

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón El Carmen: Que establece la exoneración del pago de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad de escrituras públicas de bienes inmuebles adjudicados por entidades y organismos del gobierno como: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE); y, Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).	2
	23-2025-CM-GADMCM Cantón Montecristi: Que regula la aprobación de fraccionamientos, ventas de derechos y acciones, proyectos urbanísticos, permisos de construcción y propiedad horizontal	9
	24-2025 Cantón Puerto Quito: Reformatoria tercera a la Ordenanza presupuestaria correspondiente al ejercicio económico del año 2025	65
-	Cantón Samborondón: Reformatoria a la Ordenanza que regula la determinación y cobro de la contribución especial de mejoras por la construcción de obras	71
-	Cantón Saraguro: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza presupuestaria para el ejercicio económico del año 2025	80

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

EXPOSICIÓN DE MOTIVO:

En el cantón El Carmen existe un considerable número de propiedades que no han sido legalizadas e inscritas en el Registro Municipal de la Propiedad, debido a que sus poseedores y adjudicatarios son de recursos económicos limitados, por lo que siendo responsables con la sociedad y la realidad económica de nuestros agricultores, se hace justo y necesario aprobar una normativa temporal que posibilite la exoneración del pago de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad de escrituras públicas de bienes inmuebles adjudicados por entidades y organismos del gobierno como: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE); y, Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en el cantón El Carmen, por el plazo de dos años, para que a su vez sean incorporadas al catastro municipal y por lo tanto sujetas al cobro del impuesto predial.

La legislación agraria, en su contexto general, está contenida en leyes que regulan la propiedad, uso y distribución de la tierra en el ámbito rural, estas leyes buscan promover el desarrollo del sector rural garantizando la seguridad alimentaria y protegiendo los derechos de los campesinos.

De esta manera promovemos el desarrollo sostenible, garantizamos la seguridad, la justicia y fomentamos la participación ciudadana.

Por justicia social debemos garantizar que todos los ciudadanos del sector rural tengan legalizadas sus propiedades y reducir la incertidumbre de no contar con los títulos habilitantes de la tierra que han trabajado y habitado por mucho tiempo.

EL CONCEJO CANTONAL DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: Numeral 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley.

Que, el artículo 76, numeral 7, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: Literal 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 artículo 83 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Numeral 9. Practicar la justicia y la solidaridad en el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de bienes y servicio.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina 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 artículo 264 de la misma Constitución establece que: Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Numeral 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.

Que, el artículo 54, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: Literal 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. Literal c) Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que el concejo municipal tiene las siguientes atribuciones: Literal c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute. Literal x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que al alcalde o alcaldesa tiene las siguientes atribuciones: Literal e) Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que, en decisiones legislativas, los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas

regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

El proyecto de ordenanza, 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 de ordenanza 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 artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

Que, el artículo 31 del Código Tributario, establece que la exención o exoneración tributaria es la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social.

Que, el artículo 32 del Código Tributario, establece que: Sólo mediante disposición expresa de ley, se podrá establecer exenciones tributarias. En ellas se especificarán los requisitos para su reconocimiento o concesión a los beneficiarios, los tributos que comprenda, si es total o parcial, permanente o temporal.

Que, el artículo 34 del Código Tributario, establece que: La exención, aun cuando hubiere sido concedida en atención a determinadas situaciones de hecho, podrá ser modificada o derogada por ley posterior.

Sin embargo, la concedida por determinado plazo, subsistirá hasta su expiración.

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo

equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece que son fines de la presente ley: Numeral 1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor establece beneficios y exoneraciones para grupos prioritarios, entre ellos descuentos y exoneraciones en el pago de servicios;

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0021-A, de fecha 29 de noviembre de dos mil veintidós emitió el: PROGRAMA CREAMOS PATRIMONIO, UNA INICIATIVA DEL PLAN NACIONAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA, QUE TIENE EL OBJETIVO DE REGULARIZAR LA TENENCIA DE SUELO Y ENTREGAR TÍTULOS DE PROPIEDAD A LAS FAMILIAS ECUATORIANAS A ESCALA NACIONAL.

Que, el artículo 29 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro Municipal de la propiedad del cantón El Carmen, determina que, de conformidad a lo establecido en la ley, le corresponde al GAD Municipal del cantón El Carmen, fijar la tabla anual de aranceles por los servicios de registro y certificaciones que preste el Registro Municipal de la Propiedad.

Que, el artículo 83 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen establece que: El Concejo Municipal aprobará ordenanzas municipales, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el artículo 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.

Que, con fecha 22 de julio del 2025, la Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, dispuso se reúnan en Sesión Extraordinaria los Miembros de la Comisión de Equidad y Género, y de la Comisión de Planificación y Presupuesto, misma que se hizo extensiva a los demás Miembros del Legislativo Cantonal, con la finalidad de que previo conocimiento del Concejo, se analice el texto del Proyecto de la ORDENANZA QUE ESTABLECE LA EXONERACIÓN DEL PAGO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR ENTIDADES Y ORGANISMOS DEL GOBIERNO COMO: MINISTERIO DE DESARROLLO

URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); MINISTERIO DEL AGUA, AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (MAATE); Y, MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA(MAG), EN EL CANTÓN EL CARMEN.

Que, por disposición de la Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, se convocó al Concejo Cantonal a sesión ordinaria a realizarse el día miércoles 03 de septiembre del 2025, incluyéndose en el punto quinto el conocimiento y aprobación en primer debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE ESTABLECE A EXONERACIÓN DEL PASO DE INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR ENTIDADES Y ORGANISMOS DEL GOBIERNO COMO: MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); MINISTERIO DEL AGUA, AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (MAATE); Y, MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA(MAG), EN EL CANTÓN EL CARMEN.

Por lo antes expuesto, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, en ejercicio de sus facultades legales expide la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LA EXONERACIÓN DEL PAGO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR ENTIDADES Y ORGANISMOS DEL GOBIERNO COMO: MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); MINISTERIO DEL AGUA, AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (MAATE); Y, MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG), EN EL CANTÓN EL CARMEN.

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer la exoneración total del pago de los valores correspondientes a la inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad de Escrituras Públicas de bienes inmuebles adjudicados por entidades y organismos del gobierno como: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE); y, Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en el cantón El Carmen.

Artículo 2.- Sujetos beneficiarios.- Podrán acogerse a la exoneración del pago del derecho de inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad, todas las personas que hubieron sido beneficiarios de adjudicaciones de bienes inmuebles, cuyas providencias sean emitidas por entidades y organismos del gobierno como: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE); y, Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), en el cantón El Carmen.

Artículo 3.- Procedimiento.- Para beneficiarse de la exoneración, el interesado deberá presentar una solicitud por escrito al Registro Municipal de la Propiedad, adjuntando los documentos habilitantes que acrediten su condición de ser adjudicatario de un bien inmueble, cuya providencia hubiere sido emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI); Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica (MAATE); y, Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Artículo 4.- Porcentaje de exoneración.- Se concederá una exoneración del 100% del valor correspondiente a la inscripción en los casos debidamente calificados y justificados. El Registro Municipal de la Propiedad deberá verificar el cumplimiento de los requisitos.

Artículo 5.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial. De conformidad a lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publíquese además en la Página Web Institucional, Registro Oficial y Gaceta Municipal.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En cumplimiento del Decreto Ejecutivo Nro. 60, de fecha 24 de julio del 2025, publicado en el Registro Oficial, Segundo Suplemento Nro. 93, de fecha 31 de julio del 2025, emitido por el Presidente Constitucional de la República, Lic. Daniel Novoa Azín, se deberán observar estrictamente las fusiones institucionales relacionadas con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio del Agua, Ambiente y Transición Ecológica; y, Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los diez días del mes de septiembre del dos mil veinticinco.



Ing. Mayra Alejandra Cruz García
ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN



Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 12 de septiembre del 2025, a las 10h00. En concordancia con lo que determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del cantón El Carmen, la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA EXONERACIÓN DEL PAGO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR ENTIDADES Y ORGANISMOS DEL GOBIERNO COMO: MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); MINISTERIO DEL AGUA, AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (MAATE); Y, MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA(MAG), EN EL CANTÓN EL CARMEN**, misma que fuera conocida y discutida por el Concejo Cantonal en primer debate, en Sesión Ordinaria del día miércoles tres de septiembre del 2025 (RESOLUCIÓN Nro. 04-PLE-GADMEC-03-09-2025); y, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria del día miércoles diez de septiembre del 2025 (Resolución Nro. 02-PLE-GADMEC-10-09-2025). LO CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE RUMALDO
CEVALLOS SABANDO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL CARMEN.- El Carmen, 12 de septiembre del 2025, a las 14H00.
VISTOS.- En uso de las facultades que me confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA EXONERACIÓN DEL PAGO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD DE ESCRITURAS PÚBLICAS DE BIENES INMUEBLES ADJUDICADOS POR ENTIDADES Y ORGANISMOS DEL GOBIERNO COMO: MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI); MINISTERIO DEL AGUA, AMBIENTE Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA (MAATE); Y, MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA(MAG), EN EL CANTÓN EL CARMEN. Cúmplase.-**



Firmado electrónicamente por:
**MAYRA ALEJANDRA
CRUZ GARCÍA**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Mayra Alejandra Cruz García.
ALCALDESA DEL CANTÓN EL CARMEN

Proveyó y firmó la Ordenanza que precede la Ing. Mayra Alejandra Cruz García, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Carmen, a los doce días del mes de septiembre del dos mil veinticinco. LO CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
**JOSE RUMALDO
CEVALLOS SABANDO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. José Rumaldo Cevallos Sabando.
SECRETARIO GENERAL

ORDENANZA Nro. 23-2025-CM-GADMCM

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha

Gobierno Municipal 2023-2027

**ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE
FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES,
PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y
PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI.**

Contenido

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:.....

CONSIDERANDO:

TÍTULO I: NORMAS TÉCNICAS APLICADAS.....

CAPÍTULO I: TERMINOLOGÍA.....

Artículo 1.- Conceptos a los efectos de aplicación de la presente ordenanza.

CAPÍTULO II: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 2.- Objeto. -.....

Artículo 3.- Ámbito de aplicación. -.....

Artículo 4.- Tipos de subdivisión predial. -

Artículo 5.- Requisitos previos.....

Artículo 6.- Habilitación de suelo de expansión urbana y rural a suelo urbano. -

Artículo 7.- Aprobación del Proyecto.

Artículo 8.- Prohibición de participación de funcionarios en procesos de
aprobación técnica. -

**TÍTULO II: FRACCIONAMIENTOS, UNIFICACIÓN DE LOTES, VENTAS, REMANENTES Y
VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES**.....

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS.....

Artículo 9.- Fraccionamientos. -

Artículo 10.- Integración o Unificación de Lotes. -.....

Artículo 11.- Fraccionamientos

CAPITULO II: FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL.....

Artículo 12.- Fraccionamientos: Lote mínimo asociado a los usos generales en
suelo rural. -

Artículo 13.- Vías de acceso. -

Artículo 14.- Prohibiciones. -

Artículo 15.- Requisitos. -

CAPITULO III: FRACCIONAMIENTOS, UNIFICACIÓN Y REMANENTES EN SUELO URBANO

Artículo 16.- Subdivisión

Artículo 18.- Vías de acceso. -

Artículo 19.- Acceso excepcional a espacio de uso público. -

Artículo 20.- Informe

Artículo 21.- Requisitos para fraccionamientos

Artículo 22.- Requisitos para unificación de lotes, remanentes, rectificación de medidas y linderos y venta total para suelo urbano y rural

CAPITULO IV: PARTICIÓN JUDICIAL, EXTRAJUDICIAL

Artículo 23.- Requisitos para partición judicial, extrajudicial.

CAPITULO V: VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES

Artículo 24.- Venta de derechos y Acciones

Artículo 25.- Porcentaje mínimo de participación en la transferencia de derechos y acciones en zonas rurales. -

Artículo 26.- Requisitos para ventas de derechos y acciones:

TÍTULO III: PROYECTOS URBANÍSTICOS

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 27.- Subdivisión de predios con fines urbanísticos, denominado "PROYECTOS URBANÍSTICOS".

Artículo 28.- Condiciones de los fraccionamientos con fines urbanísticos. -

Artículo 29.- De las garantías de los proyectos urbanísticos.

Artículo 30.- Notificación de inicio de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos

Artículo 31.- De los plazos para ejecución de obras. -

Artículo 32.- Inspecciones de avance de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos

CAPITULO II: PROYECTOS URBANÍSTICOS MENORES

Artículo 33.- Para el proyecto urbanístico menores, disposiciones generales. -

Artículo 34.- Requisitos para proyectos urbanísticos menores

CAPITULO III: PROYECTOS URBANÍSTICOS INTERMEDIOS

Artículo 35.- Para el proyecto urbanístico intermedio, disposiciones generales. -

Artículo 36.- Requisitos para proyectos urbanísticos intermedios

CAPITULO IV: PROYECTOS URBANÍSTICOS MAYORES

Artículo 37.- Para el caso del proyecto urbanístico mayor. -

Artículo 38.- De la aprobación del anteproyecto de proyectos urbanísticos.

Artículo 39.- De la aprobación del proyecto definitivo para proyectos urbanísticos
30

Artículo 40.- Ejecución de las obras de infraestructura. -

Artículo 41.- Ejecución por etapas

Artículo 42.- Requisitos para la aprobación del Anteproyecto (en cumplimiento
con la LOOTUGS y el COOTAD)

Artículo 43.- Requisitos para la aprobación del proyecto definitivo

Artículo 44.- Requisitos para recepción de proyecto urbanístico/urbanización...

CAPITULO V: CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITAS DE SUELO

Artículo 45.- Bienes Municipales de Dominio y Uso Público. -

Artículo 46.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo

Artículo 47.- Cesión de suelo para áreas verdes y comunales

Artículo 48.- Transferencia de las áreas verdes. -

Artículo 49.- Cesión de suelo para vías. -

Artículo 50.- Superficie reservada. -

Artículo 51.- Exclusión de Áreas de Alto Riesgo y Protección Ambiental

Artículo 52.- Registro General. -

CAPITULO VI: MODIFICACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

Artículo 53.- Modificación de planos de las obras de infraestructura en los
proyectos urbanísticos

Artículo 54.- Reestructuración de Lotes. -

Artículo 55.- Requisitos

CAPITULO VII: REGULARIZACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

APROBADOS EN SUELO URBANO

Artículo 56.- Requisitos para regulación de proyectos urbanísticos en suelo urbano con afectación

TITULO IV: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 57.- Presentación y revisión de los Proyectos de Construcción. -

Artículo 58.- Responsabilidad y Control de ejecución de Proyectos de Construcción. -

Artículo 59.- Normas de Construcción, -

Artículo 60.- Obligatoriedad de cumplimiento de las normas de accesibilidad y seguridad. - 39

CAPITULO II: OBRA MENOR

Artículo 62.- Cerramientos provisionales. -

Artículo 63.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. -

CAPITULO III: OBRA MAYOR

Artículo 64.- Ámbito de aplicación de construcciones Mayores. -

Artículo 65.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores. -

CAPITULO IV: REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 66.- De las construcciones y edificaciones existentes que no hayan sido reguladas. 43

Artículo 67.- Modificación de Proyectos

Artículo 68.- Requisitos a ser presentados para la autorización de regularización. - 44

CAPITULO V: CERTIFICADOS DE HABITABILIDAD

Artículo 69.- De la ficha de habitabilidad para proyectos urbanísticos. -

Artículo 70.- Habilitación de uso de Proyectos de Construcción terminados. - ..

Artículo 71.- Requisitos a ser presentados para la autorización de habitabilidad:
45

Artículo 72.- De las inspecciones. -.....

TITULO V: PROPIEDAD HORIZONTAL.....

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS.....

Artículo 73.- Ámbito territorial. -.....

Artículo 74.- Aprobaciones Técnicas Previas. -.....

Artículo 75.- Competencia técnica municipal. -.....

Artículo 76.- Edificaciones Aptas para el Régimen de Propiedad Horizontal. -...

Artículo 77.- Edificaciones excluidas del régimen de propiedad horizontal. -.....

Artículo 78.- Inclusión de Tipologías Constructivas. -.....

Artículo 79.- Normas Técnicas de Instalaciones. -.....

Artículo 80.- Clasificación de Áreas Comunes. -.....

Artículo 81.- Normas de Diseño para Áreas Comunes Específicas. -.....

Artículo 82.- Restricción de cerramientos en bienes comunes. -.....

Artículo 83.- Requisitos Constructivos y de Seguridad. -.....

Artículo 84.- Prohibición de Independencia Jurídica de Entrepisos o Mezanines
48

Artículo 85.- Retiros y frentes Mínimos. -.....

Artículo 86.- Exigencia de Ascensor. -.....

Artículo 87.- Muros divisorios.....

Artículo 88.- Consideraciones para evacuación. -.....

Artículo 89.- Control de ruidos. -.....

Artículo 90.- Desarrollo por etapas en edificaciones y conjuntos. -.....

Artículo 91.- Consideraciones Generales. -.....

CAPITULO II: PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 92.- Requisitos Previos para Declaratoria de Propiedad Horizontal. -...

Artículo 93.- Requisitos para construcciones nuevas.....

Artículo 94.- Requisitos para modificatoria de propiedad horizontal.....

Artículo 95.- Regularización de edificaciones preexistentes con fines de Propiedad Horizontal. -.....

Artículo 96.- Aprobación del régimen de propiedad horizontal. -.....

TITULO VI: INCUMPLIMIENTOS, PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 97.- Infracciones. -.....

Artículo 98.- Aplicación de sanciones por violación de la normativa de la habilitación del Suelo. -.....

Artículo 99.- Prohibición de publicidad de proyectos no autorizados. -

Artículo 100.- Inscripciones de Promesas de Compraventa. -

Artículo 101.- Incumplimiento

Artículo 102.- Término para el Pago. -.....

Artículo 103.- Cobro mediante Coactiva. -.....

Artículo 104.- Suspensión de autorizaciones. -.....

