e) Cuando la construcción se la ejecute sin Planos Aprobados o el Permiso de Construcción o de Trabajos Varios y sin cumplir con las autorizaciones pertinentes;
- f) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de lo que determina en su articulado la presente ordenanza;
- g) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones del personal de la Comisaría de Construcciones o del personal autorizado por la Dirección de Planificación;
- h) Cuando los permisos Municipales hayan sido revocados o haya terminado su vigencia;
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un director técnico o constructor;
- j) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado;
- k) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente por: riesgos naturales, climáticos, antrópicos, eléctricos y sanitarios;
- l) Cuando se invada la vía pública con una construcción sin permiso alguno;
- m) Cuando exista controversia o denuncia respecto a una construcción como medida cautelar.
- n) Cuando exista controversia referente a los linderos o propiedad del bien.
- o) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas de uso, impuestas a los predios en el Certificado de Línea de Fabrica determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural; y,
- p) Cuando no se informe a la Comisaría de Construcciones de los controles de obra programada.
- q) No obstante, el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales precedentes a), b), c), d) y e), la Unidad de Desarrollo Territorial por medio de la Comisaría de Construcciones, podrá ordenar se lleven a cabo las obras necesarias que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir y reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.
- r) El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este Artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a la presente Ordenanza.

TITULO XXIX

GLOSARIO

CAPITULO I

Art. 191.- Definiciones reglamentarias.

- 1) **Acera:** Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
- 2) **Adosamiento:** Edificaciones contiguas en lotes colindantes acorde con normas establecidas.
- 3) **Adosamiento de mutuo acuerdo:** Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
- 4) **Afectación urbana:** Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
- 5) **Alero:** Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.
- 6) **Alícuota:** Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.
- 7) **Alteración de la tipología arquitectónica:** Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.
- 8) **Altura interna de local:** La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.
- 9) **Altura de la Edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.
- 10) **Ancho de vía:** Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la medida sumada de la calzada y las aceras laterales.
- 11) **Área bruta (total) urbanizable:** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.
- 12) **Área de circulación:** Son espacios denominados como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.
- 13) **Área comunal:** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.
- 14) **Área de expansión urbana:** Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas y por la factibilidad de servicios de infraestructura pública.
- 15) **Área histórica:** Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
- 16) **Área homogénea:** Unidad de ordenamiento Territorial, urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
- 17) **Área no computable:** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelo escaleras y circulaciones generales de uso común: ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

- 18) **Área total construida o área bruta:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural el terreno.
- 19) **Área urbana:** Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de servicio básicos de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.
- 20) **Área útil construida:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.
- 21) **Área útil de un local:** Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.
- 22) **Área útil (neta) urbanizable:** Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas y canales de riego.
- 23) **Área verde:** Son espacios urbanos y/o rurales de propiedad del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.
- 24) **Bien patrimonial:** Expresión cultural - histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.
- 25) **Bocacalle:** Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.
- 26) **Borde superior de quebrada:** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que de limita los lados del cauce de la quebrada.
- 27) **Bordillo:** Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.
- 28) **Calle/camino/sendero:** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
- 29) **Calzada:** Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.
- 30) **Canal de riego:** Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.
- 31) **Certificación de áreas y linderos:** Es el procedimiento que se realiza cuando sea necesario determinar el área y/o las medidas perimétricas de los linderos de un predio.
- 32) En los casos de remanentes, que no se hace constar el área ni dimensiones de sus linderos.
- 33) Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego.
- 34) **Rectificación de áreas y linderos:** Es aquella pretensión por la cual se concede al propietario de un bien inmueble a fin de que rectifique las medidas de linderos y el área total del terreno en forma correcta cuando consta superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe error de digitación, en el texto de la escritura, planos, en orientación, informe.
- 35) **Coefficiente de ocupación del suelo (cos planta baja):** Es la relación entre el área bruta construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.
- 36) **Coefficiente de ocupación del suelo total (cos total):** Es la relación entre el área bruta total construida y el área del lote.
- 37) **Conjuntos arquitectónicos:** Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales constructivas, ambientales y formales homogéneas.

- 38) **Conjunto en propiedad horizontal:** Agrupación de edificaciones destinadas a usos residenciales comercial o de oficinas e industrias que comparten elementos comunes de tipo funcional espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.
- 39) **Coefficiente de ocupación de suelo:** Relación entre el área bruta de edificación en planta baja y el área del lote.
- 40) **Coefficiente de ocupación total de suelo:** Relación entre el área bruta total de edificación y el área del lote.
- 41) **Densidad bruta de población:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
- 42) **Densidad Neta de población:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
- 43) **Derecho de vía:** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.
Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.
- 44) **Depresión (Acequia):** Accidente geográfico natural, con cauce generado por las aguas provenientes de las laderas existentes en terrenos con pendientes comprendidas entre 15 a 30%, con un ancho y profundidad mayor entre 3 y 5 metros.
- 45) **Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea máxima pendiente de la superficie del terreno.
- 46) **Ducto:** Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.
- 47) **Edificio:** Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
- 48) **Edificio Comercial:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
- 49) **Edificio de Alojamiento:** Edificio usado como habitación temporal.
- 50) **Edificio Industrial:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.
- 51) **Edificio Residencial:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.
- 52) **Edificación Protegida:** Catalogada con algún grado de protección.
- 53) **Espacios de uso comunal:** Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.
- 54) **Estacionamiento:** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.
- 55) **Estudio de impacto ambiental:** Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de

mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

- 56) **Estructura:** Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
- 57) **Fosa séptica:** Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.
- 58) **Frente mínimo de lote:** Es el frente del lote establecido por la zonificación.
- 59) **Gasolinera:** Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
- 60) **Hall:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.
- 61) **INFORME DE REGULACIÓN MUNICIPAL (IRM):** Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.
- 62) **Informe vial:** Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.
- 63) **Línea de fábrica:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- 64) **Lindero:** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.
- 65) **Lubricadora:** Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.
- 66) **Mampostería:** Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas unidad por unidad y trabados mediante morteros, puede ser de ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares usados individualmente o combinados.
- 67) **Retiro:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas, ésta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
- 68) **Trabajos varios:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.
Construcción de cerramiento, movimiento de tierras siempre y cuando no se contrapongan con las normativas municipales.
- 69) **Uso público:** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.
- 70) **Uso del suelo:** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
- 71) **Uso de suelo compatible:** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
- 72) **Uso de suelo condicionado:** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados por la Unidad de Ordenamiento Territorial. No puede reemplazar al uso de suelo principal.
- 73) **Uso de suelo principal:** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
- 74) **Vía pública:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
- 75) **Voladizo:** Parte de la edificación que sobresale de la fachada en planta baja.

- 76) **Zonificación:** Norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.
- 77) **Zona urbana no consolidada:** Es una zona urbana integrada o semi integrada en el casco urbano, pero mal ordenada y mal urbanizada, y que por tanto necesita ser reordenada y re urbanizada. Normalmente este proceso pasa por la tramitación de un llamado Plan Especial de Reforma Interior y la constitución de una junta de compensación que englobe las unidades de la zona.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: Se reconoce y se respeta los derechos adquiridos bajo la vigencia de las ordenanzas existentes hasta la vigencia de esta nueva ordenanza, especialmente las formas legítimas por los cuales los ciudadanos adquirieron el dominio y edificaron sus construcciones.

SEGUNDA: Todos los propietarios de los predios colindantes con los caminos y vías públicas que se encuentren ubicados en las infraestructuras viales deberán respetar el Derecho de Vía, emitido por el Ministerio de Obras Públicas, GAD. Provincial del Carchi, y GAD. Municipal del Cantón Bolívar, estando obligados a los retiros correspondientes de así solicitarlo, sin perjuicio de la sanción determinada en el Art. 30 y Art. 33 de esta ordenanza.

TERCERA: Hasta que se efectué y se apruebe la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la Unidad de Ordenamiento Territorial, emitirá el documento de compatibilidad de uso de suelo provisional por el plazo de 1 año.

CUARTA: En consideración de la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, los bienes inmuebles que el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, está en posesión material de buena fe, no interrumpida, por más de cinco años y que carecen de títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser de su propiedad por mandato de la Ley, debiendo realizar un proceso administrativo que así lo declare y permita su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

El Alcalde o Alcaldesa, una vez que se justifique la posesión de 5 años, con los informes de la Unidad de Ordenamiento Territorial, Unidad de Avalúos y Catastros, Planificación, Obras Públicas y Procuraduría Sindica, emitirá la resolución administrativa que así lo declarará, para que después del plazo de 72h00, los interesados pueden impugnar la misma, notificación que se efectuará dejando 3 carteles en los lugares más frecuentados y en el sitio.

La impugnación será resuelta por el Concejo Municipal.

Hecho que sea y de no haber impugnaciones, se protocolizará en la notaría y el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Bolívar, debe inscribir la escritura.

QUINTA: Los inmuebles donde hayan construido el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, tales como estanques de agua potable, riego, así como sus servidumbres de acueducto y de tránsito, deberán ser inscritos a su favor conforme lo tipifica la cláusula que antecede, o mediante cualquier título de transferencia de dominio, ningún ciudadano podrá alegar propiedad o posesión sobre lo aquí dispuesto.

SEXTA: Para la creación de nuevas vías la Unidad de Ordenamiento Territorial, Unidad de Avalúos y Catastros, Dirección de Obras Públicas y Unidad de Cultura, tendrá una reunión técnica de trabajo donde se resuelvan los puntos más controvertidos del proceso, posterior a ello emitirán sus informes técnicos, en el ámbito de su competencia, posterior a ello se remitirá lo actuado a la sindicatura para que emita un informe jurídico que será puesto en consideración del señor Alcalde/sa., quien ordenará su discusión en orden del día para su aprobación en el Concejo Municipal.