DISPOSICIONES GENERALES:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 30, garantiza a las personas el "derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica"; y, a su vez, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, así como para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (artículo 264, numerales 1 y 2).

Además, que el artículo 31 de la Constitución expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

En este contexto, la presente ordenanza establece el marco normativo orientado a regular de manera adecuada el ejercicio del derecho a la vivienda y el acceso a servicios básicos de calidad, con el objetivo de garantizar su pleno goce por parte de los beneficiarios. Este cuerpo normativo se fundamenta en un enfoque basado en derechos y se rige por los siguientes principios rectores: el principio de integralidad del hábitat, el principio de desarrollo comunitario integral, el principio de universalidad, el principio de solidaridad, el principio del derecho a la ciudad, el principio de accesibilidad económica, el principio de eficacia y eficiencia institucional, el principio de participación ciudadana, el principio de calidad en el diseño y la construcción, el principio de innovación, el principio de crecimiento progresivo y el principio de vivienda constructiva.

En cumplimiento de la normativa municipal vigente, se expide la presente ordenanza con el fin de implementar las disposiciones establecidas en el *Plan Bicentenario*, el cual comprende la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Montecristi, correspondiente al período 2023–2027, donde determina que los objetivos son: "Determinar y precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal; así como la de Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural"; y siendo el caso, facultar el inicio de los procedimientos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.

La presente ordenanza tiene como objetivo principal regular los procesos urbanísticos y de intervención territorial relacionados con la transformación del suelo natural o agrícola en suelo urbano, garantizando el respeto y preservación de los espacios públicos, el paisaje, las áreas de riesgo, los caminos ancestrales, así como las servidumbres técnicas y de uso ancestral. Esta normativa se fundamenta en ejes transversales como la minimización de riesgos, el respeto a la naturaleza, la equidad, la interculturalidad y la corresponsabilidad en la gestión del suelo urbano. Asimismo, promueve la participación técnica de profesionales debidamente licenciados en disciplinas afines al desarrollo urbano, cuya formación académica y experticias complementarias estén

reconocidas por la entidad gubernamental competente en materia de regulación de títulos y maestrías en el Ecuador.

Mediante la aplicación de esta ordenanza, los organismos de control municipal estarán obligados a ejercer acciones de vigilancia y fiscalización sobre las actividades ejecutadas por ciudadanos, sean nacionales o extranjeros, que intervengan en el territorio cantonal a través de emprendimientos personales o colectivos, personas naturales o jurídicas, entidades públicas o privadas, o cualquier forma de organización social, de hecho o de derecho, que incidan en el desarrollo del entorno dentro de la dimensión del espacio territorial del cantón Montecristi, conforme a los lineamientos de la planificación vigente.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MONTECRISTI

CONSIDERANDO:

Que el artículo 240 de la Constitución de la República, en ejercicio de las atribuciones que le confieren 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.

Que, el artículo 264 de la Constitución señala en el numeral 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 (...) así mismo en su último inciso manifiesta que los gobiernos municipales (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “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. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente. Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley”;

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, ¡asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, según el artículo 55 del COOTAD, letras a), b) y c), dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, sin perjuicio de otras que determine la Ley, se encuentran: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”;

Que, el artículo 57 del COOTAD establece como atribuciones del concejo municipal, entre otras: aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial;

Que, de acuerdo al artículo 466 del COOTAD, corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón; que el plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Además, deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, ~~no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras;~~

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a los lineamientos para el desarrollo establecidos en el artículo 2, numeral 4 determina: “Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, que reconozca la

función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas”;

Que, el numeral 2 del artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, señala: “Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos (...);”

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en cuanto a su ámbito de aplicación, en su artículo 4 manifiesta que: “Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República (...);”

Que, el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, prescribe que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización (...);”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión De Suelo en su artículo 9 en su primer inciso establece que: El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS establece el Alcance del componente de ordenamiento territorial. Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el artículo 27 ibídem establece que: Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la LOOTUGS, el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.

Que, en base a lo señalado en el artículo 30 ibídem, el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en el artículo 40 establece: “Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística (...);”

Que, el artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de: 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo. 4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. 5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina que: “Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en su Disposición Transitoria Quinta, determina que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas correspondientes en el primer año luego de concluido el estado de excepción producido por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID19. En el caso

de realizar alguna intervención que según la normativa vigente requiera de un plan parcial, se aprobarán previo a iniciar dicha intervención”;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 2 manifiesta que: “Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos (...)”;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica que: “Las transferencias de derechos fundados en “posesiones, derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y los originados en tales instrumentos y otros similares, como hijuelas, compraventa de derechos y acciones, herencias, donaciones, prescripción adquisitiva de dominio sobre tierras estatales, no constituyen título de propiedad por el hecho de haberse inscrito ante el Registro de la Propiedad y catastrado en el municipio, ni aún si hayan pagado tributos por el predio. Está prohibido a las y los notarios, registradores de la propiedad y funcionarios municipales, protocolizar, certificar, incorporar al catastro, registrar o autorizar particiones, sucesiones, transferencias de dominio y más actos y contratos basados en títulos, instrumentos o “derechos y acciones de sitio”, “derechos y acciones de montaña” y otros similares. De hacerlo, no obstante esta prohibición, tales actuaciones, actos y contratos se presumirán legalmente nulos, sin perjuicio de la responsabilidad legal de los responsables y la sanción que corresponda” ;

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el literal c) del artículo 60, prescribe: “Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar prevista en esta Ley”;

Que, en la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, indica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán contemplar en sus instrumentos de ordenamiento territorial la prohibición del asentamiento de áreas urbanas en las zonas aledañas y colindantes a la red vial estatal o provincial con el fin de mantener los niveles de servicio de vialidad planificados. En caso de inobservancia de esta disposición por la falta de planificación o ejercicio de control del ordenamiento territorial debidamente declarada por la autoridad competente, los niveles de gobierno responsables deberán asumir el costo que corresponda a la infraestructura vial referida, valor que será descontado de forma automática del presupuesto asignado al gobierno autónomo.

Que, el art 8 del Reglamento a la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece “Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo

considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos”.

Que, el artículo 10 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece que: “Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, PUGS, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)”;

Que, el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”;

Que, el artículo 12 Ibídem en su segundo inciso establece “En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente”.

Que, el artículo 30 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, señala que: “Los planes urbanísticos complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Concejo Municipal o Metropolitano”;

Que, el artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, sobre los planes parciales prescribe que: “La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares”;

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, manifiesta que: “Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo”; y,

Que, el artículo 12 de la Ordenanza Que Aprueba E Incorpora A La Normativa Municipal El Plan Bicentenario Que Contiene La Actualización Del Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial (PDOT) Y Plan De Uso Y Gestión De Suelo (PUGS) Del Cantón Montecristi 2023 – 2027. Establece: Son fines de la presente ordenanza: a) Determinar y precisar las normas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, con la definición de usos, aprovechamientos y ocupaciones del suelo urbano y rural, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en el territorio cantonal. b) Regular y controlar los procesos de ocupación del suelo urbano y rural; y siendo el caso, facultar el inicio de los procedimientos administrativos sancionatorios si se incumplieran las normas establecidas en esta ordenanza.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES, PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI.

TÍTULO I: NORMAS TÉCNICAS APLICADAS

CAPÍTULO I: TERMINOLOGÍA

Artículo 1.- Conceptos a los efectos de aplicación de la presente ordenanza. - En referencia a los efectos de aplicación de las normas contenidas en esta Ordenanza, para el desarrollo y la ejecución del planeamiento en el cantón Montecristi, se considera la siguiente terminología sin perjuicio a aquellos incluidos en otros marcos normativos:

Actuación urbanística: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

Área útil urbanizable: Es aquella superficie de suelo dentro de un determinado ámbito –polígono de intervención territorial, unidad de actuación urbanística, o área de ejecución directa del planeamiento, entre otros-, libre de áreas de protección ambiental o de riesgos y de todas aquellas áreas sub clasificadas como “de protección”, sobre la que se pueden ejecutar obras de urbanización con el objeto de habilitar el suelo para su edificación y construcción;

COA: Código Orgánico Administrativo

COAM: Código Orgánico del Ambiente

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

C.O.S.: Coeficiente de Ocupación del Suelo.

C.O.S.T.: Coeficiente de Ocupación del Suelo Total.

Conjunto habitacional: Grupo de viviendas que conforman una ciudadela, cerrada o abierta, que se implanta sobre un terreno urbanizado en función de los estándares y mecanismos de gestión del suelo;

CTUGS: Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

Derechos y acciones: Es una forma de copropiedad, en la que varios individuos son dueños de un mismo bien común, sin divisiones físicas. Este régimen permite el derecho de usufructo y establece responsabilidades para cada copropietario, quienes tienen derecho a una cuota ideal. Esta cuota se representa como un porcentaje del bien inmueble, indiviso o proindiviso.

Es importante destacar que no se permite la división física del inmueble, ya sean construcciones, terrenos o lotes. Además, esta norma se entenderá y aplicará de manera hereditaria.

ETAM: Error Técnico Aceptable de Medición.

Fraccionamiento: El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística, a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan De Uso Y Gestión De Suelo. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Fraccionamiento agrícola: división de un predio en suelo rural y que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

GADM: Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Individualización: proceso que permite determinar las medidas y linderos de varios lotes remanentes productos de fraccionamientos anteriores, siempre que tengan accesos independientes, pero con la misma clave catastral y que por sus dimensiones no puedan volver a dividirse conforme al lote mínimo establecido en la normativa vigente.

Indiviso: Se refiere a aquellos bienes inmuebles que no se pueden dividir, significa literalmente “sin dividir”, no separado o dividido en partes. Esto significa que todos los dueños del bien comparten sus derechos simultáneamente y ninguno puede reclamar su exclusiva posesión sin el consentimiento del resto.

INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

INMOBILIAR: Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público

INPC: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

IPRUS: Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.

Levantamiento planimétrico: Documento que proyecta sobre un plano horizontal los elementos de la poligonal como puntos, líneas rectas, curvas, diagonales, contornos, superficies, cuerpos, entre otros, sin considerar su diferencia de elevación.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

LOTRYTA: Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

LOOETA: Ley Orgánica Para La Optimización Y Eficiencia De Trámites Administrativos.

LOGIRD: LEY ORGÁNICA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO DE DESASTRES

LOSEP: Ley Orgánica del Servicio Publico

LOSNIVTT: Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre,

LOSPE: Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

LOVIS: Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.

LH: Ley de Hidrocarburos

MAATE: Ministerio del Ambiente y del Agua, Transición Ecológica del Ecuador

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Mezanine: Es una planta o nivel intermedio en un edificio, ubicado entre el piso principal y el techo, que a menudo se construye para maximizar el espacio utilizable. Este nivel suele ser parcialmente abierto al piso inferior, con un techo de doble altura, y no necesariamente ocupa toda la superficie del edificio.

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

MIES: Ministerio de Inclusión Económica y Social.

MINTUR: Ministerio de Turismo

NEC: Norma Ecuatoriana de la Construcción

Norma urbanística: Norma que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Montecristi.

Partición extrajudicial: División de un predio por sucesión hereditaria, realizada de común acuerdo entre herederos sin intervención judicial.

Partición judicial: División de un predio producto de una sentencia judicial.

Planeamiento urbanístico: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos, que son determinantes en la aprobación de un proyecto de intervención territorial, sea planes parciales, sectoriales o proyecto urbanístico;

PIT: Polígonos de Intervención Territorial.

Proindiviso: Se refiere a un bien inmueble cuya propiedad es compartida por varias personas. Literalmente, significa "no dividido". Esto implica que los propietarios no poseen partes individuales del bien, sino únicamente un interés en el total común.

Los bienes proindivisos son irrevocables y todos los titulares son responsables de manera conjunta, lo que significa que ninguno de ellos puede actuar unilateralmente sin el consentimiento de los demás.

Propiedad Horizontal: Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza las edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, que puedan ser enajenados individualmente.

Proyectos Urbanísticos: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo;

PUGS: Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Montecristi.

Remanente: Área sobrante perteneciente a un lote de mayor tamaño, generado por la división de este, que conservara los datos históricos registrales y catastrales.

SENESCYT: Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

SOT: Superintendencia de Ordenamiento Territorial.

Terreno: Superficie de terreno constituida por una agrupación de predios y/o de lotes;

Urbanización: Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras de servicios básicos, equipamientos sociales y de servicios, y espacios públicos de viales y áreas verdes, que son necesarias para habilitar un suelo como urbano. Una vez ejecutadas dichas obras pasan a formar parte de las redes de sistemas públicos de soporte de los asentamientos humanos. Los grados de urbanización serán determinantes para gestionar el desarrollo gradual del suelo urbano no consolidado;

VIS: Vivienda de Interés Social

VIP: Vivienda de Interés Público

Zonas de riesgo: Son las zonas vulnerables que se encuentran expuestas a amenazas naturales o antrópicas (hechos por el ser humano), con pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar sino a la integración y vida humana y/o factores que comprometan la seguridad, habitabilidad y sostenibilidad del desarrollo humano. Podrán ser mitigables o no mitigables, conforme lo determine la entidad competente.

CAPÍTULO II: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 2.- Objeto. – Constituye el objeto de esta ordenanza: regular la división, subdivisión, fraccionamiento, unificación de lote, ventas de derechos y acciones, aprobación proyectos urbanísticos, declaratoria de Propiedad Horizontal y la

construcción de bienes inmuebles urbanos y rurales, habilitaciones de suelo de expansión urbana y suelo rural a urbano dentro del territorio del cantón Montecristi, aplicándose a todas las personas naturales y jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias de dichos bienes. Esta ordenanza establece las normas y procedimientos que deben seguirse para llevar a cabo cualquier actividad relacionada con la planificación, desarrollo y construcción dentro del ámbito señalado, con el fin de garantizar el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y rural adecuado.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación. – Están sujetos a las normas de la presente Ordenanza la división, subdivisión, fraccionamiento, unificación, proyectos urbanísticos, declaratoria de propiedades horizontales, construcción de todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en el territorio del cantón Montecristi, de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, además de asociaciones de hechos y de derecho debidamente registradas.

Artículo 4.- Tipos de subdivisión predial. - Para efectos de la presente ordenanza se contemplan la siguiente clasificación:

- a. Fraccionamiento o subdivisión de suelo urbano: Se considera subdivisión a la división de un terreno con frente o acceso a alguna vía pública existente, cuya área total objeto del fraccionamiento no sea mayor a 1000 m² o hasta 8 lotes. Se exigirá que el propietario dote de infraestructura básica a los predios resultantes, los que serán entregados al GADM.
- b. Fraccionamiento o subdivisión con fines urbanísticos: Corresponde a cualquier fraccionamiento, partición o subdivisión de un terreno dentro de las siguientes condiciones:

Condiciones de las categorías	Proyecto urbanístico menor	Proyecto urbanístico intermedio	Proyecto urbanístico mayor
Por área a fraccionar	De 1001 m ² hasta 3000m ²	Hasta 3000m ²	Mayor a 3001m ²
Por tipo de acceso	Vías existentes	Vías proyectadas	Vías proyectadas
Por número de lotes	De más de 2 lotes	De 2 a 8 lotes	De 9 lotes en adelante
De conformidad a la planificación macro de la ciudad, su aprobación y aporte de ejecución seguirá el orden de desarrollo, coherente a la estructura urbana planteada en los instrumentos de planificación PDOT-PUGS, Plan complementaria, parcial dentro de las unidades de actuación urbanística.			

- c. Partición judicial y extrajudicial.
- d. Fraccionamiento en suelo rural.

Artículo 5.- Requisitos previos. – En conocimiento previo, el propietario, en conjunto con el profesional responsable del trámite, revisará los informes donde se determinarán las afectaciones y factores de uso de suelo relativos al fraccionamiento mínimo establecido, COS, COT, retiro, uso de suelo permitido, necesarios para la presentación de trámite. La Dirección o Instancia Técnica Municipal responsable de la Planificación Territorial o quien haga sus veces, revisará el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) para realizar las siguientes intervenciones en el cantón Montecristi: Fraccionamientos (urbano y rural), proyectos urbanísticos, habilitación de suelo de

expansión urbana y rural a suelo urbano, construcciones, y las demás establecidas en esta Ordenanza.

El IPRUS será emitido a pedido del o de los propietarios. En el caso de que en el IPRUS se detecte superposición de predios, afectaciones a terceros, o cualquier otro problema suscitado en el catastro cantonal, se considerara no apto para el trámite, hasta obtener la subsanación del problema por la parte interesada.

De ser el caso, el propietario presentara planos con firmas técnicas de responsabilidad y un técnico del GADM realizará la inspección del predio in situ, verificando que esté conforme a la información predial presentada, misma deberá ser corroborada en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio, mediante informe motivado, que se instrumentará con la resolución administrativa del máximo responsable de la unidad de catastro.

Artículo 6.- Habilitación de suelo de expansión urbana y rural a suelo urbano. -

Para la habilitación de suelo rural de expansión urbana, en suelo con características urbanas, el propietario, en conjunto con el técnico en materia arquitectónica y urbanística, deberá ajustarse a los parámetros establecidos en la presente ordenanza; sin perjuicio de presentar los parámetros establecidos en la LOOTUGS, LOTRYTA, demás resoluciones establecidas por el CTUGS.

Artículo 7.- Aprobación del Proyecto. - Para realizar cualquier clase de división de un predio urbano o rural, llámese proyecto urbanístico, fraccionamientos reestructuraciones, etc., deberán sujetarse a las normas previstas en esta ordenanza, y, para el caso de proyectos urbanísticos obtener la aprobación de la Máxima Autoridad, quien emitirá la respectiva resolución administrativa de licencia del proyecto urbanístico; sin este requisito, los notarios públicos no podrán otorgar o autorizar promesas de compra venta, ni el registrador de la propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

Artículo 8.- Prohibición de participación de funcionarios en procesos de aprobación técnica. - En cumplimiento de los principios establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, así como en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica del Servicio Público (LOSEP), la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública (LOTAIP), el Código Orgánico Administrativo (COA) y demás normativa aplicable, se establece lo siguiente:

Los servidores públicos, funcionarios, técnicos o personal que actúe en representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montecristi, incluidas sus empresas públicas, entidades adscritas, unidades desconcentradas o de economía mixta con participación del GAD, deberán abstenerse de intervenir directa o indirectamente en procesos privados o particulares de revisión, aprobación o validación técnica de documentos relacionados con el ordenamiento territorial, uso del suelo, fraccionamiento de tierras, o cualquier trámite urbanístico o catastral que requiera aprobación municipal.