SÉPTIMA: La Unidad de Ordenamiento Territorial, entregará mensualmente a la Unidad de Avalúos Y Catastros, la siguiente información:

1. Copia de planos aprobados, geo referenciados, con clave catastral y respaldo magnético CD.
2. Informe de características de la construcción.
3. Certificado de habitabilidad.

OCTAVA: Las edificaciones que requieran seguir su proceso de construcción, previamente deberán hacer aprobar los planos en las que se incluya la edificación antigua, esta debe garantizar la resistencia, el profesional responsable estructural y el propietario deberán suscribir los documentos de responsabilidad.

Las tasas establecidas rigen únicamente para la construcción nueva.

Los permisos de construcción provisional, deben ser canjeados por permiso de construcción definitivo.

NOVENA: En todo cuando no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, COOTAD, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Código Orgánico Administrativo, Código Orgánico General de Procesos, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial, y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DÉCIMA: El Comisario de Construcciones, podrá convocar a pedido de parte audiencia de conciliación, lo que se resuelva podrá seguir el debido proceso hasta su inscripción en el Registro de Propiedad en el Cantón Bolívar.

Tiene competencia para resolver toda clase de incidentes vertidos con la propiedad y predios colindantes.

DÉCIMA PRIMERA: Se exonera de tasas e impuestos administrativos a requerimientos formulados por las Unidades del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA: Bajo el principio de proporcionalidad las lotizaciones o urbanizaciones anteriores a la promulgación de la presente Ordenanza, que no hayan cancelado los valores por concepto de aprobación de planos, deberán seguir el trámite administrativo que contempla la normativa legal vigente, actualizando los documentos para realizar en su parte pertinente la reforma a la Ordenanza que les rige, con los valores por tasa de aprobación de planos que constan en la presente Ordenanza.

SEGUNDA: Todo propietario que haya construido o edificado sin planos aprobados por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en el pazo de 3 años debe realizar el proceso de aprobación de planos, sometiéndose a la presente normativa.

TERCERA: Los propietarios que no cumplan con las normas técnicas de construcción en sus edificaciones de cualquier índole, podrán reforzar las edificaciones conforme a las recomendaciones de la Unidad de Ordenamiento Territorial, Fiscalización u Obras Públicas, de no hacerlos serán derrocadas.

CUARTA: Los procesos y solicitudes que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, continuarán sustanciándose hasta su conclusión conforme con la normativa vigente al momento de su inicio; sin perjuicio de ser invocadas las disposiciones de esta ordenanza.

Los trámites anteriores a estas disposiciones legales terminarán en el plazo de 30 días, contados desde la vigencia de esta ordenanza.

QUINTA: Si bien las resoluciones de adjudicaciones una vez inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar, constituyen justo título de dominio, no impide o lesiona el derecho que pueden tener terceros perjudicados, para cuyos reclamos se los ventilará en vía judicial.

SEXTA.- En un plazo no mayor a 90 días de la aprobación de esta ordenanza la Unidad de Talento Humano, revisará y ajustará de ser necesario el Orgánico funcional y manual de funciones, referentes al o los funcionarios que se requieran ser contratados, en la Unidad de Ordenamiento.

SÉPTIMA.- En un plazo no mayor a 120 días de la aprobación de esta ordenanza el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, expida la Ordenanza De Contribuciones Especiales De Mejoras.

OCTAVA: En un plazo no mayor a 90 días de la aprobación de esta ordenanza el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, expida la Ordenanza que Reglamente los Nombres de los Espacios Públicos del Cantón Bolívar.

NOVENA: La Unidad de Ordenamiento Territorial y de Avalúos y Catastros, en el plazo de 60 días presente al Concejo Municipal, el proyecto de Ordenanza de Propiedad Horizontal, de efectuarse estos trámites se aplicará la ley de la materia hasta la vigencia de la mentada ordenanza.

DÉCIMA: Los propietarios de inmuebles que realicen trámites en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, no deben adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar.

DÉCIMA PRIMERA: La Unidad de Ordenamiento Territorial y de Avalúos y Catastros, presenten al Concejo Municipal, el proyecto de Ordenanza de Construcciones Irregulares.