Esta prohibición comprende cualquier tipo de participación como proyectistas, diseñadores, revisores, firmantes, asesores técnicos o responsables de documentación

sujeta a evaluación o aprobación municipal, sea esta en calidad personal o a través de terceros.

Se incluye en esta disposición al personal del Cuerpo de Bomberos, empresas públicas municipales, mancomunidades, consorcios, y otras entidades adscritas al GAD Municipal de Montecristi.

Excepción: Se exceptúa de esta prohibición a la Empresa Pública Municipal de Vivienda, la cual podrá intervenir en proyectos conforme a su objeto social, siempre que se cumplan los requisitos técnicos y legales exigibles en igualdad de condiciones y bajo los principios de transparencia y legalidad.

El principio de transparencia como eje fundamental de la administración pública, así como la prohibición de pluriempleo, el uso indebido de funciones, y la recepción de dádivas o beneficios de cualquier tipo, en ejercicio de funciones públicas, constituyen obligaciones de estricto cumplimiento conforme a la normativa vigente y serán objeto de sanción administrativa, civil o penal, según corresponda.

TÍTULO II: FRACCIONAMIENTOS, UNIFICACIÓN DE LOTES, VENTAS, REMANENTES Y VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 9.- Fraccionamientos. -Todo fraccionamiento, partición o subdivisión del suelo, se sujetará a las disposiciones sobre el uso del suelo establecido en el PUGS y a las normas generales de esta sección, sin perjuicio de las excepciones establecidas en la presente normativa.

Artículo 10.- Integración o Unificación de Lotes. - El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes tiene por objeto la consolidación de dos o más predios en una sola unidad de mayor extensión, que cumpla con las disposiciones normativas y los instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) Municipal del cantón Montecristi.

En los casos de integración voluntaria, los propietarios de lotes colindantes podrán solicitar a la autoridad municipal competente la emisión del informe técnico correspondiente a la unificación voluntaria de sus predios. Para ello, deberá presentar una solicitud formal ante la instancia municipal respectiva, acompañada de un levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado, debidamente suscrito por un profesional calificado y autorizado.

Una vez emitido informe de unificación por parte de la dirección competente, se procederá a la correspondiente inscripción en el catastro municipal, así como a la eliminación de las claves catastrales individuales de los lotes originalmente existentes.

Artículo 11.- Fraccionamientos de Suelo de expansión urbana y Rural. -En el suelo de expansión urbana y rural se prohíbe fraccionamientos, particiones y todo tipo de subdivisión y proyecto con fines de urbanización. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos, particiones o subdivisiones de cualquier tipo que no cumplan con el lote mínimo establecido en el PUGS, e instrumentos normativos, y lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

CAPITULO II: FRACCIONAMIENTOS EN SUELO RURAL

Artículo 12.- Fraccionamientos: Lote mínimo asociado a los usos generales en suelo rural. - Cada lote de terreno tendrá como mínimo un área de 10.000m² (1ha) una hectárea de superficie y cincuenta metros (50m) de frente a una vía pública existente o, en caso de vía proyectada se deberá presentar planos de proyecciones viales y/o fraccionamientos futuros.

Artículo 13.- Vías de acceso. - Las vías que se proyecten serán mínimas en tratamiento de material de mejoramiento, con un ancho mínimo de 12m, a fin que permita el libre tránsito vehicular y peatonal, y en continuidad con la trama vial existente.

Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;

Artículo 14.- Prohibiciones. - De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 15.- Requisitos. - Los requisitos a presentarse para la aprobación del proyecto, serán:

- a) Solvencia del Registro de la propiedad;
- b) No adeudar al GAD Municipal del propietario, propietarios y/o herederos;
- c) En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva inscrita;
- d) Juego de planos originales impresos y un (1) digital del fraccionamiento o parcelación si se trata de suelo rural, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano planimétrico y/o topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente: Ubicación con coordenadas geográficas UTM 17s WGS 84; Diseño vial que incorpore todas las directrices y planificaciones vigentes, identificando las afecciones en caso de existir; Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección; firma otorgada por el profesional responsable; y, patente actualizada del GADM Montecristi del profesional que realice los planos;
- e) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente: Superficies y porcentajes; Área total; Área útil; Área de vías, incluido aceras; Áreas afectadas individualizadas; frente, fondo y superficie;
- f) En caso de que el predio este hipotecado adjuntar la autorización de entidad beneficiaria de dicha hipoteca.

Para transferencia de dominio se debe presentar nombre y número de cedula del beneficiario.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

Los procesos de presentación de información técnica y de aprobación se sujetarán a las resoluciones establecidas por el Consejo Técnico de Uso y gestión de suelos CTUGS.

CAPITULO III: FRACCIONAMIENTOS, UNIFICACIÓN Y REMANENTES EN SUELO URBANO

Artículo 16.- Subdivisión de predios urbanos. - Es la división de un terreno dentro del Perímetro urbano o núcleos urbanos en suelo rural, cuya área total objeto del fraccionamiento no sea mayor a 1000m² u ocho lotes resultantes, y, que obligatoriamente tenga acceso a una vía existente conformada; en caso de superar los 1001m² a fraccionar se considera proyecto urbanístico.

El propietario del fraccionamiento o su representante o mandatario serán los únicos responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, por lo cual, deberá encontrarse en una zona que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos.

Artículo 17.- Consideraciones técnicas. - El lote resultante del fraccionamiento deberá cumplir con los retiros mínimos establecidos para la separación de áreas de riesgo, de acuerdo con las normativas vigentes (zonas de protección no edificables, amenazas de inundación y movimiento en masa); además de: rellenos y depósitos de basura y excretas, así como aquellas identificadas como zonas no urbanizables.

El lote deberá cumplir con las dimensiones y características mínimas estipuladas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, a fin de garantizar el adecuado aprovechamiento del suelo y la seguridad de las futuras construcciones.

Artículo 18.- Vías de acceso. - Todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá contar con una vía de acceso existente. En caso de que existan vías de conformación no definida, se deberá garantizar un ancho mínimo de 9 metros (6 metros para la calzada y 1.5 metros de acera a cada lado), a fin de asegurar el libre tránsito vehicular y peatonal, cumpliendo con los estándares de seguridad vial y accesibilidad. Dependiendo del tipo de vía se deben respetar los siguientes anchos:

	De tipo barrial	De tipo Colectora	De tipo arterial
Longitud	hasta trescientos metros (300m)	superen los trescientos metros (300m)	en las que confluyen las otras vías
Ancho mínimo	nueve metros (9m),	doce metros (12m)	veinte y dos metros (22m),
Ancho de calzada mínimo	siete metros (6m)	ocho metros (8m);	ocho metros (8m) en ambos sentidos,
Ancho de acera mínimo	un metro cincuenta centímetros (1.50m) de cada lado	dos metros (2m) de cada lado.	aceras de dos metros (2m) de cada lado
Altura de acera máximo	veinte centímetros (0.20m). con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)	veinte centímetros (0.20m), con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)	veinte centímetros (0.20m), con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)
Radio de giro	mínimo de siete metros (6m)	mínimo de siete metros (7m)	mínimo de siete metros (7m)
Parterre central	No aplica	No aplica	de dos metros (2m)

Artículo 19.- Acceso excepcional a espacio de uso público. - En aquellos casos en que, debido a la relación frente/fondo o a las condiciones formales del lote, o consolidación preexistente y se trate de un fraccionamiento cuya área total objeto del fraccionamiento sea menor a 1,000 m² en el cual resulte imposible garantizar el acceso directo a la vía pública, excepcionalmente podrá autorizarse la apertura de un acceso

privado de uso público. Este acceso deberá conectar con la vía pública, bajo las siguientes condiciones:

- El uso del lote debe ser residencial, específicamente en la tipología de vivienda unifamiliar.
- El terreno debe estar clasificado como urbano consolidado o urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, con el fin de asegurar la densificación e intensificación adecuada del uso del suelo.
- La vía de acceso a la vía pública no podrá ser de un ancho inferior a 4 metros, de carácter unidireccional y retorno.

El presente artículo no será aplicable a aquellos lotes que no cumplan con el área mínima establecida en cada PIT conforme lo determina la ordenanza del Plan Bicentenario.

Artículo 20.- Informe para la autorización de subdivisión. – Todo fraccionamiento deberá contar con el informe motivado de autorización del fraccionamiento, este informe será otorgado por la Dirección del área de planificación territorial o la que haga sus veces. Sin este requisito, los notarios públicos no podrán otorgar o autorizar compra venta, ni el registrador de la propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno. Las escrituras públicas se celebran y registraran conforme lo determina el Informe de autorización del fraccionamiento.

La propuesta de subdivisión deberá estar conforme a los estándares urbanísticos establecidos en los polígonos de intervención territorial y las respectivas unidades de actuación urbanística establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

En el caso de que, en el sector de la subdivisión, se programe la ejecución de vías, la autorización emitida (Informe Municipal), considerará la afectación por la vía proyectada por el GADM Montecristi.

Artículo 21.- Requisitos para fraccionamientos

- a) Solvencia del Registro de la propiedad.
- b) No adeudar al GAD Municipal del propietario, propietarios y/o herederos;
- c) En caso de herederos adjuntar la posesión efectiva inscrita;
- d) Juegos de planos originales impresos y un (1) digital del fraccionamiento si se trata de suelo urbano, a escala mínimo 1: 1.000, sobre el plano planimétrico y/o topográfico actualizado, conteniendo lo siguiente: Ubicación a escala 1:5.000 con coordenadas geográficas UTM sistema WGS 84; Diseño vial que incorpore todas las directrices y planificaciones vigentes, identificando las afecciones en caso de existir; Identificación de líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas y otros con sus respectivas áreas de protección; firma otorgada por el profesional responsable; y, patente actualizada del GADM Montecristi del profesional que realice los planos; en cada uno de los planos, el membrete contendrá la clave catastral, y la firma del profesional responsable.
- e) Cuadro de datos conteniendo lo siguiente: Superficies y porcentajes; Área total; Área útil; Áreas afectadas individualizadas; Densidad de vivienda; Coeficiente de Ocupación del Suelo C.O.S asignado; Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;

- f) En caso de que el predio este hipotecado adjuntar la autorización de entidad beneficiaria de dicha hipoteca.

Para transferencia de dominio se debe presentar nombre y número de cedula del beneficiario.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

Artículo 22.- Requisitos para unificación de lotes, remanentes, rectificación de medidas y linderos y venta total para suelo urbano y rural.

- a) Solvencia del Registro de la propiedad
- b) No adeudar al Gad Municipal.
- c) Levantamiento Planimétrico físico y digital con firma de responsabilidad técnica de un profesional afín.
- d) En caso de que el predio este hipotecado adjuntar la autorización de entidad beneficiaria de dicha hipoteca.

Para trámites provenientes de promotores inmobiliarios, presentar autorización de venta de la inmobiliaria.

Para transferencia de dominio se debe presentar nombre y número de cedula del beneficiario.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente. Se debe contar con los linderos limpios en caso de requerir inspección.

CAPITULO IV: PARTICIÓN JUDICIAL, EXTRAJUDICIAL

Artículo 23.- Requisitos para partición judicial, extrajudicial.

- e) Solvencia del Registro de la propiedad
- f) No adeudar al Gad Municipal.
- g) Levantamiento Planimétrico físico y digital con firma de responsabilidad técnica de un profesional afín, con áreas y porcentajes equivalentes a cada lote.
- h) En caso de que el predio este hipotecado adjuntar la autorización de entidad beneficiaria de dicha hipoteca.
- i) Para partición judicial: informe del perito y sentencia judicial certificada.
- j) Para partición extrajudicial: posesión efectiva (si el predio pertenece a herederos).

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente. Se debe contar con los linderos limpios en caso de requerir inspección.

CAPITULO V: VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES

Artículo 24.- Venta de derechos y Acciones. - Este proceso permite la venta de los derechos y acciones, como de la administración de bienes, que por causas técnicas no puedan ser considerados como unidades independientes, sea en construcciones, edificaciones, lotes, terreno libre o con edificios sin posibilidad de cumplimiento de los estándares urbanísticos como unidades individuales.

Estas unidades sometidas a esta forma administrativa de la copropiedad, podrán vender entre accionistas y como una sola unidad a terceros, con la aprobación de todos, por los que conforman la escritura por derechos y accionistas.

Estas propiedades pueden ser sometidas a remodelación o construcción bajo los estándares urbanísticos de su ubicación, bajo acto notarial donde por unanimidad se nombre un representante legal, quien velará por la equidad de los cumplimientos de los acuerdos entre quienes conforman la escritura bajo la figura legal de derechos y acciones.

Este procedimiento, procurará cuidar la imagen urbana, por lo que deberá tener informe que sustente la vialidad Urbano arquitectónica, referente al uso del frente mínimo establecido en la jurisdicción cantonal.

Artículo 25.- Porcentaje mínimo de participación en la transferencia de derechos y acciones en zonas rurales. - En toda transferencia, cesión o declaratoria de venta de derechos y acciones sobre bienes inmuebles en zonas rurales, el porcentaje mínimo de participación que podrá ser atribuido o adquirido por una persona natural o jurídica será los establecidos en la siguiente tabla, de acuerdo al área del predio a declarar en derechos y acciones:

ÁREA DE LOTE	MAYORES A 2.000 m2	DE 1.999 A 600	MENOR A 599
% MÍNIMO PERMITIDO	HASTA 10% del derecho de propiedad del bien materia de la transacción.	HASTA 30% del derecho de propiedad del bien materia de la transacción.	HASTA 50% del derecho de propiedad del bien materia de la transacción.

No se admitirá la inscripción, formalización ni reconocimiento administrativo de transferencias que atribuyan un porcentaje inferior al señalado, salvo disposición expresa en norma de rango superior o mandato judicial debidamente fundamentado.

La presente disposición tiene por finalidad preservar la funcionalidad jurídica de la copropiedad, evitar la fragmentación excesiva de la propiedad y garantizar una gestión eficiente y coherente de los derechos sobre el bien.

Se exceptúa de esta disposición los predios que sean declarados en venta de derechos y acciones con fines hereditarios.

Artículo 26.- Requisitos para ventas de derechos y acciones:

- Solvencia del Registro de la propiedad
- No adeudar al Gad Municipal.

- c) Levantamiento Planimétrico físico y digital con firma de responsabilidad técnica de un profesional afín, del área total a declarar como venta de derechos y acciones.
- d) En caso de que el predio este hipotecado adjuntar la autorización de entidad beneficiaria de dicha hipoteca.
- e) En caso de requerirlo: Reconocimiento y aceptación voluntaria de las partes que se declaran en copropiedad en división accionaria.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente. Se debe contar con los linderos limpios en caso de requerir inspección.

TÍTULO III: PROYECTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 27.- Subdivisión de predios con fines urbanísticos, denominado “PROYECTOS URBANÍSTICOS”. – Son fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno, con dotación de obras de infraestructura básica y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones vigentes en la normativa. Para efecto de la presente ordenanza se considerarán como un proyecto urbanístico, lo considerado en el artículo 179 de la ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027.

Artículo 28.- Condiciones de los fraccionamientos con fines urbanísticos. – Se respetarán las condiciones específicas de los lotes establecidos para cada uso de suelo establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo. En general deberán cumplir con las siguientes consideraciones:

- Los lotes resultantes deben tener todos acceso a una vía pública existente (para urbanizaciones menores) o proyectadas (para urbanizaciones intermedias y mayores);
- Los lotes deben estar libres de cargas urbanísticas (por ejemplo, afectaciones destinadas para sistemas urbanos: vías, áreas verdes, equipamiento) que limiten su capacidad de aprovechamiento;
- El lote resultante debe contar con los servicios públicos indispensables. De no contar con ellos, el urbanizador debe costear las obras para ofrecer dichos servicios;
- Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada que permita amplia visibilidad;
- No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); en caso de ser superior a esta pendiente, el proyectista podrá presentar alternativas técnicas que deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces.

- Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; a su vez, serán:

	De tipo barrial	De tipo Colectora	De tipo arterial
Longitud	hasta trescientos metros (300m)	superen los trescientos metros (300m)	en las que confluyen las otras vías
Ancho mínimo	nueve metros (9m),	doce metros (12m)	veinte y dos metros (22m),
Ancho de calzada mínimo	seis metros (6m)	ocho metros (8m);	ocho metros (8m) en ambos sentidos,
Ancho de acera mínimo	un metro cincuenta centímetros (1.50m) de cada lado	dos metros (2m) de cada lado.	aceras de dos metros (2m) de cada lado
Altura de acera máximo	veinte centímetros (0.20m). con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)	veinte centímetros (0.20m), con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)	veinte centímetros (0.20m), con una pendiente no superior al siete por ciento (7%)
Radio de giro	mínimo de seis metros (6m)	mínimo de siete metros (7m)	mínimo de siete metros (7m)
Parterre central	No aplica	No aplica	de dos metros (2m)

- En caso de proyectarse escalinatas, estas tendrán un ancho de un metro cincuenta centímetros mínimos (1.50m); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas máximo de 20 centímetros, con descansos cada 10 huellas;
- Se deberá cumplir con los retiros de quebradas, canales, cableado de alta y media tensión, acueducto, o cualquier elemento de riesgo contenido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 29.- De las garantías de los proyectos urbanísticos. – De acuerdo a lo estipulado en el Art 230 de la Ordenanza que Aprueba e Incorpora el Plan Bicentenario.

Artículo 30.- Notificación de inicio de las obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. – El propietario o propietaria, o en su defecto, los responsables técnicos de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM Montecristi la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto de acuerdo a sus competencias.