DÉCIMA SEGUNDA: El Comisario de Construcciones, solicite el Plan de Manejo, de invernaderos a dichas edificaciones, a efectos de que la cosecha de aguas lluvias y de riego tenga una adecuada desembocadura, y no cause daños a propiedad privada.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguese y déjese sin efecto jurídico las ordenanzas que se contrapongan a estas disposiciones legales, de igual forma déjese sin efecto toda norma disposición o resolución de igual o menor jerarquía que se oponga a los fines de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia luego de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Bolívar y su publicación en el Registro Oficial, gaceta municipal y la página web de la municipalidad de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, a los 15 días del mes de abril del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO LIVARDO
BENALCAZAR GUERRON**
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO PAUL
HERRERIA LLORE**
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Paúl Herrera Llore
SECRETARIO GENERAL (E)

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar **CERTIFICA.-** Que **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR**, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Extraordinaria celebrada el 09 de abril del 2025 en primer debate y Sesión Ordinaria celebrada el 15 de abril del año 2025 en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 literal a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
**LEANDRO PAUL
HERRERIA LLORE**
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Paúl Herrera Llore
SECRETARIO GENERAL (E)

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, 15 de abril del año 2025, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se remite en tres ejemplares **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR.**

, al señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para su sanción u observación correspondiente.



Firmado electrónicamente por:
LEANDRO PAUL
HERRERIA LLORE

Dr. Paúl Herreria Llore

SECRETARIO GENERAL (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, martes 22 de abril del año 2025. Sanciono y Ordeno su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR**, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
SEGUNDO LIVARDO
BENALCAZAR GUERRON

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Sancionó y Ordenó su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR**, el señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 22 días del mes de abril del año 2025.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
LEANDRO PAUL
HERRERIA LLORE

Dr. Paúl Herreria Llore

SECRETARIO GENERAL (E)

ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P.**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El Concejo Municipal del cantón Pindal, en sesión realizada con fecha 13 de enero de 2012, aprobó la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P., actos normativos con los cuales se constituye dicho organismo de derecho público, con personería jurídica y patrimonio propio; autonomía presupuestaria, financiera, económica administrativa y de gestión, misma que tenía como finalidad de brindar a la ciudadanía contenido radiofónicos televisivos o escritos que les formen, informen y entretengan sanamente, fomentando y fortaleciendo los valores familiares, sociales, culturales e informativos y la participación ciudadana, aspirando siempre a ser un medio de comunicación público y eficiente, competitivo y moderno que sea un espacio plural e incluyente de la ciudadanía.

De conformidad a lo establecido en el Art. 55 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, cuando una empresa pública haya dejado de cumplir, o no a cumplido los fines u objetivos para los que fue creada o su funcionamiento ya no resulte conveniente desde el punto de vista de la economía nacional o del interés público, en tal sentido, en sesión ordinaria de fecha 26 de mayo de 2025, el directorio de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P., en el tercer punto del orden del día en su parte pertinente, resuelve: por unanimidad, del pleno del Directorio resuelve aprobar LA LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P., así mismo se dispone a procuraduría síndica la elaboración de la ordenanza de liquidación de la empresa y poner en conocimiento del concejo del GAD Pindal, para su aprobación en dos debates, que esta ordenanza permitirá liquidar la empresa, la misma que no cumplió con el objetivo para el cual fue creada.

EL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL, CONSIDERANDO:

Que el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada".

Que el Art. 225, numeral 4, de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "El sector público comprende: 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos".

Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley".

Que el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. "Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales".

Que el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. "Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Que el Art. 315 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: El Estado constituirá empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas.

Las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo con la ley; funcionarán como sociedades de derecho público, con personalidad jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterio empresariales, económicos, sociales y ambientales".

Que el Art. 57 literal j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: j) Aprobar la creación de empresas públicas o la participación en empresas de economía mixta, para la gestión de servicios de su competencia u obras públicas cantonales, según las disposiciones de la Constitución y la ley. "La gestión de los recursos hídricos será exclusivamente pública y comunitaria de acuerdo a las disposiciones constitucionales y legales".

Que el Art. 277 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula: "Creación de empresas públicas. Los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal podrán crear empresas públicas siempre que esta forma de organización convenga más a sus intereses o a los de la ciudadanía: garantice una mayor eficiencia y mejore los niveles de calidad en la prestación de servicios públicos de su competencia o en el desarrollo de otras actividades de emprendimiento". La creación de estas empresas se realizará por acto normativo del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado respectivo y observará las disposiciones y requisitos previstos en la ley que regule las empresas públicas. La administración cautelará la eficiencia, eficacia y economía,

evitando altos gastos administrativos a fin de que la sociedad reciba servicios de calidad a un costo justo y razonable".

Que el Art. 1 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas establece que: "Las disposiciones de la presente Ley regulan la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas que no pertenezcan al sector financiero y que actúen en el ámbito internacional, nacional, regional, provincial o local; y establecen los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellos, de acuerdo a lo dispuesto por la Constitución de la República;

Que el Art. 4 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas establece que: Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y, en general, al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado.