Artículo 31.- De los plazos para ejecución de obras. - El propietario, su representante o mandatario de proyectos urbanísticos intermedios, mayores o programas de vivienda de interés social, deberá ejecutar y finalizar todas las obras de infraestructura y equipamiento comunitario conforme a las especificaciones técnicas establecidas, dentro de un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo. Dicho plazo podrá ser prorrogado una sola vez por un período adicional de hasta dos (2) años, únicamente por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado, y previa evaluación favorable e informe de la Dirección técnica competente.

Artículo 32.- Inspecciones de avance de obras de infraestructura de los proyectos urbanísticos. – Cuando el proyecto urbanístico se encuentre ejecutándose en sus procesos constructivos, sea en su totalidad o por etapas, el personal técnico del GADM Montecristi realizará las inspecciones de avance de obras acorde a lo determinado en el cronograma presentado con anterioridad.

La unidad de control territorial y la Unidad de obras públicas, como las empresas municipales / privadas que doten de servicios públicos podrán verificar y notificar sobre el cumplimiento del cronograma aprobado.

CAPITULO II: PROYECTOS URBANÍSTICOS MENORES

Artículo 33.- Para el proyecto urbanístico menores, disposiciones generales. -, podrá optar entre entregar el área verde en terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral; no se requerirá la entrega de la garantía ni estudio de ejecución de obra correspondiente, siempre y cuando los lotes resultantes tengan acceso hacia vías existentes.

Artículo 34.- Requisitos para proyectos urbanísticos menores

- a) Ingreso de solicitud dirigido al alcalde o alcaldesa.
- b) Memoria descriptiva del Proyecto
- c) No adeudar al GAD Municipal de Montecristi.
- d) Planos georreferenciados que contengan a su vez:
 - 1. A nivel arquitectónico: El anteproyecto procurará su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, se presentará área de lotes, áreas verdes y equipamientos comunales proyectados.
 - 2. Área total del terreno a urbanizarse
 - 3. Área total de lotes
 - 4. Área útil
 - 5. Áreas verdes (15% de áreas verdes y comunales, según COOTAD o en su defecto pago por contribución al fondo de áreas verdes, según (50% del 15% según LOOTUGS)) y equipamientos comunitarios.
- e) Archivo digital georreferenciado del proyecto, el mismo que deberá constar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y, además, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso.
- f) Certificado de gravámenes del registro de la propiedad actualizado.
- g) En caso de personas jurídicas, copia de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- h) En el caso de que el proyecto implique intervención de maquinaria y/ o remoción de cobertura vegetal, se debe adjuntar autorización ambiental emitida por el GAD Montecristi.

CAPITULO III: PROYECTOS URBANÍSTICOS INTERMEDIOS

Artículo 35.- Para el proyecto urbanístico intermedio, disposiciones generales. -, podrá optar entre entregar el área verde en terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral.

Artículo 36.- Requisitos para proyectos urbanísticos intermedios

- a) Ingreso de solicitud dirigido al alcalde o alcaldesa.
- b) Memoria descriptiva del Proyecto.

- c) No adeudar al GAD Municipal de Montecristi.
 - d) Planos georreferenciados que contengan a su vez:
 - 1. A nivel arquitectónico: El anteproyecto procurará su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, se presentará área de lotes, áreas verdes y equipamientos comunales proyectados.
 - 2. Área total del terreno a urbanizarse
 - 3. Área total de lotes
 - 4. Área útil
 - 5. Áreas verdes (15% de áreas verdes y comunales, según COOTAD o en su defecto pago por contribución al fondo de áreas verdes, según (50% del 15% según LOOTUGS)) y equipamientos comunitarios.
 - e) Archivo digital georreferenciado del proyecto, el mismo que deberá constar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y, además, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso.
 - f) Certificado de gravámenes del registro de la propiedad actualizado.
 - g) En caso de personas jurídicas, copia de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
 - h) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgadas por las entidades pertinentes, o documento que certifique o evidencie están en proceso de aprobación. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el Urbanizador deberá presentar para su aprobación a la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi el estudio o sistema que empleará para cubrir con este servicio. En sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi, los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes de distribución. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes.
 - i) En predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, se requiere permiso del nivel de gobierno responsable de las vías.
 - j) En el caso de que el proyecto implique intervención de maquinaria y/ o remoción de cobertura vegetal, se debe adjuntar autorización ambiental emitida por el GAD Montecristi
-
- k) Cronograma, presupuesto y garantías del 30% del costo de la infraestructura básica.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

CAPITULO IV: PROYECTOS URBANÍSTICOS MAYORES

Artículo 37.- Para el caso del proyecto urbanístico mayor. - El propietario o promotor deberá presentar el proyecto urbanístico, que incluya la planificación de áreas verdes y espacios comunales, así como la garantía pertinente y la ejecución de las obras de infraestructura básica y espacios públicos. La autorización de la máxima autoridad administrativa se otorgará una vez aprobado el ante proyecto y proyecto definitivo. Esta modalidad de subdivisión es conocida como urbanizaciones.

Artículo 38.- De la aprobación del anteproyecto de proyectos urbanísticos. – Los proyectos urbanísticos mayores requerirán la aprobación del anteproyecto, dicho informe tendrá una vigencia de 1 año y o por cambio de normativa territorial, culminado este periodo deberá presentar el propietario o promotor inmobiliario la aprobación del proyecto definitivo.

Artículo 39.- De la aprobación del proyecto definitivo para proyectos urbanísticos. – Previo a otorgar la autorización para los proyectos urbanísticos, la Dirección técnica competente o la dependencia municipal correspondiente del GADM Montecristi deberá emitir un Informe Técnico Favorable de aprobación del proyecto definitivo, en el cual se certifique que se ha cumplido con las normativas técnicas urbanísticas vigentes.

Con el informe de aprobación del proyecto definitivo, la máxima autoridad administrativa emitirá la Resolución Administrativa, la cual habilita al promotor inmobiliario para iniciar los procesos constructivos de las obras.

En la resolución administrativa deberá constar el área física correspondiente al porcentaje de áreas verdes que debe ser cedido al GAD Montecristi, conforme a la normativa vigente. Esta cesión será registrada en el Registro de la Propiedad, así como las áreas o formas de garantía que aseguren el cumplimiento de las obras de infraestructura. En relación con lo determinado, las transferencias de dominio a favor del GADM Montecristi se efectuarán conforme a lo dispuesto en el artículo 479 del COOTAD.

Artículo 40.- Ejecución de las obras de infraestructura. - la aprobación del proyecto urbanístico no constituye autorización para realizar transferencia de dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura. Por tanto, la municipalidad, previo un estudio de factibilidad económica, permitirá la entrega de garantías, con una parte del proyecto o número de lotes (de acuerdo al valor catastral), equivalente al 30% del costo de las obras de infraestructura del proyecto se pueda garantizar la ejecución de las mismas. Los lotes sujetos de garantías por ejecución de obras de infraestructura estarán colindantes a la vía principal de acceso del proyecto.

Una vez entregado el fondo de garantía para ejecución de obras, entre la municipalidad y el propietario del proyecto, y aprobado el mismo; se le permitirá elevar a escritura pública aquellos lotes que no estén comprometidos en garantía y se les autorizará realizar promesas de compra venta o transferencia de dominio.

Artículo 41.- Ejecución por etapas. - Los proyectos urbanísticos podrán realizarse por etapas, para lo cual se presentará el proyecto completo, estructural y otros, identificando claramente sus etapas y detalles, en el caso de cerramientos de urbanización/ciudadelas cerradas, los muros perimetrales y garitas deberán tener buena

presentación y acabado. En este caso el permiso de construcción será válido solo para la etapa solicitada.

Artículo 42.- Requisitos para la aprobación del Anteproyecto (en cumplimiento con la LOOTUGS y el COOTAD)

- a) Ingreso de solicitud dirigido al alcalde o alcaldesa.
- b) Informe de factibilidad con las condiciones del sector y las disposiciones para urbanizar.
- c) Memoria descriptiva del Proyecto
- d) Planos topográficos georreferenciados que contengan a su vez:
 - 1. A nivel urbanístico: El anteproyecto 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.
 - 2. A nivel arquitectónico: El anteproyecto procurará su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original.
- e) Archivo digital georreferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá constar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario. Además, para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y, además, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso.
- f) Certificado de gravámenes del registro de la propiedad actualizado.
- g) En caso de personas jurídicas, además, copia de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.
- h) No adeudar al GAD Municipal de Montecristi.
- i) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgadas por las entidades pertinentes, o documento que certifique o evidencie están en proceso de aprobación. En el caso de dotación del servicio de agua potable por autoabastecimiento, el Urbanizador deberá presentar para su aprobación a la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi el estudio o sistema que empleará para cubrir con este servicio. En sectores donde no exista la red pública de alcantarillado sanitario y/o pluvial, el Urbanizador deberá presentar a la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi, los estudios para el tratamiento final de las aguas residuales, el cual deberá ser aprobado por la misma. En el caso del alcantarillado pluvial, la factibilidad de la Dirección de agua Potable y Alcantarillado del Cantón Montecristi deberá establecer la forma y el lugar dónde evacuar estas aguas. Informe de factibilidad del servicio de energía eléctrica por parte de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL), con las especificaciones para el diseño de redes de distribución. En caso de existir redes de alta tensión, la factibilidad deberá contemplar las regulaciones que deben observarse en la Urbanización sobre paso de redes.
- j) Estudio de suelo,
- k) Autorización ambiental administrativa emitida por la autoridad ambiental competente (certificado, registro o licencia ambiental de acuerdo al tipo de construcción). De acuerdo al tipo de proyecto obra o actividad, y luego de la evaluación de la información y visita de campo; el DEPARTAMENTO DE

GESTIÓN AMBIENTAL DEL GAD MONTECRISTI o quien haga sus veces, podrá solicitar la presentación de un PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. En caso de que la ejecución del proyecto implique la remoción o desbroce de cobertura vegetal, deberá presentarse, previo al ingreso de maquinaria pesada, un inventario forestal. Adicionalmente, si la intervención contempla áreas ubicadas dentro de territorios reconocidos como ancestrales, se deberá contar con el pronunciamiento y/o aceptación del ente rector de cultura y patrimonio nacional, conforme a la normativa vigente.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

Artículo 43.- Requisitos para la aprobación del proyecto definitivo

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad para la aprobación del proyecto definitivo.
- b) Informe de aprobación del anteproyecto.
- c) No adeudar al GAD Municipal de Montecristi.
- d) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
 - Área total del terreno a urbanizarse
 - Área total de lotes
 - Área útil
 - Áreas verdes (según la categorización de la urbanización) y equipamientos comunitarios.
 - Área total de calles, pasajes y aceras.
 - Área de franja de protección de quebradas y ríos
 - Cortes transversales de calles proyectadas.
 - Listados de los lotes con sus respectivas numeraciones y linderación.
 - Informes que requiera el Gad Municipal y recomendaciones si es que las hubiese.
- e) Dos copias de los planos georreferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel y áreas a escala; en formato INEN debidamente dobladas y colocadas en carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firma de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del Proyecto, contenido de la lámina, recuadro para sellos municipales.
- f) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y Sistema contra incendios aprobados por las empresas y direcciones competentes.
- g) Cronograma valorado y presupuesto referencial de ejecución de obras de infraestructura y del equipamiento comunitario.
- h) En predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, se requiere permiso del nivel de gobierno responsable de las vías.
- i) En caso que el proyecto de fraccionamiento o urbanización realice la compra de terreno para ampliación de la vía, será de su exclusiva responsabilidad dotar de todos los servicios básicos a la misma, estos son: red de alcantarillado previo

estudio, red de energía eléctrica, red de agua potable, aceras, bordillos y vía adoquinada o asfaltada.

- j) Garantías por etapas, correspondiente al 30% del costo de la obra de infraestructura, únicamente se puede liberar para venta los predios que se encuentren frente a la proyección de infraestructura correspondiente al 30% de la garantía entregada.

Artículo 44.- Requisitos para recepción de proyecto urbanístico/urbanización

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad, de levantamiento de acta de entrega/recepción del proyecto urbanístico/urbanización.
- b) No adeudar al GADM.
- c) Para proyectos urbanísticos/urbanización a nombre de compañías: presentar el nombramiento del presidente o representante legal.
- d) Resolución administrativa emitida por la máxima autoridad del GADM para la aprobación del proyecto urbanístico/urbanización.
- e) Copia del proyecto urbanístico/urbanización aprobada.
- f) Informes de cumplimiento de las obras de infraestructura y áreas comunales de las instituciones inmersas en el proceso.
- g) Autorización ambiental emitida por Gad Montecristi.

CAPITULO V: CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITAS DE SUELO

Artículo 45.- Bienes Municipales de Dominio y Uso Público. - Para efecto de la presente ordenanza son bienes de uso público aquellos destinados al servicio y aprovechamiento colectivo, tales como las calles, pasajes, vías de comunicación, canchas deportivas, casas comunales y demás bienes previstos en el artículo 417 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Asimismo, se incluirán todas las instalaciones de servicios públicos que se construyan o equipen en los proyectos urbanísticos, fraccionamientos y viviendas de interés social. En virtud del mandato legal, dichos bienes serán considerados bienes municipales de dominio y uso público, aun en ausencia de documentos de transferencia de dominio o de actas de entrega-recepción, ya sea provisional o definitiva, de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto para las áreas verdes ubicadas en conjuntos habitacionales regidos por el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 46.- Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo. - De forma general, a excepción del suelo que sea gestionado dentro de una unidad de actuación urbanística, las determinaciones de la planificación urbanística para cesiones gratuitas resultado de los procesos de fraccionamiento derivados de una autorización administrativa, seguirán las pautas de este artículo.

Las actuaciones respetarán siempre las condiciones estructurantes de localización y estándares de los sistemas de equipamientos y áreas verdes, así como del trazado de la malla del sistema vial. El trazado y localización de los sistemas de escala local o urbanística, se considerarán orientativos, debiendo justificarse técnicamente cualquier posible variación del mismo.

En general, y salvo excepciones, el procedimiento para las cesiones gratuitas de suelo se realizará de la siguiente forma:

1. Se cederá gratuitamente el 35% de la superficie útil urbanizable; suelo que será destinado para equipamientos, áreas verdes y vías, con un mínimo de 7.5% para áreas verdes y 7.5% para áreas comunales y sociales complementarias a las áreas verdes. Esta determinación podrá ser actualizada con la publicación de normativa secundaria que desarrolle las disposiciones de la LOOTUGS;
2. Cuando el porcentaje de cesión de suelo sea inferior al 35% según el trazado del planeamiento, la diferencia hasta el 35% podrá capitalizarse, el cual se destinará para alimentar el banco de suelo municipal para el financiamiento del desarrollo urbano;
3. Cuando el suelo afectado para sistemas en cualquier actuación urbanística o proyecto de urbanización, sea superior al 35% la diferencia será objeto de expropiación o de compensación;
4. La cesión de las áreas verdes podrá materializarse en un lugar distinto al predio donde se realiza la urbanización, si es que éste está dotado de forma suficiente de sistemas y servicios de acuerdo a estándares cuantitativos y cualitativos que determinan estas normas. Lo cual se constituye como estrategia para acaparar suelo para áreas verdes estructurantes, que formarán parte del banco de suelos;
5. No se considerarán como parte de las áreas verdes y equipamiento comunitario a los bordes de quebradas y sus áreas de protección, riberas de ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Artículo 47.- Cesión de suelo para áreas verdes y comunales. - Para trámites de proyectos urbanísticos, se promoverá la presentación del proyecto incluyendo el porcentaje de áreas verdes y comunales según el artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Para cada caso se considerará las siguientes condiciones:

Condiciones de entrega de áreas verdes	Proyecto urbanístico Menor	Proyecto urbanístico Intermedia	Proyecto Urbanístico Mayor
15% de áreas verdes y comunales según COOTAD	SI aplica (se puede dejar área o pagar contribución)	SI aplica (se puede dejar área o pagar contribución)	SI requiere
Pago por contribución al fondo de áreas verdes (50% del 15% según LOOTUGS)	SI aplica (se puede dejar área o pagar contribución)	SI aplica (se puede dejar área o pagar contribución)	NO aplica

Se exigirá la entrega de áreas verdes y comunales en las subdivisiones con fines urbanísticos (Proyecto urbanístico intermedio y Proyecto urbanístico mayor); para el caso de proyecto urbanístico intermedio el propietario podrá optar entre la cesión de suelo o su compensación en dinero según el avalúo catastral, conforme lo dispone la COOTAD.

En caso de compensación en dinero se podrá efectuar un solo pago o podrá suscribir un convenio de pago con un plazo máximo de 12 meses, con el objetivo de permitir la transferencia de dominio de los lotes del proyecto, para lo cual se restringirá la venta del último lote planificado (remanente) hasta la cancelación total de la compensación de áreas verdes y comunales.

No se exigirá áreas verdes y equipamientos comunitarios a los fraccionamientos en suelo rural, entendiendo que por su naturaleza se condicionan a uso exclusivo de producción agrícola.

Artículo 48.- Transferencia de las áreas verdes. - Las áreas verdes y equipamientos comunitarios se transferirán al GAD Municipal mediante escritura de transferencia de dominio que se realizara dentro del término de noventa días de notificada la resolución de la aprobación del proyecto.

En caso que por cualquier circunstancia no se hubiere efectuado la escritura, constituirá título de transferencia de dominio dichas áreas, la protocolización de la aprobación y/o autorización de los planos en una Notaria y la inscripción en el Registro de la Propiedad, que se hará en el mismo término.

En cualquiera de los dos casos los gastos correrán a cargo del propietario o su representante o mandatario y entregara al GAD Municipal dos copias certificadas y registrada de la respectiva escritura.

De no cumplir dentro del término señalado, los tramites los realizará el GAD Municipal, el costo más un recargo del 20% será cobrado al propietario o representante o mandatario y se emitirá título de crédito respectivo, por parte del funcionario autorizado para el efecto.

Artículo 49.- Cesión de suelo para vías. - En suelo urbano, consolidado y no consolidado, del Centro Urbano Principal, se cederá el 20% (derivado de la diferencia entre el 35% de cesión gratuita y el 15% obligatorio para áreas verdes y comunitarias) de la superficie útil urbanizable en concepto de suelo para ejes viales, de acuerdo al trazado estructurante y urbanístico del PUGS del cantón Montecristi o de los instrumentos de planeamiento complementarios que se aprueben oficialmente.