Que el Art. 5, numeral 2 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, estipula que: CONSTITUCIÓN Y JURISDICCIÓN. La creación de empresas públicas se hará: 2. Por acto normativo legalmente expedido por los gobiernos autónomos descentralizados"

Que el Art. 55 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas establece que "cuando una empresa pública haya dejado de cumplir los fines u objetivos para los que fue creada o su funcionamiento ya no resulte conveniente desde el punto de vista de la economía nacional o del interés público y siempre que no fuese posible su fusión, el ministerio o institución rectora del área de acción de la empresa pública o la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado propondrá al Directorio de la empresa su liquidación o extinción, aplicando para el efecto lo previsto en el artículo anterior".

Que el Concejo Municipal del cantón Pindal, con fecha 13 de enero de 2012, aprobó la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P., con la finalidad de brindar a la ciudadanía contenido radiofónico, televisivo o escrito que les forme, informe y entretenga sanamente, fomentando y fortaleciendo los valores familiares, sociales, culturales e informativos y la participación ciudadana, aspirando siempre a ser un medio de comunicación público y eficiente, competitivo y moderno que sea un espacio plural e incluyente de la ciudadanía.

Que mediante Memorandum N°-347-DF-GADMC-P-2025, de fecha 26 de mayo de 2025, la Lic. Yanina Fabiola González Espinoza, directora Financiera del GADM Pindal, argumenta que:

“Que con fecha 06 de marzo de 2024, Lic. Cecibel Escobar, Tesorera Municipal, mediante memorando N.- 0137-T-GADMC-P-2024, informa sobre la gestión realizada correspondiente a la Empresa Pública de Comunicación e Información de Pindal-EMCIP EP.

Que con fecha 07 de marzo de 2024, Yanina González Espinoza, directora financiera del GADM Pindal, mediante Memorando N. 256-DF-GADMC-P-2024, informa sobre las gestiones realizadas correspondientes a la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P., y solicita autorizar a quien corresponda para que realice las gestiones pertinentes para la liquidación de dicha empresa.

Que con fecha 03 de abril de 2025, Yanina Gonzáles Espinoza, directora financiera del GADM Pindal, mediante memorando N.-260-DF-GADMC-P-2025, informa al Ing. Vladimir Placencia, director administrativo del GADM Pindal, que, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal, no se ha transferido recursos a la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal-EMCIP.

Con estos antecedentes informa que no se ha creado partida presupuestaria para la Empresa Pública de Comunicación e Información de Pindal-EMCIP EP desde el tiempo que fue creada”.

Que con fecha 26 de mayo de 2025, el Ing. Vladimir Placencia, Director Administrativo del GADM Pindal, mediante memorando N°-162-DA-GADMC-P-2025, informa que, haciendo una revisión actual de los archivos y base de datos de la Dirección Administrativa, no se ha recibido ningún documento o se ha tenido conocimiento de que esté laborando o funcionando en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal una gerencia general (Gerente/a General) de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal (EMCIP E.P.).

Que por resolución de fecha 26 de mayo de 2025, el directorio resuelve liquidar la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P.

Que la presente resolución se ponga en conocimiento de la procuraduría síndica municipal, para que se elabore el proyecto de ordenanza de extinción y liquidación de EMCIP E.P., la misma que, a través del alcalde, se pondrá en conocimiento y análisis del Concejo Municipal. Por estas consideraciones: El pleno del Concejo del GAD Municipal de Pindal, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 240 de la Constitución de la República; artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA: ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P.

Art. 1. EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DE PINDAL, EMCIP E.P. Por intermedio de la presente ordenanza se procede A EXTINGUIR la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P. y se dispone su liquidación conforme a las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Art. 2. FUNCIONES DEL DIRECTORIO EN CASO DE EXISTIR. - Durante el proceso de liquidación de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal-EMCIP E.P., el Directorio de la misma tendrá únicamente las siguientes funciones:

- a) Designar al liquidador de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información de Pindal, EMCIP E.P., conforme lo establece el artículo 58 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas;
- b) Cambiar o sustituir al liquidador de manera motivada, sin que dicha situación dé lugar al pago de indemnización alguna;
- c) Queda facultado el presidente del directorio para acordar o negociar en cuanto a la suscripción del contrato con el liquidador de la empresa para efectos de su labor.
- d) Cumplirá con las demás disposiciones que nacen de la Ley de Empresas Públicas y esta ordenanza municipal;

Art. 3. ATRIBUCIONES DEL LIQUIDADOR. - Cumplirá las funciones contenidas en el artículo 59 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas:

- a) Representar a la Empresa Pública, legal, judicial o extrajudicialmente para los fines de la liquidación;
- b) Suscribir conjuntamente con el presidente del directorio el inventario y el balance de liquidación de la empresa al tiempo de iniciar sus labores;
- c) Realizar las operaciones empresariales pendientes y las nuevas que sean necesarias para la liquidación de la empresa;
- d) Recibir, llevar y custodiar los libros y correspondencia de la empresa pública y velar por la integridad de su patrimonio;
- e) Solicitar al Superintendente de Bancos la disposición de que los bancos y entidades financieras sujetos a su control no hagan operaciones o contrato alguno, ni los primeros paguen cheques girados contra las cuentas de la empresa en liquidación si no llevan la firma del liquidador, que para el efecto será registrada en dichas instituciones;
- f) Exigir las cuentas de la administración al o a los representantes legales y a cualquier otra persona que haya manejado intereses de la empresa;
- g) Cobrar y percibir el importe de los créditos de la empresa, otorgando los correspondientes recibos o finiquitos;
- h) Concertar transacciones o celebrar convenios con los acreedores y someter a la empresa a procedimientos alternativos para la solución de conflictos, cuando así convenga a los intereses empresariales;

i) Pagar a los acreedores, en caso de existir; y

j) Rendir, al final de la liquidación, cuenta detallada de su administración al Directorio de la Empresa.

Art. 4. RESPONSABILIDAD DEL LIQUIDADOR. - Cumplir con la disposición que contiene el artículo 60 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, en razón de que el liquidador es el responsable de cualquier perjuicio que, por fraude o negligencia en el desempeño de sus labores o por abuso de los bienes o efectos de la empresa pública, resultare para el patrimonio de la empresa o para terceros.

En el caso de omisión, negligencia o dolo, el liquidador será sustituido y responderá personal y solidariamente con el pago de daños y perjuicios causados, con independencia de la respectiva acción penal a que hubiere lugar.

Art. 5. TERMINACIÓN DE LABORES. - Los laborales contractuales del liquidador terminan por:

a) Haber concluido la liquidación;

b) Renuncia;

c) Sustitución o cambio de liquidador;

d) Inhabilidad o incapacidad sobreviniente; y

e) Muerte.

Conforme indica el Artículo 62 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas, el liquidador puede ser cesado o sustituido por decisión motivada del Directorio de la empresa en liquidación, sin que dicha situación dé lugar al pago de indemnización alguna.

Art. 6. LIQUIDACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS EN CASO DE EXISTIR. - Procederá a liquidar los activos y pasivos de conformidad con la normativa legal y técnica que rige la materia; en el ejercicio de sus atribuciones, el liquidador podrá suscribir y ejecutar toda clase de actos y contratos relacionados con la liquidación de la empresa pública, incluidos aquellos relacionados con el personal que labora en EMCIP E.P. Liquidada la empresa pública y cubiertos todos los pasivos, el remanente de activos pasará a propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pindal.

Art. 7. TÉRMINO DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN. - El liquidador designado deberá culminar el proceso de liquidación en el término máximo de sesenta días contados a partir de la fecha de contratación, por lo que la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADM Pindal-EMCIP E.P. se considerará EXTINGUIDA Y LIQUIDADA a partir de esa fecha, sin perjuicio de que se justifique, con informe motivado de parte del liquidador, una prórroga adicional de máximo de 30 días para su cumplimiento.

Art. 8. NORMAS SUPLETORIAS. - En todo cuanto no estuviere previsto en la presente ordenanza, para efectos del proceso de disolución y liquidación de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADM Pindal-EMCIP E.P., se aplicarán las disposiciones constantes en la Ley Orgánica de Empresas Públicas y supletoriamente la Ley de Compañías, Reglamento y el COOTAD.

Art. 9. Una vez aprobada la presente Ordenanza, se procederá a dar por terminada toda relación laboral entre la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADM Pindal-EMCIP E.P. y los servidores públicos que a la fecha se encuentren prestando sus servicios, para lo cual el director de la empresa realizará las actuaciones administrativas correspondientes para su cumplimiento.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - El liquidador de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADM Pindal-EMCIP E.P. deberá culminar el proceso de liquidación en el término previsto en el Art. 7 de la presente Ordenanza, transfiriendo todos los activos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal, debiendo éste presentar, a partir de su posesión, un cronograma ejecutivo de actividades en un término de quince días, lo que será evaluado periódicamente por parte del Directorio.

La referida transferencia se efectuará a través de actas de entrega-recepción y/o escrituras públicas, de ser el caso, celebrada entre el liquidador de la empresa y el alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal.

SEGUNDA. - Dentro del proceso de liquidación y extinción, se reconocerá a los trabajadores y servidores de la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GADM Pindal-EMCIP E.P. los derechos laborales contemplados en la Constitución de la República del Ecuador, Ley Orgánica de Empresas Públicas, Ley Orgánica de Servicio Público, Código del Trabajo y reglamentación interna, según corresponda, sin perjuicio de los acuerdos de pago que se pudieran pactar.

TERCERA. - La presente Ordenanza, una vez aprobada, se deberá poner en conocimiento de la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones, a fin de que se tome nota al margen de la inscripción del Título Habilitante, en el Tomo 124 a fojas 12476 del Registro Público de Telecomunicaciones en caso de haber registro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. El liquidador de la Empresa Pública será contratado por parte del Directorio presidido por el señor alcalde, dentro de cinco días contados a partir de la fecha de publicación en registro oficial de la presente ordenanza.