Respetarán los trazados del sistema vial estructurante. La cesión de suelo para vías locales garantizará la continuidad en su trazado con el resto de la trama urbana, y en general, de haber trazado propuesto por el PUGS se justificará cuando no sea posible respetar dicha propuesta de trazado.

Artículo 50.- Superficie reservada. - si antes se fraccionó o urbanizó un inmueble reservándose el propietario una parte del terreno; y quiere volver a fraccionar la superficie reservada, transferirá al GAD Municipal, en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, la diferencia hasta completar los actuales porcentajes; así como, cumplirá con todas las normas de la presente ordenanza.

Artículo 51.- Exclusión de Áreas de Alto Riesgo y Protección Ambiental. -Quedan fuera de los polígonos de urbanización los cuerpos de agua, áreas de servidumbre y retiros de infraestructura pública, reservas naturales, áreas de amortiguamiento por riesgos graduales, hundimientos, quebradas, ríos, canales, esteros, lagunas, zonas de inundación periódica y áreas de alto riesgo no mitigables. Bajo ninguna circunstancia estas áreas podrán considerarse como habitables, ni podrán inscribirse como remanentes o de reserva, ni tampoco podrán ser consideradas como entrega de áreas verdes al GAD Montecristi.

Los servidores públicos responsables de los departamentos de catastro, planificación territorial y de la gestión técnica de los proyectos urbanísticos serán los encargados de garantizar el cumplimiento de estos parámetros de seguridad.

En suelos urbanos y de expansión, estas áreas se consideran de dominio público, mientras que en suelos rurales se mantendrán como áreas de bosques rurales o bosques en producción, permitiendo actividades como la silvicultura, recolección o siembra, siempre y cuando estas no degraden el suelo y no afecten su sostenibilidad futura. Las actividades deberán ser evaluadas y aprobadas por la unidad de riesgos y ambiente, para asegurar que no generen nuevos riesgos. En caso de que estas áreas se incorporen a suelos urbanos, se pierde el derecho a su uso para actividades rurales.

Artículo 52.- Registro General. - Los bienes señalados en este capítulo son bienes municipales de dominio y uso público, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetos a ninguna negociación ni transferencia de dominio a título alguno, ni cederse el uso; no podrán cambiarse de categoría, no constarán en el activo del balance, pero se llevará un registro general con fines administrativos, por parte de las direcciones de catastros y financiera del GADM de Montecristi. Todo acto, pacto, acuerdo o sentencia en contrario, serán nulos y no causarán efecto jurídico alguno. Estos bienes, por excepción podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos, tales como seguridad, educación y salud. La institución beneficiaria tendrá que compensar el equipamiento mínimo al valor del bien que recibe.

CAPITULO VI: MODIFICACIÓN O REESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS

Artículo 53.- Modificación de planos de las obras de infraestructura en los proyectos urbanísticos. - En aquellos casos donde el urbanizador desee realizar cambios o modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la documentación establecida en la presente ordenanza.

Artículo 54.- Reestructuración de Lotes. - entendido como la elaboración de un nuevo trazado, diferente al aprobado en un proyecto de urbanización o fraccionamiento, conforme el Plan de Ordenamiento Territorial. Los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

Artículo 55.- Requisitos para la modificatoria de proyectos urbanísticos

- a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad, suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- b) No adeudar al GADM.
- c) En caso de que el trámite lo realice un tercero, debe presentar la autorización del propietario.
- d) Memoria técnica justificativa de los cambios.
- e) Original o copias de los planos aprobados; y,
- f) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato .DWG y .SHP) con la firma y datos del propietario o propietaria (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados de acuerdo con la normativa urbanística y demás normativa vigente

para el efecto. Los planos de ingenierías deben estar aprobados por las direcciones competentes para el efecto.

- g) Presupuesto y cronograma de obras de infraestructura.
- h) Autorización ambiental emitida por el Gad Montecristi (en caso de no contar en la aprobación anterior).
- i) Informe de riesgo emitido por GADM.
- j) Garantías del 30% (en caso de no existir las garantías con la aprobación anterior o de no encontrarse ejecutadas las obras de infraestructura básica).

CAPITULO VII: REGULARIZACIÓN DE PROYECTOS URBANÍSTICOS APROBADOS EN SUELO URBANO

Artículo 56.- Requisitos para regulación de proyectos urbanísticos en suelo urbano con afectación. -

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- b) En caso de que el trámite lo realice un tercero, debe presentar la autorización del propietario.
- c) Expediente de aprobación del trámite con la debida protocolización.
- d) No adeudar al GADM.
- e) Planos en físico y en digital en formato .DWG y .SHP, con la firma y datos del propietario o propietaria (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula, registro Senescyt, y patente municipal) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados de acuerdo con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- f) Original o copias de los planos aprobados; mismos que deben contener los planos de ingenierías eléctricas, hidrosanitarias, agua potable, vías y áreas verdes (según lo determinado en el Art. 424 del COOTAD).
- g) Subsanación de las afectaciones detectadas.
- h) Cronograma y presupuesto referencial de la obra de infraestructura básica (si no fueron presentadas en la aprobación inicial).
- i) Entrega de garantías (si no fueron presentadas en la aprobación inicial).
- j) Autorización ambiental emitida por Gad Montecristi

TITULO IV: PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 57.- Presentación y revisión de los Proyectos de Construcción. - Consiste en la presentación de información técnica arquitectónica/urbanística, por parte del propietario o promotor inmobiliario, con respaldo de firma técnica de un responsable de los diseños arquitectónicos, ingenieras, como demás documentos técnicos, y de la revisión técnica de una propuesta arquitectónica/urbanística, sean por obra nueva, ampliaciones, remodelaciones, reconstrucciones, para cualquier tipo de edificación: vivienda, comercio, oficinas, industrias y otras tipologías.

La revisión técnica de los proyectos, se realizará conforme lo determina la CTUGS en sus resoluciones, los proyectos de construcción se clasificarán en obras menores, construcciones mayores, construcciones urbanísticas de infraestructura pública o privada, construcciones de equipamiento urbano, construcciones industriales de bajo y alto impacto.

Artículo 58.- Responsabilidad y Control de ejecución de Proyectos de Construcción. – Conforme a lo dispuestos en el código penal, las leyes pertinentes a las ocupaciones profesionales y las determinadas por la CTUGS, el único responsable de la ejecución técnica de la construcción de proyectos de forma directa es el técnico responsable de la obra, de título de grado de tercer nivel académico, arquitecto o ingeniero civil, dependiendo de la magnitud de la construcción tipología morfológica de la construcción el firmante del diseño estructural, quien debe avalar ser técnico especializado en diseño estructural, debidamente acreditado y registrado en la SENESCYT.

Para obras de infraestructura dependiendo de la naturaleza de ejecución de la misma podrán ser ingenieros eléctricos, electrónicos, hidráulicos.

En caso de movimientos masivos de tierras o rellenos que superen el 1.20m, el especialista en suelos, ingeniero civil especializado, geólogo o afines que acrediten su experticia conforme al ente regulador académico registrado en la SENESCYT.

El propietario del terreno o promotor inmobiliario, son responsable de que las obras en ejecución siempre cuenten con el personal técnico acreditado, registrado, además que la mano de obra sea calificada, como de la protección de daños a terceros. La corresponsabilidad de ejecución de obras se certificará con la presentación de los informes de ejecución de obra, que se presentaran al encargado municipal del control de construcciones.

Los técnicos del GADM de Montecristi, deberán acreditar pleno conocimiento y preparación de grado académico de tercer nivel, conforme lo dispone la RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020, la constitución, demás normas de acreditación profesional, vigentes a la fecha.

Artículo 59.- Normas de Construcción,.- Es de responsabilidad exclusiva de los técnicos encargados del diseño y ejecución de obras de infraestructura urbana y rural, tanto públicas como privadas, que incluyen sistemas básicos de infraestructura como electricidad, control de riesgos, sistemas contra inundaciones, vialidad, edificaciones de uso público o privado (como fábricas, industrias, bodegas, viviendas, etc.), el estricto cumplimiento de las normas de edificación establecidas en el Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), así como de las leyes y regulaciones aplicables a la instalación de sistemas eléctricos, electrónicos y, en particular, de sistemas contra incendios, vigentes a la fecha.

Los técnicos responsables de los diseños y de la ejecución de la obra deberán respaldar en sus informes de ejecución y memorias de cálculo el uso de sistemas privados y avalados tanto a nivel nacional como internacional. Los elementos constituyentes de la edificación u obra deberán contar con los permisos de comercialización y el respaldo de cumplimiento de los estándares, como el registro INEN o cualquier entidad que cumpla sus funciones.

La adquisición de materiales de construcción, agregados de obra, hierros y otros elementos estructurales deberá realizarse preferentemente en puntos de venta que cumplan con los registros y patentes municipales de la jurisdicción de Montecristi o de cualquier otra localidad, conforme a las normativas vigentes.

Los propietarios de los proyectos de construcción deberán observar los criterios técnicos establecidos por el responsable de la obra y están obligados a cumplir con las normativas señaladas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD) de Montecristi, a través de su máxima autoridad y con la asesoría jurídica correspondiente, actuará en calidad de parte afectada, ejerciendo las acciones legales pertinentes y, en su caso, interponiendo acciones penales contra los responsables de las obras, propietarios o promotores inmobiliarios, y técnicos encargados de la construcción que, por mala práctica profesional o uso indebido del espacio público, ocasionen daños a bienes de terceros o a bienes públicos.

Artículo 60.- Obligatoriedad de cumplimiento de las normas de accesibilidad y seguridad. - Todo proyecto, ya sea de carácter público o privado, que implique servicios, comercio, actividades industriales o urbanísticas, deberá cumplir obligatoriamente con las normas establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y la Norma Ecuatoriana de Accesibilidad (NEA) o las vigentes a la fecha, garantizando la seguridad peatonal, vehicular y la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

En particular, se deberá asegurar que las infraestructuras y edificaciones cuenten con accesos adecuados y libres de barreras físicas que impidan la circulación de personas con discapacidad, cumpliendo con los estándares de rampas, puertas, pasillos, estacionamientos y señalización según lo estipulado en la NEA 2015, o la normativa vigente a la fecha. Además, se garantizará que las rutas de tránsito peatonal sean seguras y accesibles, y que los diseños urbanos y de infraestructura vial permitan un flujo adecuado tanto de peatones como de vehículos, sin comprometer la seguridad de los usuarios vulnerables.

La implementación de estas normas será supervisada y verificada durante la fase de construcción y puesta en funcionamiento de los proyectos, a fin de asegurar el cumplimiento estricto de las regulaciones de accesibilidad y según la normativa vigente en el Ecuador.

CAPITULO II: OBRA MENOR

Artículo 61.- - Ámbito de aplicación de construcciones menores. - Se aplicará a edificaciones nuevas, ampliaciones e intervenciones en edificaciones existentes, siempre que se trate de construcciones de carácter menor. Las autorizaciones se otorgarán en los siguientes casos:

- Edificaciones nuevas o ampliaciones cuyo metraje no exceda los 40 m².
- Modificaciones o reparaciones de construcciones existentes, siempre que no impliquen un cambio de uso del inmueble y no excedan los 40m².
- Demoliciones parciales o totales, según sea el caso.
- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: Reparación de cubiertas, enlucido y calzado de paredes, restauración de partes

deterioradas, cambio de cielo raso, puertas o ventanas, reparación o reemplazo de instalaciones eléctricas, sanitarias o de desagüe, reparación de escaleras, pisos u otros elementos constructivos que presenten deterioro.

- Cerramiento definitivo, con materiales duraderos.

Artículo 62.- Cerramientos provisionales. - Los cerramientos provisionales que no estén contruidos con materiales permanentes y que empleen materiales ecológicamente sustentables podrán instalarse sin requerir permiso previo. Sin embargo, el propietario deberá obtener el Certificado de Linderos y Medidas, conjuntamente con el Informe Previo de Regulación del Uso del Suelo (IPRUS), emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Montecristi.

El GAD Municipal se reserva el derecho de disponer la paralización inmediata, retiro o demolición de cerramientos provisionales en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Cuando exista una denuncia formal por sobreposición de linderos;
- b) Cuando la autoridad competente detecte indicios de invasión sobre bienes de dominio público o propiedad privada de terceros;
- c) Cuando se afecte o interfiera con infraestructuras públicas existentes o planificadas;
- d) Cuando se obstaculice el acceso, flujo o uso de cuerpos de agua, caminos vecinales, espacios públicos o bienes comunes;
- e) Cuando se vulneren caminos ancestrales, derechos de servidumbre legalmente registrados en el catastro o Registro de la Propiedad;
- f) Cuando se invadan franjas de protección natural —como quebradas, riberas de ríos, pendientes pronunciadas— o se cause daño a especies arbóreas cuya altura de fuste supere los 3 metros, sin autorización ambiental correspondiente.

En cualquiera de las situaciones anteriores, el propietario o responsable del cerramiento deberá iniciar el proceso de regularización, presentando la documentación técnica que demuestre: La legítima ocupación del terreno; la correcta ubicación de los linderos, y el respeto a zonas de riesgo, áreas de conservación ambiental, infraestructura pública y derechos colectivos, todo ello de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el catastro municipal y la normativa vigente a la fecha de su ejecución.

En caso de controversias entre colindantes por linderos, superposiciones u ocupación, el GAD Municipal no tramitará solicitud alguna hasta que las partes involucradas presenten un acuerdo de mediación debidamente firmado o una resolución judicial ejecutoriada que aclare la situación jurídica del terreno.

Artículo 63.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores. -

- a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; previo al trámite para conocer los COS permitido en el sector.
- b) Tipo de obra a realizarse:
 - Para cerramientos y construcciones no habitables menores a 40m², no requiere la presentación de planos.
 - Para edificación nueva o ampliación habitables dentro del área permitida menores a 40m², se presentará 2 copias de planos arquitectónico, cimentación y especificación de servicios básicos a escala mínima 1:100 (A3), en conformidad con las normas nacionales de construcción, la

- normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto debidamente aprobada por el cuerpo de bombero;
- Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente (menores a 40m²), se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;
- Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva;
- c) No adeudar al GADM;
- d) Solvencia del registro de la propiedad y Certificado de gravámenes actualizado. Para territorio comunal certificado del registro del territorio comunal.
- e) Para territorios comunales: Certificado emitido por la comuna, y de existir, reglamento interno de convivencia.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

CAPITULO III: OBRA MAYOR

Artículo 64.- Ámbito de aplicación de construcciones Mayores. - Las disposiciones de este artículo se aplican a las obras nuevas, reconstrucciones o remodelaciones cuya área de intervención supere los 40 m², en concordancia con lo establecido para las intervenciones constructivas menores.

Esta categoría comprende:

- La construcción de nuevas estructuras en terrenos sin edificaciones previas.
- La ampliación o modificación de edificaciones existentes, siempre que dichas intervenciones superen los 40 m² y no alteren la estructura original.
- Las estructuras independientes que se construyan sin utilizar elementos de edificaciones preexistentes en el mismo terreno, consideradas como obras nuevas y que superen lo 40m².

En todos los casos, solo se clasificará como construcción mayor aquella intervención que exceda los 40 m² de superficie intervenida.

Artículo 65.- Requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores. - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado; previo al trámite para que el propietario conozca las características de edificabilidad permitidas en el predio.
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio;
- c) Certificado de gravámenes actualizado. Para territorio comunal certificado del registro del territorio comunal.
- d) Carta de responsabilidad técnica, emitida por los profesionales encargados de la obra.
- e) Planos arquitectónicos (en físico formato A1 y en digital en formato AutoCAD georreferenciados y en PDF) con los datos y firma del propietario. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,

contar con cuadro de áreas indicando: Área del lote; Área de construcción en planta baja, C.O.S. porcentaje; Área total de construcción, C.O.S.T. porcentaje; Área de vivienda, de comercio y oficinas; Área de parqueaderos; Número de unidades de vivienda; Número de parqueaderos; y, Ubicación del proyecto con las coordenadas correspondientes. Los planos serán aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

- f) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- g) Presupuesto de obra en concordancia con la última actualización del Índices de Precios de Materiales, Equipo y Maquinaria de la Construcción emitido por la NEC.
- h) Memoria técnica del proceso constructivo en concordancia con la norma NEC, con firma de responsabilidad del/o los proyectistas.
- i) Autorización ambiental administrativa emitida por la autoridad ambiental competente (certificado, registro o licencia ambiental de acuerdo al tipo de construcción). De acuerdo al tipo de proyecto obra o actividad, y luego de la evaluación de la información y visita de campo; el DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL GAD MONTECRISTI o quien haga sus veces, podrá solicitar la presentación de un PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. En caso de que la ejecución del proyecto implique la remoción o desbroce de cobertura vegetal, deberá presentarse, previo al ingreso de maquinaria pesada, un inventario forestal. Adicionalmente, si la intervención contempla áreas ubicadas dentro de territorios reconocidos como ancestrales, se deberá contar con el pronunciamiento y/o aceptación del ente rector de cultura y patrimonio nacional, conforme a la normativa vigente.
- j) A partir de 3 pisos o superior a 400m²: Factibilidad de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes, o para su efecto planilla de pago de servicios básicos en caso de contar previamente con el servicio.
- k) A partir de 2 plantas o al contar con losa accesibles: Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.
- l) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente (mayores a 40m²), se deberá presentar un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo.
- m) Edificaciones que superen los 1000m²: deberán presentar garantía de daños contra terceros y de responsabilidad civil.
- n) Para equipamientos de alta demanda y que sean colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, se requiere permiso del nivel de gobierno responsable de las vías.
- o) Para territorios comunales: Certificado emitido por la comuna, y de existir, su reglamento interno de convivencia.