SEGUNDA. - Mientras se desarrolla el proceso de liquidación, todos los bienes de la empresa, incluidos muebles, equipos, materiales e insumos, quedan bajo la custodia y responsabilidad absoluta del liquidador, conforme a la ley orgánica de empresas públicas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Deróguese la ordenanza que crea la Empresa Pública Municipal de Comunicación e Información del GAD Municipal de Pindal-EMCIP E.P. y sus reformas, así como toda normativa que se oponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente **"ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P."**, entrará en vigencia a partir de la aprobación por parte del Concejo Municipal y la correspondiente sanción del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pindal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución. De conformidad con el Art. 324 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Pindal, a los doce días del mes de junio del dos mil veinticinco.



Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJLO DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca, secretario general del Concejo Municipal del Cantón Pindal. La **"ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P."**, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebrada el día jueves 29 de mayo y jueves 12 de junio del dos mil veinticinco, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Julio Vismar Guerrero Vera alcalde del GADMC-PINDAL; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Pindal, 12 de junio del 2025



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

Razón. - Siento como tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Julio Vismar Guerrero Vera, alcalde del GADMC-PINDAL, la presente **"ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P."**,

para su observación o sanción:

Pindal, 13 de junio del 2025



Firmado electrónicamente por:
SANTOS EDILBERTO
REMACHE CHUQUIMARCA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL**. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** la presente "**ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P.**", expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario Pindaleño. –

Pindal, 17 de junio del 2025



Firmado electrónicamente por:
JULIO VISMAR
GUERRERO VERA
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente "**ORDENANZA DE EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE COMUNICACIÓN E INFORMACIÓN DEL GAD MUNICIPAL PINDAL, EMCIP E.P.**", el señor Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GADMC-PINDAL**, a los 20 días del mes de febrero del dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. –

Pindal, 17 de junio del 2025



Firmado electrónicamente por:
SANTOS EDILBERTO
REMACHE CHUQUIMARCA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

**ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS
DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE
DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO****NRO. 20-2025****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

En el GAD Municipal del cantón Puerto Quito existe una significativa cantidad de trámites que requieren iniciar procesos de regularización de títulos de propiedad, ya sea por excedentes o disminuciones, tanto en el área urbana como en el área rural; sin embargo, aunque la ordenanza de actualización del PDOT Y PUGS 2023-2027 hace mención de los márgenes de tolerancia por excedentes o disminuciones, no establece parámetros específicos para cuantificar valores en estos procesos.

Bajo este antecedente, la Dirección de Planificación y Gestión Territorial a través de la unidad de Desarrollo Territorial considera necesario crear una ordenanza que establezca los valores antes mencionados y todos los parámetros técnicos que permitan realizar de manera adecuada los procesos de regularización de predios.

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece: “Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibidem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, señala la referente a la planificación del desarrollo cantonal, a la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, es función primordial del GAD Municipal establecer las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de acuerdo con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, conforme a lo previsto en el Art. 54, literal c) del COOTAD;

Que, en materia de Planeación y Urbanismo al GAD Municipal le compete regular las normas que permitan una eficaz aplicación de los preceptos legales establecidos en el Art. 55, literal a) del COOTAD;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Art. 57.- *Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) 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; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;*”;

Que, el Art. 481.1 del COOTAD establece: “*Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área originalmente señalada en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el Correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONEN Y FORMAN PARTE INTEGRANTE. NRO. 10-2024, consta publicada el día miércoles 9 de octubre de 2024, en la Edición Especial N° 1822 - Registro Oficial;

Que, en uso de las atribuciones establecidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO

CAPÍTULO I

PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES QUE SUPEREN EL MARGEN DE ERROR TÉCNICO ADMISIBLE.

Art. 1.- Objeto del procedimiento. - Los excedentes o diferencias de terrenos sean urbanos o rurales que superen el Error Técnico Admisible de Medición se regularizarán mediante el correspondiente acto administrativo; el cual, constará debidamente especificado en la resolución que para el efecto emita la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.

Este acto administrativo deberá ser protocolizado y conforme determina la ley, debe realizar obligatoriamente el trámite de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Puerto Quito.

Art. 2.- En los casos en que en el título de propiedad no se hubiera establecido con precisión la cabida del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como aproximadamente, más o menos u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

a.- Para predios urbanos establecidos legalmente mediante ordenanza y los centros poblados definidos en el PDOT y PUGS, se considerará un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad;

b.- Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el 10 por ciento (10 %) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.