En urbanizaciones cerradas con reglamento interno aprobado por el municipio, la solicitud de permisos de construcción deberá incluir la autorización de la inmobiliaria o entidad administradora.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

CAPITULO IV: REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Artículo 66.- De las construcciones y edificaciones existentes que no hayan sido reguladas. - El o los propietarios de una propiedad en la que hubiesen edificado sin las autorizaciones correspondientes, podrán solicitar a la dependencia municipal competente, el certificado, permiso o autorización respectiva para la regularización de edificaciones y/o construcciones existentes, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La regularización de las edificaciones no necesita la aprobación del proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad serán responsabilidad del propietario.

Para la regularización y registro catastral de la edificación se deberá presentar un informe técnico estructural, firmado por un especialista en estructura, adjuntando los planos arquitectónicos del relevamiento de la edificación con informe de valoración ocular y recomendaciones debidamente firmados por un arquitecto/ingeniero civil, estos informes deberán ser protocolizados en notaria, expresando en dicho documento que dejan a salvo de responsabilidad a servidores públicos y técnicos del GADM Montecristi.

Las edificaciones que cuenten con actividades que concentren personas, tengan uso comercial, recreativo, industrial o de servicios deberá presentar anualmente una garantía de cobertura de riesgos a favor de terceros, informe de cuerpo de bomberos, informe de unidad de riesgos del GADM de Montecristi previo a la obtención de patente anual municipal de funcionamiento.

El permiso, certificación o autorización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: impuesto de arrendamiento, fraccionamiento, fusión, certificado de avalúo, declaratoria de propiedad horizontal, transferencia de dominio o cualquier otro trámite que sea otorgado por el GADM Montecristi.

El presente artículo aplica únicamente para construcciones y edificaciones existentes previas a la aprobación de la presente Ordenanza, lo cual se comprobará obligatoriamente utilizando como herramienta técnica las ortofotografías generadas por la instancia técnica correspondiente del GADM Montecristi.

No se emitirá permiso, certificación o autorización de regularización establecida en el presente artículo a aquellas construcciones que se encuentren en zonas de riesgo o incumpliendo las normas municipales establecidas al respecto.

Artículo 67.- Modificación de Proyectos. – Cuando se requiera modificaciones a los proyectos que cuenten con Certificado de Habilitación del Suelo para edificación, que alteren el uso del suelo, emplazamiento, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida o fachadas; en base a lo permitido por la presente Ordenanza; será obligatorio la obtención de un nuevo Informe de Aceptación del Anteproyecto y nuevo Certificado de Habilitación del Suelo para Edificación.

~~Previo a la obtención de los nuevos licenciamientos, el técnico servidor público profesional, presentará el informe debidamente motivado y de conformidad al PUGS vigente, para su aprobación por la máxima autoridad del área de planificación territorial o el que haga sus veces, aprobado por la máxima autoridad cantonal, expedirá la resolución administrativa de cambio de parámetros urbanísticos y notificará al consejo.~~

En este caso se aplicará el pago de la concesión onerosa de derechos, bajo los términos que se aplique el en anexo a esta ordenanza, y según los polígonos de intervención territorial, conforme lo estable en el anexo aplicabilidad de la concesión onerosa de derechos y cargas y beneficios.

Artículo 68.- Requisitos a ser presentados para la autorización de regularización.

- De las construcciones y edificaciones existentes que no hayan sido reguladas, tendrá;

- a) Planos arquitectónicos actualizados (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y, planos contra incendios que serán aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;
- b) Certificado de dotación de servicios públicos de soporte emitidos por las entidades competentes.
- c) En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario, debidamente notariada.
- d) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (pago de impuesto predial actualizado);
- e) Solvencia del registro de la propiedad actualizado;
- f) Acta de responsabilidad técnica de resistencia estructural (nombre, número de cédula y registro SENESCYT).
- g) Memoria técnica descriptiva de la construcción y valoraciones con recomendaciones acorde concordancia con la norma NEC.
- h) Patente Municipal de los técnicos responsables de la presentación y firma de los documentos habilitantes para la regularización.

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

CAPITULO V: CERTIFICADOS DE HABITABILIDAD

Artículo 69.- De la ficha de habitabilidad para proyectos urbanísticos. - La Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces designa a técnico y/o fiscalizador para inspección en sitio, y, revisión de la construcción de la infraestructura según los planos aprobados se levanta ficha de habitabilidad conjunto con:

- Departamento de Avalúos o quien haga sus veces, si existe afectación a predios circundantes.
- Departamento de Riesgo o quien haga sus veces, para mitigación de zonas vulnerables
- Coordinación de planeamiento o quien haga sus veces, por cumplimiento de normas urbanísticas.
- Departamento de Ambiente o quien haga sus veces, si tiene afectación en áreas protegidas o de impacto ambiental.
- Dirección de AAPP y OOPP o quien haga sus veces, por cumplimiento de infraestructura básica aprobada.

Artículo 70.- Habilitación de uso de Proyectos de Construcción terminados. – Se deberá cumplir con la normativa técnica y legal vigente para obtener el certificado de

conformidad respectivo, previo a la obtención de la habitabilidad y uso de cualquier proyecto arquitectónico/urbanístico, de infraestructura urbana y equipamiento.

El propietario o promotor inmobiliario, junto con el técnico registrado como responsable del proyecto de construcción, iniciaran el trámite adjuntando los respectivos informes de las etapas constructivas, más las aprobaciones de cuerpo de bomberos y verificación de las unidades riego y ambiente del GADM de Montecristi

Artículo 71.- Requisitos a ser presentados para la autorización de habitabilidad:

- a) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad;
- b) No adeudar al GAD Municipal; estar al día en pago de impuesto predial.
- c) Planos del proyecto habilitados y/o aprobados por la instancia municipal;
- d) Licencia de Construcción y/o permiso emitido por el GAD Municipal;
- e) Memoria técnica justificativa del proyecto aprobada por la instancia municipal;

Ingreso de la documentación en ventanillas de atención ciudadana para solicitar el trámite correspondiente.

Artículo 72.- De las inspecciones. - El GADM, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada en el permiso de construcción: de los planos arquitectónicos, ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y demás normativa vigente.

En caso de que el informe de inspección final de obra indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM emitirá el certificado de habitabilidad.

El informe será elaborado por los servidores públicos, profesional en ingeniería, arquitectura, sanitaria, vial y de estructuras con vinculación mínima de dos años a la dirección encargada de la regulación de construcciones, este informe será aprobado por el Director responsable del control territorial y remitido a las direcciones financiera, Tesorería y Catastros o quien haga sus veces.

Para el levantamiento de garantías el director competente elaborará el respectivo acto administrativo de registro de levantamiento de garantía provisional.

TITULO V: PROPIEDAD HORIZONTAL

CAPITULO I: NORMAS TÉCNICAS

Artículo 73.- Ámbito territorial. - La declaratoria de Propiedad Horizontal podrá efectuarse dentro del perímetro urbano del cantón Montecristi, así como en núcleos urbanos ubicados en suelo rural, siempre que se encuentren en concordancia con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del GAD Municipal del Cantón Montecristi.

Artículo 74.- Aprobaciones Técnicas Previas. - previo presentar la solicitud de declaratoria de Propiedad Horizontal ante el GAD Montecristi, el proyecto deberá contar con las aprobaciones técnicas emitidas por las entidades competentes en materia de energía eléctrica, telecomunicaciones y prevención contra incendios, de acuerdo con las características de la edificación.

Artículo 75.- Competencia técnica municipal. - La Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, previo informe favorable para la declaratoria de Propiedad Horizontal, observará el cumplimiento con las normas técnicas establecidas en esta Ordenanza, la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, y el COOTAD.

Artículo 76.- Edificaciones Aptas para el Régimen de Propiedad Horizontal. - Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que contengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, locales comerciales u otros bienes inmuebles, susceptibles de ser enajenados individualmente, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 77.- Edificaciones excluidas del régimen de propiedad horizontal. - No podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal las siguientes edificaciones:

- Aquellas que no cumplan con las disposiciones establecidas en el presente capítulo;
- Las edificaciones ubicadas fuera del límite urbano o de los centros urbanos definidos en el instrumento de planificación territorial vigente;
- Las edificaciones que estén sujetas a procesos de expropiación, declaratoria de utilidad pública o planos de remodelación integral.

Artículo 78.- Inclusión de Tipologías Constructivas. - Forma parte del régimen de Propiedad Horizontal:

- Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal,
- Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (dos pisos o más).
- Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un solo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía pública.

Artículo 79.- Normas Técnicas de Instalaciones. - Las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- 1) Cada unidad tendrá medidor individual de agua potable en lugar accesible (preferentemente centralizado); las áreas comunes contarán con medidor independiente, y el consumo será prorrateado entre los copropietarios.
- 2) Las instalaciones sanitarias deberán permitir que cada unidad se conecte de forma independiente al colector general sin afectar áreas habitables.
- 3) El sistema eléctrico de cada unidad tendrá medidor propio, y se instalará un medidor independiente para las áreas comunes como escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores, cuyo consumo será igualmente asumido por todos los copropietarios.

Estas instalaciones deberán cumplir con las normativas técnicas y disposiciones emitidas por las entidades competentes en materia de agua potable, alcantarillado, sistema contra incendios, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Los departamentos de Aguas Potable y Alcantarillado juzgarán las condiciones de los servicios en el sector; dispondrán en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse, de acuerdo con el estudio hidrosanitario del mismo.

Artículo 80.- Clasificación de Áreas Comunes. - Las áreas comunes en edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal son indivisibles e inseparables del dominio de cada unidad, y se clasifican en:

- Áreas de circulación vehicular y peatonal.
- Áreas comunes no edificadas: jardines, retiros, entre otros.
- Áreas construidas para uso compartido, como: a) Instalaciones técnicas (eléctricas, hidroneumáticas, climatización, ascensores, etc.). b) Portería y habitación para personal de guardia. c) Salón de reuniones o administración.
- Cualesquiera otras señaladas como bienes comunes en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 81.- Normas de Diseño para Áreas Comunes Específicas. -

1. El área destinada a portería o personal de guardia no será inferior a quince metros cuadrados (15 m²), y será exigida en edificaciones con veinte (20) o más unidades.
2. El área para administración o reuniones será exigible desde las diez (10) unidades de vivienda oficinas o locales comerciales, con un área mínima de veinte metros cuadrados (20 m²) e incluyendo al menos una unidad sanitaria. Por cada unidad adicional, se incrementará en un metro cuadrado (1 m²) de superficie.

Artículo 82.- Restricción de cerramientos en bienes comunes. - En los conjuntos habitacionales acogidos al régimen de propiedad horizontal, queda prohibida la instalación de muros, rejas u otros elementos que cercen o delimitan porciones de terreno de uso común, con el objeto de destinarlas al uso exclusivo de uno o varios copropietarios.

Excepciones:

1. Se permite la instalación de rejas metálicas ornamentales de hasta cincuenta centímetros (50 cm) de altura para la protección visual o delimitación estética de jardines comunes, siempre que:
 - No impedirán el libre acceso o circulación por las áreas comunes;
 - No afectará las instalaciones de servicios básicos, como agua potable, alcantarillado, drenaje pluvial o riego.
2. Se autoriza el cerramiento del perímetro total del conjunto habitacional con rejas de hierro, siempre que estas no vulneren las normas urbanísticas ni impidan el acceso a servicios de emergencia o mantenimiento.

Casos especiales: Cuando el proyecto urbanístico, debidamente aprobado, contemple espacios comunes destinados al uso exclusivo de uno o más copropietarios —como patios privativos—, se permitirá el cerramiento de dichas áreas mediante rejas de iguales características. Estos espacios:

- Mantendrán la calidad jurídica de bienes comunes;
- No podrán ser objetos de construcción permanente;
- Solo podrán destinarse al uso previsto y respetando los derechos del resto de copropietarios.

Artículo 83.- Requisitos Constructivos y de Seguridad. - Para que un edificio construido o en proceso de construcción pueda acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con los siguientes parámetros:

- Estructura resistente al fuego y eventos sísmicos, conforme a la Ley de Defensa contra Incendios y las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC).
- Paredes y pisos con condiciones de aislamiento contra agua, humedad y ruido.
- Disponer de servicios básicos de infraestructura urbana, o en su defecto, garantizar su prestación autónoma conforme a los estudios técnicos respectivos.

Artículo 84.- Prohibición de Independencia Jurídica de Entrepisos o Mezanines. - Los entrepisos ubicados sobre la planta baja y básicamente integrados a esta no podrán considerarse unidades independientes. En consecuencia, no podrán ser objetos de transferencia ni gravamen de forma separada del resto del inmueble.

Artículo 85.- Retiros y frentes Mínimos. - Todo conjunto habitacional en lo referente a los retiros frontales, laterales y altura, se sujetará a las regularizaciones constantes emitidas en el IPRUS (Informe predial de regulación y uso de Suelo).

Artículo 86.- Exigencia de Ascensor. - En edificaciones de hasta cuatro pisos no será obligatoria la instalación de ascensor. A efectos de esta disposición, el Mezanine se considerará un piso adicional. La instalación, mantenimiento y operación de ascensores, montacargas y demás sistemas de transporte vertical, deberá cumplir con:

- Las disposiciones contenidas en las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) ;
- Las regulaciones emitidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y otros organismos competentes;
- Las normas técnicas internacionales, cuando sean aplicables, especialmente en lo relativo a seguridad, accesibilidad universal y mantenimiento periódico obligatorio.

Artículo 87.- Muros divisorios. - Los muros divisorios entre departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos, así como los que separan estos de los espacios comunes, deberán tener la resistencia al fuego indicada en la Ley y Reglamento de defensa contra incendios.

Artículo 88.- Consideraciones para evacuación. - La distancia máxima desde la puerta de acceso de un local comercial, un departamento u oficina, hasta la primera grada de bajada de ese mismo piso, no será superior a 40m.

Los pasillos comunes que atiendan una superficie no mayor a 300m² de oficinas o 500m² de departamentos, tendrán un ancho mínimo de 1,20m. Este ancho se aumentará en 10cm por cada 100m² o fracción de oficinas, o por cada 150m² o fracción de departamentos.

Artículo 89.- Control de ruidos. - Todas las instalaciones mecánicas, tales como ascensores, bombas elevadoras de agua, que produzcan ruidos molestos a los moradores del edificio, deberán construir la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.

Artículo 90.- Desarrollo por etapas en edificaciones y conjuntos. - Cuando los conjuntos habitacionales o edificaciones verticales sean ejecutados por etapas, deberán observarse las siguientes disposiciones:

1. Al solicitar el permiso de edificación, el promotor deberá presentar:
 - Una solicitud formal indicando que el proyecto se ejecutará por etapas;
 - El plano general del conjunto con la delimitación de las etapas;
 - Una declaración jurada del promotor o propietario en la que se compromete a completar la ejecución del proyecto en su totalidad dentro del plazo autorizado;
 - Un plan de medidas de seguridad aplicable durante la construcción de cada etapa.
2. Para la protocolización del plano de cada etapa ejecutada, se deberá adjuntar:
 - El Certificado de Recepción Definitiva Parcial, emitido por la Dirección competente en gestión territorial;
 - El plano técnico aprobado por la autoridad municipal, en el que se identifiquen claramente los bloques, unidades funcionales, áreas comunes y privadas correspondientes a la etapa en cuestión.

El certificado de recepción definitiva parcial deberá dejar constancia expresa del cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal y de la presente Ordenanza. La recepción parcial no exime al promotor o responsable técnico de la obligación de solicitar la recepción definitiva total al término de la última etapa.

A partir de los planos protocolizados y las recepciones parciales, se elaborará el plano definitivo del conjunto, en el que se identificarán inequívocamente las unidades individuales sujetas a propiedad separada. Dicho plano será protocolizado junto con el certificado de recepción definitiva total ante Notario.

Artículo 91.- Consideraciones Generales. - Para la aplicación de proyectos urbanísticos bajo el régimen de propiedad horizontal, se deberán respetar los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Será de obligatorio cumplimiento la delimitación del polígono de intervención, el respeto a zonas de riesgo, así como la inclusión de áreas verdes y espacios recreativos abiertos, y la planificación vial.

El cálculo de las áreas comunales techadas se realizará de forma independiente al de las áreas verdes, quedando a criterio del promotor del proyecto su diseño y ubicación.

Todo proyecto en régimen de propiedad horizontal deberá contemplar una capacidad adicional de parqueo del 10% destinada a visitantes. Este porcentaje se calculará en función de la asignación obligatoria de dos estacionamientos por unidad habitacional en proyectos VIP, y de un estacionamiento por unidad habitacional en proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

En edificaciones de uso comercial o de servicios, se exigirá un estacionamiento por oficina y uno adicional por cada 50 m² de área comercial.

CAPITULO II: PARA LA APROBACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 92.- Requisitos Previos para Declaratoria de Propiedad Horizontal. - La Dirección de Planificación Territorial o quien haga sus veces, previo a emitir su informe favorable para la implantación de un conjunto en régimen de propiedad horizontal, requerirá informes favorables de:

- Dirección de Agua Potable y Alcantarillado o quien haga sus veces.
- Empresa eléctrica.
- Empresa telefónica.

- Cuerpo de Bomberos.

Artículo 93.- Requisitos para construcciones nuevas. - Para construcciones nuevas se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad municipal, firmado por los propietarios, su procurador común o representante legal.
2. Certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad.
3. Planos arquitectónicos y estructurales aprobados, en formato digital editable (.dwg) y físico, firmados por los propietarios y el responsable técnico, aprobados previamente por el cuerpo de bomberos y el GADM.
4. Licencia de construcción.
5. Informe técnico de factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica), emitido por las autoridades competentes.
6. Cuadro de áreas y alícuotas, detallando las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse.
7. No adeudar al GAD municipal.
8. Reglamento interno de copropietarios.

Artículo 94.- Requisitos para modificatoria de propiedad horizontal. - Para modificatoria se deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la máxima autoridad municipal, firmado por los propietarios, su procurador común o representante legal.
2. Certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad.
3. Planos de la Declaratoria de propiedad horizontal inicial, con su informe aprobatorio.
4. Planos que contengan la modificatoria, arquitectónicos y estructurales aprobados, en formato digital editable (.dwg) y físico, firmados por los propietarios y el responsable técnico, aprobados previamente por el cuerpo de bomberos del GADM.
5. Informe técnico de factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica), emitido por las autoridades competentes; o en su defecto planilla de servicios básicos actualizado.
6. Cuadro de áreas y alícuotas, detallando las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse.
7. No adeudar al GAD municipal.
8. Reglamento interno de copropietarios.