Art. 3.- Requisitos, procedimiento y tasas administrativas. - En los casos señalados en el artículo anterior, se observarán los siguientes requisitos y procedimiento:

3.1.- REQUISITOS:

Requisitos para regularización de excedentes o diferencias de superficies que superen el error Técnico Admisible de Medición:

- a)** Solicitud dirigida al señor/a Alcalde/sa del GAD Municipal del cantón Puerto Quito debidamente firmada por el/los propietario/s, apoderado o representante legal.

- b) Copia de la cédula de ciudadanía del/ los solicitante/s.
- c) Copia de título de propiedad (escritura).
- d) Certificado del Registro de la Propiedad con historial de dominio y/o ventas.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio del/ los solicitante/s.
- f) Declaración juramentada que contenga lo siguiente:
 - 1. No tener conflictos con los colindantes del terreno a regularizarse;
 - 2. Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra en litigio;
 - 3. Que el predio que se somete a este procedimiento administrativo no se encuentra ubicado en zonas de protección ambiental ni en zona de riesgo;
 - 4. Que con la solicitud de este procedimiento no se afecta derechos de terceros o del Estado ni de la Municipalidad; y,
 - 5. Que deslinda de cualquier responsabilidad a los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito.
- g) Copia del impuesto predial del año en que se realiza el trámite.
- h) Planimetría general de la propiedad donde indique técnicamente la superficie contenida en el título de propiedad y el excedente o diferencia a regularizarse, con respaldo digital del levantamiento planimétrico en CD, sistema de coordenadas geográficas WGS 84, en una lámina Formato A3, y, tres ejemplares de la planimetría donde se indique únicamente el excedente o diferencia a ser regularizado. En caso de faltante de superficie se presentarán tres planimetrías en formato A3 con la superficie real de la propiedad; e,
- i) Pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos que corresponda.

3.2.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento será el siguiente:

- a) El usuario ingresará la solicitud juntamente con la documentación necesaria a través de Ventanilla de Atención Ciudadana; una vez, revisada por la máxima autoridad del GAD Municipal, la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial.
- b) A través de la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica, comprobará que la información técnica presentada en el expediente, sea la constante físicamente en el sitio o predio sujeto de la regularización; una vez, constatado el proceso en campo, emitirá informe técnico respectivo.
- c) Posteriormente, el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial emitirá el informe de factibilidad conjuntamente con la documentación de soporte, y se enviará a Procuraduría Síndica para la elaboración de la resolución administrativa de regularización del excedente y/o diferencia, que será suscrita por el/la Alcalde/sa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.
- d) Una vez emitida la resolución administrativa de regularización del excedente y/o diferencia de superficie, se procederá a notificar con los ejemplares necesarios a los beneficiarios, quienes realizarán el trámite para actualizar la ficha catastral y el impuesto predial, así como a pagar la tasa y valores correspondientes, y

solicitarán un certificado de avalúos actualizado;

e) La resolución administrativa de regularización de excedentes y/o diferencias, deberá ser protocolizada en una notaría pública e inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Quito.

CAPÍTULO II VALOR DEL TERRENO

Art. 4.- Con la resolución de regularización de excedentes de superficie del bien inmueble, el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, notificará a la Unidad de Rentas para que proceda a emitir el título de crédito por concepto del valor de la superficie excedente del terreno, tomando como base el registrado en el catastro municipal. El mismo que corresponde al 4.9% del avalúo catastral del excedente.

Art. 5.- En el caso de que las propiedades a regularizar el excedente o faltante de superficie, sean instituciones públicas del Estado, quedarán exentos del pago por concepto del valor de terreno.

TASAS

Art. 6.- Por concepto de inspección que realizará la Unidad de Topografía y/o Geógrafo/a responsable del área técnica de Planificación, el o los solicitantes deberán pagar:

- a) En la zona urbana el valor de 30 dólares.
- b) En la zona rural el valor de 10 dólares por hectárea de excedente, que en ningún caso será inferior a 30 dólares.

Art. 7.- La aprobación de planimetría se hará por el valor contemplado en la ordenanza que establece los servicios técnicos y administrativos u otra ordenanza que rija esta materia en el cantón Puerto Quito.

Art. 8.- Por concepto de inscripción y marginación en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito deberá pagar el valor establecido en la respectiva Ordenanza que rige esta materia.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada toda norma o resolución que se oponga a la presente ordenanza, en especial el artículo 124 y el literal g) del artículo 151 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONEN Y FORMAN PARTE INTEGRANTE.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web de la institución.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 12 días del mes de junio de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ANTONIO
MIELES PALADINES**

Validar Únicamente con FirmaBC

Sr. Víctor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**

Validar Únicamente con FirmaBC

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones Ordinarias de 22 de mayo y 12 de junio de 2025, en primer y segundo debate respectivamente, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 12 de junio de 2025.- LO CERTIFICO.



Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA QUE CUENTEN CON TÍTULO DE DOMINIO EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 17 de junio de 2025.



Sr. Victor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 17 de junio de 2025.- LO CERTIFICO.



Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.