Artículo 95.- Regularización de edificaciones preexistentes con fines de Propiedad Horizontal. - Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que no cumplan con todas las disposiciones del presente capítulo, podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal presentando los requisitos del Art 68 de la presente ordenanza, siempre que cumplan con las siguientes disposiciones:

- Que la estructura física del edificio corresponda con los planos arquitectónicos originales o con las modificaciones aprobadas por la autoridad competente;
- Que se emitan certificados de funcionamiento y operatividad de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, aguas servidas, energía eléctrica y ascensores, cuando corresponda), expedidos por las unidades municipales respectivas;

- Que se acredite mediante informe técnico del Cuerpo de Bomberos que la edificación cumple con las normas mínimas de resistencia al fuego
- Que se certifique el adecuado estado estructural de la edificación mediante un acta de responsabilidad suscrita por un profesional debidamente calificado y habilitado en ingeniería estructural, respaldada por un estudio técnico pertinente, como un análisis con esclerómetro u otros métodos de evaluación no destructiva equivalentes.
- Que cuente con escaleras de evacuación en hormigón armado, con un ancho mínimo de 1,20 metros, conforme a las normas de seguridad vigentes.
- Se adjuntará reglamento de convivencia y compromiso de la gestión de riesgo, reglamento temporal de administración, reglamento de registro de elección de la directiva y del directorio, este incluirá la forma del nombramiento del Presidente y el nombramiento y registro del administrador de la propiedad horizontal, este último sin relación, ni convivencia con los condóminos.
- Todo proyecto bajo el régimen de propiedad horizontal deberá contemplar la donación de un área verde pública destinada al uso ambiental y contemplativo, exclusivamente para actividades pasivas. Esta área se registrará por los parámetros establecidos para las áreas verdes municipales, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de la presente Ordenanza.

Artículo 96.- Aprobación del régimen de propiedad horizontal. - La aprobación del régimen de propiedad horizontal se realizará mediante resolución administrativa emitida por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos técnicos, urbanísticos y legales establecidos en la normativa vigente.

Dicha resolución tendrá como efecto la validación formal del régimen de propiedad horizontal sobre el predio correspondiente, habilitando su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como acto previo, obligatorio y habilitante para dicha aprobación, la Dirección de Planificación Territorial —o la unidad técnica competente— deberá emitir el Certificado de Habilitación del Suelo, que determinará la viabilidad del régimen de propiedad horizontal conforme a las condiciones de habitabilidad y a la normativa aplicable al tipo de suelo.

En los casos de suelo urbano no consolidado o en proceso de desarrollo, las propiedades horizontales se someterán a las condiciones específicas establecidas para la habilitación del suelo, debiendo cumplir con los parámetros de estandarización urbana y con las cargas urbanísticas correspondientes, tales como dotación de infraestructura, cesión de áreas verdes y espacios públicos, conforme a la normativa del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón.

La Dirección de Planificación Territorial será responsable de emitir los informes técnicos finales de factibilidad, los cuales evaluarán el cumplimiento —o en su caso, el incumplimiento— de las disposiciones técnicas, urbanísticas y legales pertinentes, e incluirán las observaciones o recomendaciones que correspondan.

La resolución que apruebe o niegue la declaratoria del régimen de propiedad horizontal será competencia exclusiva de la máxima autoridad del GAD Municipal. En caso de negativa, la resolución deberá estar debidamente motivada conforme a lo previsto en la Constitución de la República, el Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica de

Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), su reglamento y la normativa municipal vigente.

TITULO VI: INCUMPLIMIENTOS, PROHIBICIONES Y SANCIONES

Artículo 97.- Infracciones. – Son actos de incumplimiento de la normativa vigente y de los procedimientos establecidos, en los marcos legales que rigen al GADM de Montecristi. El desconocimiento de los mismos no exime de responsabilidad alguna, a propietarios, técnicos responsables, obreros y servidores públicos municipales.

Artículo 98.- Aplicación de sanciones por violación de la normativa de la habilitación del Suelo. – En caso de comprobarse la violación a la normativa de habilitación del suelo, el GADM Montecristi podrá aplicar las siguientes sanciones:

- a) Cancelar provisionalmente o definitivamente los permisos;
- b) Suspender provisionalmente o definitivamente las patentes municipales;
- c) Aplicar cualquier otra medida administrativa contemplada y ampliamente reconocida en el derecho público ecuatoriano.
- d) En caso de afectaciones masivas a los ciudadanos el GADM de Montecristi, multará por el valor de las afectaciones e iniciará el proceso de pérdida de propiedades por coactiva hasta la subsanación de los valores de los ciudadanos y de las intervenciones que asuma el GADM de Montecristi.

Artículo 99.- Prohibición de publicidad de proyectos no autorizados. – Los propietarios de predios urbanos, en área de expansión urbana y rural, dentro de la jurisdicción del cantón Montecristi, sin resolución administrativa, o la autorización pertinente, establecidas en esta ordenanza no podrá publicitar venta de lotes, o proyectos.

La publicidad se considerará engañosa, por lo que el encargado de control territorial procederá a la cancelación de la propaganda, mediante sellos que estipularan al mismo tamaño de la publicidad, la norma que se aplica para la censura de la propaganda y en el mismo el texto “PROYECTO NO AUTORIZADO POR EL GADM DE MONTECRISTI”, este acto incluirá una multa de 3 salarios básico unificados por letrado.

La colocación de propaganda deberá contar con un sello de autorización municipal, verificar autorización mediante código QR.

Artículo 100.-Inscripciones de Promesas de Compraventa. – Las personas que ofrezcan predios mediante actos de promesas de compra venta, escrituras concernientes a la jurisdicción del cantón Montecristi, deberán contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento del predio urbano o rural, ofrecido en venta ya sea de lotes o parcelas de terreno del referido predio, para su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de inscripciones de promesa de compraventa de predios que no cuenten con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento del predio urbano o rural, ofrecido en venta ya sea de lotes o parcelas de terreno, el promitente vendedor será sancionado por cada promesa de compraventa suscrita, con una multa de dos (2) Salarios Básicos Unificados.

Artículo 101.-Incumplimiento y Reincidencia. – En caso de continuar la ejecución de obras o actividades sin la debida autorización, la suspensión y/o sanción que establece

en la presente ordenanza, la sanción pecuniaria será de dos (2) Salarios Básicos Unificados. En caso de reincidencia en la infracción, la sanción pecuniaria será de tres (3) Salarios Básicos Unificados, debiendo dar seguimiento al proceso sancionador correspondiente.

Artículo 102.-Término para el Pago. – La/El infractor tendrá un término de 15 días para pagar en Tesorería Municipal el monto total de las sanciones pecuniarias. Para el efecto, el comisario municipal, una vez cause estado la sanción, notificará a Tesorería Municipal para que realice el cobro respectivo.

Artículo 103.-Cobro mediante Coactiva. – El GADM Montecristi cobrará las multas impuestas y los valores pendientes o no pagados y ratificados mediante resolución ejecutoriada por vía coactiva. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes.

Artículo 104.-Suspensión de autorizaciones. – Conforme lo establece el art. 475 del COOTAD, el concejo podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los planes de ordenamiento territorial.

Se suspenderá los fraccionamientos, así como las licencias y permisos de construcción en las urbanizaciones y proyectos urbanísticos aprobados antes de la vigencia de la presente ordenanza que se encuentren en zonas de alto riesgo (movimientos en masa, inundaciones, tsunamis, entre otros), hasta la presentación del estudio técnico correspondiente por parte del promotor o propietario.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - El área encargada del proceso sancionatorio se abstendrá de iniciar procesos sancionatorios contra los propietarios de edificaciones que hayan obtenido el documento que acredita la regularización de dicha edificación ante el GAD Municipal del cantón Montecristi.

SEGUNDA. – Para todo tipo de trámite de emisión de permiso, se debe contar con la firma de acuerdo de responsabilidad de medios electrónicos.

TERCERA. - En un plazo de 15 meses, desde la aprobación de la presente ordenanza, los procesos irregulares de urbanización, lotización, subdivisiones, con un proceso de venta que supere el 30%, y una consolidación de 15%, que no cuenten con la respectiva resolución administrativa, a solicitud de los afectados, deberán aplicarse un plan parcial de iniciativa mixta.

CUARTA. - Con el fin de garantizar la eficiencia, eficacia y agilidad en los procesos administrativos, así como para evitar errores, omisiones o pérdida de documentación, la Unidad encargada de la Gestión Documental o la dependencia que cumpla con funciones equivalentes de recepción, control y despacho de documentación, podrá declarar el abandono del trámite. Cuando el solicitante no haya retirado, contestado o completado la documentación requerida para la continuación del procedimiento dentro del plazo de sesenta (60) días calendario, contados desde la última actuación registrada, se notificará al interesado el abandono y desistimiento tácito del trámite, una vez notificado el abandono, el procedimiento será archivado y, en caso de que el interesado desee continuar con su gestión, deberá reingresar la documentación y reiniciar el trámite.

desde su inicio, asumiendo todas las obligaciones, requisitos, tasas y cargas establecidas en las ordenanzas y normativas vigentes.

QUINTA.- Para efectos de las adjudicaciones en suelo rural dentro del cantón Montecristi, realizadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), se establece que la superficie mínima adjudicable será de quinientos metros cuadrados (500 m²), conforme a la normativa nacional y los principios de ordenamiento territorial. De manera excepcional, en aquellas zonas rurales consolidadas —independientemente de su reconocimiento formal por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi— se permitirá la adjudicación de predios con una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), únicamente hasta el 31 de diciembre de 2025. A partir del 1 de enero de 2026, la superficie mínima para toda adjudicación en suelo rural a cargo del MIDUVI será de 500 m² sin excepción.

SEXTA.- Para el análisis y otorgamiento de permisos de construcción en proyectos de vivienda de interés social dentro del cantón Montecristi, se deberá aplicar lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, o en cualquier norma que lo modifique, sustituya o complemente, en lo referente a los parámetros mínimos habitacionales y urbanísticos definidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) para este tipo de proyectos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA. - El proceso de regularizaciones para construcciones existentes se podrá realizar en construcciones realizadas a partir del 2017 y hasta el 31 de diciembre del 2027.

SEGUNDA.- Para los efectos del artículo 85 de la Ordenanza que aprueba e incorpora a la normativa municipal el Plan Bicentenario, que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Montecristi, período 2023-2027, en lo referente a las determinaciones específicas para la conservación de las áreas de protección ambiental y ecológica, se establece lo siguiente: La prohibición de subdivisión o fraccionamiento de predios en suelo subclasificado como “de protección”, ya sea rural o urbano, no será aplicable de manera temporal en el Polígono de Intervención Territorial (PIT) N.º 20, correspondiente al centro urbano principal del cantón Montecristi. Esta excepción se mantendrá vigente hasta la elaboración y aprobación de un Plan Complementario, que establezca las regulaciones urbanísticas, técnicas y normativas específicas para dicho polígono, en concordancia con los objetivos del PDOT y del PUGS.

Mientras rija la presente excepción, la gestión para la conservación y preservación de las áreas de protección ambiental y ecológica podrá ser articulada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Montecristi, en coordinación con las entidades públicas competentes y con organismos no gubernamentales, conforme a sus respectivas atribuciones.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS:

PRIMERA: Se deroga el Art. 214 (referente al Permiso o Certificado de Habilitación del Suelo para la propiedad horizontal) de la ORDENANZA QUE APRUEBA E INCORPORA A LA NORMATIVA MUNICIPAL EL PLAN BICENTENARIO QUE CONTIENE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MONTECRISTI 2023 – 2027.

SEGUNDA: Deróguese la Ordenanza para Regular la Aprobación de Urbanizaciones y Fraccionamientos en el Cantón Montecristi, aprobada el 07 de febrero de 2019, no publicada en el Registro Oficial.

Lo determinado en esta Ordenanza deroga cualquier otra normativa anteriormente aprobada, que la contraponga.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: Cualquier aspecto procedimental o de aplicación que se derive de la presente ordenanza será desarrollado y regulado, en caso de ser necesario, mediante reglamento emitido por la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, con conocimiento del Concejo Cantonal, sin requerir la emisión de una normativa adicional.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, una vez aprobada por el Concejo Municipal de Montecristi, entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y en el dominio web de la institución, tal como lo dispone el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Montecristi a los cuatro días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

LUIS JONATHAN
TORO
LARGACHA
Firmado digitalmente
por LUIS JONATHAN
TORO LARGACHA
Fecha: 2025.09.04
19:35:50 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha
ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA
Firmado digitalmente por
JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2025.09.04
19:36:07 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES, PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI.**”, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Montecristi, en dos sesiones ordinarias del Pleno del Concejo, realizadas el 14 de agosto de 2025, en su primer debate; y, el 04 de septiembre del año 2025, en segundo y definitivo debate. Montecristi, 04 de septiembre de 2025.

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente por
JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2025.09.04
19:36:47 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora

SECRETARÍO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI. - En la ciudad de Montecristi, a los 04 días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco. - De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, elévese a conocimiento del señor Alcalde del cantón Montecristi, para su sanción, la “**ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES, PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI.**”.

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente por
JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2025.09.04
19:37:15 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora

SECRETARÍO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI

ALCALDÍA DEL CANTÓN MONTECRISTI. - Montecristi, 08 de septiembre de 2025.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO** la presente “**ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, VENTAS DE DERECHOS Y ACCIONES, PROYECTOS URBANÍSTICOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CANTÓN MONTECRISTI.**”, y procédase de acuerdo a la Ley.

LUIS JONATHAN
TORO
LARGACHA

Firmado digitalmente
por LUIS JONATHAN
TORO LARGACHA
Fecha: 2025.09.08
14:46:05 -05'00'

Ing. Luis Jonathan Toro Largacha

ALCALDE DEL CANTÓN MONTECRISTI

Proveyó y firmó el señor Ing. Luis Jonathan Toro Largacha, Alcalde del cantón Montecristi, el 08 de septiembre de 2025.- Lo Certifico:

JONATHAN
ALFREDO
MERO ZAMORA

Firmado digitalmente por
JONATHAN ALFREDO
MERO ZAMORA
Fecha: 2025.09.08
14:46:21 -05'00'

Abg. Jonathan Alfredo Mero Zamora

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MONTECRISTI



**ORDENANZA REFORMATORIA TERCERA A LA ORDENANZA
PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.**

NRO. 24-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Concejo Municipal del cantón Puerto Quito aprobó la ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO publicada en el Registro Oficial - Edición Especial N° 2052, de 31 de enero de 2025.

El Concejo Municipal, resolvió: “APROBAR LA ORDENANZA REFORMATORIA PRIMERA, A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO; publicada en el Registro Oficial el día martes 12 de agosto de 2025, en la Edición Especial N° 485 - Registro Oficial.

El Concejo Municipal, resolvió: “APROBAR LA ORDENANZA REFORMATORIA SEGUNDA, A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO; publicada en el Registro Oficial el día jueves 28 de agosto de 2025, en la Edición Especial N° 542 - Registro Oficial.

La Dirección de Gestión Financiera preparó la Tercera Reforma al presupuesto, que tiene como único objetivo reducir la cuentas que estaban pendientes de pago por parte del Ministerio de Finanzas y acreditar a una sola cuenta denominada BONOS DEL ESTADO, tanto en ingresos como en gastos, aclarando que no tiene ninguna incidencia en el presupuesto inicial.

Por tal motivo, es necesario someter al análisis y aprobación del Concejo Municipal dicha reforma, mediante la expedición de la ordenanza reformativa respectiva, sujetándose a los lineamientos y regulaciones señaladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 256, 259, 260 y 322.

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el art. 40 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los Gobiernos Municipales gozan de plena autonomía administrativa y financiera;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina, en su Art. 95 que el presupuesto comprende las normas, técnicas, métodos y procedimientos vinculados a la previsión de ingresos, gastos y financiamiento para la provisión de bienes y servicios públicos a fin de cumplir las metas del Plan Nacional de Desarrollo y las políticas públicas;

Que, al Art. 255 del COOTAD determina: "Reforma presupuestaria.- Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este Código";

Que, el COOTAD establece: "Art. 259.- Otorgamiento.- Los suplementos de créditos se clasificarán en: créditos adicionales para servicios considerados en el presupuesto y créditos para nuevos servicios no considerados en el presupuesto. Los suplementos de créditos no podrán significar en ningún caso disminución de las partidas constantes en el presupuesto.

El otorgamiento de suplementos de créditos estará sujeto a las siguientes condiciones:
a) Que las necesidades que se trata de satisfacer sean urgentes y no se las haya podido prever;

b) Que no exista posibilidad de cumplirla ni mediante la partida de imprevistos, ni mediante traspasos de créditos;

c) Que se creen nuevas fuentes de ingreso o se demuestre que las constantes en el presupuesto deben rendir más, sea por no habérselas estimado de manera suficiente o porque en comparación con el ejercicio o ejercicios anteriores se haya producido un aumento ponderado total de recaudaciones durante la ejecución del presupuesto y existan razones fundadas para esperar que dicho aumento se mantenga o incremente durante todo el ejercicio financiero; y,

d) Que en ninguna forma se afecte con ello al volumen de egresos destinados al servicio de la deuda pública o a las inversiones.";

Que, el COOTAD señala: "Art. 260.- Solicitud.- Los suplementos de crédito serán solicitados al legislativo del gobierno autónomo descentralizado por el ejecutivo en el segundo semestre del ejercicio presupuestario, salvo situación de emergencia, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.";

Que, el Director de Gestión Financiera, mediante memorando Nro. GADMCPQ-DGF-2025-0654-M, de 15 de agosto de 2025, suscrito por el Director de Gestión Financiera, remitió informe y anexo para la tercera reforma al presupuesto vigente.

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2025-0437-M de fecha 20 de agosto de 2025, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica:

"CONCLUSIÓN:

Es menester la tercera reforma del presupuesto del ejercicio económico 2025, cuando se trata de suplementos de crédito elaborados por el Director de Gestión Financiera, previa autorización del Concejo Municipal a través de la expedición de la Ordenanza reformativa respectiva.

RECOMENDACIÓN:

Por todo lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que previo informe de la Comisión respectiva, el Concejo Municipal apruebe la ORDENANZA REFORMATIVA TERCERA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL

EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, con lo anexos remitidos por el Director de Gestión Financiera, de conformidad con lo determinado en los artículos 259, 260 y 322 del COOTAD. Se emite criterio jurídico favorable.”

Que, con Informe Nro. 23-2025 de fecha 25 de agosto de 2025, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto, Territorialidad y Transporte, emitió Informe Favorable.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

**ORDENANZA REFORMATORIA TERCERA A LA ORDENANZA
PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO
2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN PUERTO QUITO.**

Art. 1. - Apruébense los Anexos que contienen la tercera reforma al presupuesto vigente, relacionada con suplementos de créditos, los cuales forman parte integrante de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES:

PRIMERA: Las disposiciones contenidas en esta ordenanza prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan.

SEGUNDA: La presente reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y página web institucional.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 04 días del mes de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VÍCTOR ANTONIO
MIELES PALADINES**
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. Víctor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDÓÑEZ RAMÍREZ**
Validar únicamente con FirmaEC

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 REFORMATORIA TERCERA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones Ordinarias, de 28 de agosto y 04 de septiembre 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 Miele Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 04 de septiembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**
Validar únicamente con FirmaSC

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 REFORMATORIA TERCERA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 8 de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ANTONIO
MIELES PALADINES**
Validar únicamente con FirmaSC

Sr. Victor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Miele 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, 08 de septiembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

PARTIDA	DETALLE	PRESUPUESTO INICIAL	SUPLEMENTO CREDITO	REDUCCION CREDITO	TRASPASOS DE CREDITO		PRESUPUESTO FINAL
					AUMENTOS	REDUCCIONES	
27.03.02	Bonos del Estado		563,495.19				563,495.19
28.01.03.13	Patrimonio Cultural	71,301.80		71,301.80			-
28.06.01.03	21% de Ingresos Permanentes del 2023	354,416.72		354,416.72			-
38.01.01.02	Cuentas por Cobrar cartera vencida IVA	137,776.67		137,776.67			-
							-
TOTAL INGRESOS	TOTAL	563,495.19	563,495.19	563,495.19	-	-	563,495.19
33.75.01.03	De Alcantarillado	84,405.27					
33.75.01.99	Otras Obrasde Infraestructura	\$344,435.30		45,345.36			39,059.91
36.75.01.99	Otras Obras de Infraestructura	2,081,826.57		51,839.94			292,595.36
36.87.03.07	Bonos del Estado	-	563,495.19	466,309.89			1,615,516.68
							563,495.19
							-
	TOTAL GASTOS	2,510,667.14	563,495.19	563,495.19	-	-	2,510,667.14

87.03	Inversión en Títulos -Valores	563,495.19	
36.87.03.07	Bonos del Estado		BONOS
	Techado 8 de Septiembre	84,405.27	BONOS
	Techado el Tutala	71,568.01	BONOS
	Cubierta Recinto Palestina	79,009.15	BONOS
	Techado Abdon Calderon	79,932.66	BONOS
	Red de enurgización cabecera cantonal	13,000.00	BONOS
	Construcción de bordillos, aceras y red terciaria sanitaria Nueva Esperanza del Norte arrastre	77,830.97	BONOS
	Construcción alcantarillado Recinto 24 de mayo	45,345.36	BONOS
	Perforación pozo profundo, casetta de bombeo y línea de impulsión Buenos Aires 1 arrastre	51,839.94	BONOS

	Construcción segunda fase pozo profundo cabecera cantonal	73,563.84	BONOS
			BONOS
33.75.01.03	De Alcantarillado	45,345.36	
	Construcción alcantarillado Recinto 24 de mayo	45,345.36	
33.75.01.99	Otras Obras de Infraestructura	51,839.94	
	Perforación pozo profundo, caseta de bombeo y linea de impulsión Buenos Aires 1 arrastre	51,839.94	
36.75.01.99	Otras Obras de Infraestructura	466,309.89	
	Techado 8 de Septiembre	84,405.27	
	Techado el Tatala	71,568.01	
	Cubierta Recinto Palestina	79,009.15	
	Techado Abdon Calderon	79,932.66	
	Construcción de bordillos, aceras y red terciaria sanitaria Nueva Esperanza del Norte arrastre	77,830.97	
	Construcción segunda fase pozo profundo cabecera cantonal	73,563.84	

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
WALMORE ILDAURO
JATIVA RAMIREZ
Validar únicamente con FirmaSEC

Econ. Walmore Játiva R.
DIRECTOR FINANCIERO



ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN.

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y en concreto el Artículo 264 de la misma carta magna señala como competencia exclusiva de los gobiernos municipales el crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.

Que, el Artículo 301 de la Constitución de la República establece que sólo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su Artículo 186 recalca la facultad tributaria de los gobiernos municipales para crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción.

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

Que, el COOTAD en su Artículo 569 señala que “El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.”;

Que, el artículo 577 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son atribuibles a las contribuciones especiales de mejoras las siguientes obras y servicios: **a)** Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase; **b)** Repavimentación urbana; **c)** Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas; **d)** Obras de alcantarillado; **e)** Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable; **f)** Deseccación de pantanos y relleno de quebradas; **g)** Plazas, parques y jardines; y, **h)** Otras obras que las municipalidades o distritos metropolitanos determinen mediante ordenanza previo el dictamen legal pertinente;

Que, el costo de la ejecución de obras públicas, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, debe ser recuperado y reinvertido en beneficio colectivo;

Que, debe garantizarse formas alternativas de inversión y recuperación del costo de las obras realizadas, permitiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y al contribuyente obtener beneficios recíprocos.

Que, nuestra norma fundamental establece en el Artículo 285 que la política fiscal tendrá como objetivos específicos: el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos; la redistribución del ingreso por medio de transferencias, tributos y subsidios adecuados; y por su parte el Artículo 300 nos enseña que “El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.”.

Que, la Contribución Especial de Mejoras, es un instrumento de financiación de las obras públicas, que aporta el propietario de un predio beneficiado por la construcción de una obra pública para financiarla a cambio de mayor valor del suelo o inmueble. No es una tasa, ya que no existe una prestación de un servicio público de manera individual para cada inmueble, y no es un impuesto, ya que no corresponde al valor del predio.

Que, la Contribución Especial de Mejoras, se basa en el principio de beneficio real o presuntivo, de la realización una obra pública otorga al propietario del predio, que debe contribuir económicamente a su costo; no se limita a los predios inmediatamente colindantes con la obra, sino que, puede extenderse a predios que se encuentren dentro de la "zona de influencia" de dicha obra, que es el área donde se percibe el aumento de valor del inmueble.

Que, la zona de influencia de una contribución especial por mejoras, se define en función del beneficio que la obra pública proporciona a un área geográfica específica, en razón de: la cercanía del predio a la obra, el tamaño del terreno, y el incremento del valor de los bienes inmuebles; esto puede regir de acuerdo a la ordenanza de cada municipio.

Que, la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN**, fue conocida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal de Samborondón en las Sesiones Ordinarias 44/2024 y 45/2024 realizadas los días 29 de noviembre del 2024 y 06 de diciembre del 2024, respectivamente; y, publicado en el Registro Oficial No. 2019, del lunes 20 de enero de 2025.

Que, mediante **Oficio No. 212-AJ-GADMCS-2025**, de fecha marzo 17 de 2025, suscrito el Magister Carlos Limongi Hanna, Procurador Síndico Municipal del GAD Municipal del Cantón Samborondón; dirige atento oficio al señor Alcalde Mgtr. Juan José Yúnez Nowak, manifestando:

“...Me permito informar a usted que luego de un análisis técnico-jurídico aplicado a la Ordenanza que regula la determinación y cobro de la Contribución Especial de Mejoras por la Construcción de Obras efectuadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, publicada en el Registro Oficial No. 2019, del lunes 20 de enero de 2025, se ha identificado la necesidad de incorporar criterios adicionales de exclusión que respondan a condiciones territoriales específicas y al uso actual de ciertos predios.

En este sentido, se ha considerado pertinente proponer una reforma al artículo 16 de la ordenanza, con el fin de garantizar una aplicación más equitativa del tributo, ajustando la imposición

tributaria a la efectiva relación entre la obra ejecutada y el beneficio recibido por el predio,

En conclusión, la presente reforma se fundamenta en lo dispuesto por el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados a modificar sus ordenanzas conforme a criterios técnicos, jurídicos y de interés público.

La inclusión del literal g) en el artículo 16 de la ordenanza vigente responde a principios de equidad tributaria, proporcionalidad y racionalidad administrativa, por lo que se considera procedente que el Concejo Municipal, conozca, debata y resuelva la aprobación de la reforma a la Ordenanza que regula la determinación y cobro de la Contribución Especial de Mejoras por la Construcción de Obras efectuadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, en atención al interés general y al fortalecimiento de la planificación territorial del cantón...”.

En ejercicio de las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República y de las atribuciones establecidas en los literales a, b y c del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN.

Artículo 1.- Agréguese el **literal g) al artículo 16**, con el siguiente texto:

Art. 16.- Exoneraciones y Exclusiones del Pago de Contribución Especial de Mejoras.- Previo informe motivado y favorable de la Dirección de Avalúos, Catastros y demás direcciones responsables, se excluirá del pago de la contribución especial de mejoras en los siguientes casos:

g) Se exceptúa el pago de contribución especial de mejoras, referente a la **contribución de viabilidad**:

1. Los predios que se encuentran frente a la vía Guayas 2.
2. Se sitúen a una distancia mayor a 1km de la obra pública realizada
3. Con superficie igual o mayor a 12 Hectáreas.
4. Que estén dentro de un polígono de intervención territorial, clasificado urbano, subclasificado urbano no consolidado con tratamiento de consolidación, establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal (PUGS).
5. Que aun realicen actividad agrícola, esto es, cultivos que garanticen la seguridad alimentaria.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: Queda con pleno valor jurídico y vigencia, las disposiciones contempladas en la *ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE*

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN, a excepción de las que se modifica en la presente reforma.

SEGUNDA.- EXCEPCIÓN.- La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos, financieros y legales, según corresponda.

TERCERA.- VIGENCIA.- La presente reforma entrará en vigencia a partir de la aprobación del pleno del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, el dominio web institucional **www.samborondon.gob.ec**; y, en el Registro Oficial; al tenor de señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintisiete días del mes de Marzo de 2025.



Dra. Silvia Tutiven Ortega
**ALCALDESA (S) DE LA CIUDAD
SAMBORONDÓN**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN**, fue discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, en las

sesiones ordinarias **10/2025 y 11/2025 realizadas los días 21 de marzo de 2025 y 27 de marzo de 2025**, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, marzo 27 de 2025.**



Firmado electrónicamente por:
**WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARÍA MUNICIPAL:

Que, la ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN. Envíese al señor Alcalde de la Ciudad de Samborondón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- **Samborondón, Abril 01 de 2025.**



Firmado electrónicamente por:
**WALTER RODRIGO
TAMAYO ARANA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDÍA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, SANCIONÓ la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, dominio web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial.- **Samborondón, Abril 08 de 2025.**



Ing. Juan José Yúnez Nowak
ALCALDE DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN

SECRETARÍA MUNICIPAL.-

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional www.samborondon.gob.ec y, Registro Oficial, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS POR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EFECTUADAS POR LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SAMBORONDÓN**, el Ingeniero Juan José Yúnez Nowak, Alcalde de la Ciudad de Samborondón, en la fecha que se indica.- **Lo Certifico.- Samborondón, Abril 08 de 2025.**



Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro (GADMIS), comprometido con la planificación y desarrollo territorial, ha identificado la necesidad de realizar una reforma presupuestaria para garantizar la ejecución de dos proyectos prioritarios, los cuales contribuirán significativamente al mejoramiento de la infraestructura y calidad de vida de los habitantes del cantón.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), pone en conocimiento de la ciudadanía la Reforma Presupuestaria N.° 004 del Ejercicio Económico 2025, mediante la cual se incorpora un suplemento de crédito en ingresos y gastos por un monto de USD 200.000,00.

Esta reforma tiene su origen en la solicitud presentada mediante Oficio N.° 156-CBCS-J-25 de fecha 03 de julio de 2025, suscrito por el Crnl. Abg. Pablo Rodrigo González Muñoz, Jefe del Cuerpo de Bomberos del Cantón Saraguro, respecto al traspaso de dominio de los inmuebles denominados Lote Uno y Lote Dos, pertenecientes al GADMIS, destinados a la construcción del cuartel del Cuerpo de Bomberos.

En contraprestación, el Cuerpo de Bomberos transfiere al GADMIS la suma de USD 200.000,00, recursos que serán destinados de forma exclusiva a la construcción o adquisición de infraestructura para el funcionamiento del Centro Diurno de Atención a Personas con Discapacidad, en concordancia con la política pública de inclusión social y la atención prioritaria a grupos vulnerables, establecida en la Constitución de la República y en el COOTAD.

Los fondos se registran en el Presupuesto de Ingresos dentro de la partida 17.05.02.01 – Terreno Cuerpo de Bomberos, correspondiente a Utilidades en Venta de Bienes Inmuebles, y se asignan en el Presupuesto de Gastos a las siguientes partidas:

- 7.5.01.07.26 – Construcción del Centro Diurno para Personas con Discapacidad: USD 100.000,00
- 8.4.02.02.01 – Edificios Centro Diurno para Personas con Discapacidad: USD 100.000,00

El total de la reforma asciende a USD 200.000,00, sin afectar recursos previamente comprometidos ni reducir otras partidas presupuestarias, garantizando de esta forma la viabilidad técnica, legal y financiera de la reforma.

Con esta decisión, el GADMIS reafirma su compromiso con la seguridad ciudadana, al viabilizar la construcción de un cuartel para el Cuerpo de Bomberos, y con el desarrollo social inclusivo, al fortalecer la atención a las personas con discapacidad a través de la implementación de un Centro Diurno.

Este proceso se ejecuta con apego a los principios de equidad, eficiencia, transparencia y responsabilidad social, asegurando que los recursos públicos se orienten al bienestar colectivo y a la atención prioritaria de la ciudadanía del cantón Saraguro.

En virtud de lo expuesto y en concordancia con los principios de planificación participativa, gestión eficiente y desarrollo sostenible que guían la actuación de este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro y en tal razón se adjunta el **proyecto de la primera reforma a la “ordenanza del presupuesto general del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para el ejercicio económico del año 2025”**.

CONSIDERANDO:

Que, mediante MEMORANDO N° 278-DF-GADMIS-2025, de fecha 03 de septiembre de 2025; suscrito por la Ing. Karina Vargas Valdivieso Directora Financiera, presenta los Informes N° 004, para la segunda reformatoria a la Ordenanza de Presupuesto del Ejercicio Económico 2025.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad de ejercer autonomía política, administrativa y financiera, en el ámbito de sus competencias y circunscripciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 2 de la Constitución, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo en el cantón, así como la administración de los bienes inmuebles municipales;

Que; el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: o) La aprobación, bajo su responsabilidad civil, penal y administrativa, de los traspasos de partidas presupuestarias, suplementos y reducciones de crédito, en casos especiales originados en asignaciones extraordinarias o para financiar casos de emergencia legalmente declarada, manteniendo la necesaria relación entre los programas y subprogramas, para que dichos traspasos no afecten la ejecución de obras públicas ni la prestación de servicios públicos. El alcalde o la alcaldesa deberá informar al concejo municipal sobre dichos traspasos y las razones de los mismos;

Que, el **Art 255.- Reforma presupuestaria.** – Una vez sancionado y aprobado el presupuesto, solo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este código. (COOTAD)

Que el Art. 256 del COOTAD, traspasos. - El ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar traspasos de créditos disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos gastos no se efectuaren en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

Que el Art. 259 del COOTAD establece: Otorgamiento.- Los suplementos de créditos se clasificarán en: créditos adicionales para servicios considerados en el presupuesto y créditos para nuevos servicios no considerados en el presupuesto....El otorgamiento de suplementos de créditos estará sujeto a las siguientes condiciones: literal c) Que se creen nuevas fuentes de ingreso o se demuestre que las constantes en el presupuesto deben rendir más, sea por no habérselas estimado de manera suficiente o porque en comparación con el ejercicio o ejercicios anteriores se haya producido un aumento ponderado total de recaudaciones durante la ejecución del presupuesto y existan razones fundadas para esperar que dicho aumento se mantenga o incremente durante todo el ejercicio financiero;

Que el Art. 261 del COOTAD, Reducciones de Créditos.- Si en el curso del ejercicio financiero se comprobare que los ingresos efectivos tienden a ser inferiores a las cantidades asignadas en el presupuesto el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo, y previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, resolverá la reducción de las partidas de egresos que se estime convenientes, para mantener el equilibrio presupuestario.

Que, mediante Oficio N.° 156-CBCS-J-25 de fecha 03 de julio de 2025, el Crnl. Abg. Pablo Rodrigo González Muñoz, Jefe del Cuerpo de Bomberos del Cantón Saraguro, solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro el traspaso de dominio de los inmuebles denominados Lote Uno y Lote Dos, con el objeto de destinarlos a la construcción del cuartel del Cuerpo de Bomberos;

Que, como parte de este proceso, el Cuerpo de Bomberos del Cantón Saraguro se compromete a transferir al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro la suma de USD 200.000,00 (Doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América), recursos que serán destinados de manera exclusiva a la construcción o adquisición de infraestructura para el funcionamiento del Centro Diurno de Atención a Personas con Discapacidad.

Que, el Centro Diurno constituye un proyecto de gran relevancia social al fortalecer la inclusión, la atención integral y la protección de derechos de los grupos de atención prioritaria del cantón Saraguro;

Que, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro garantizar la correcta incorporación de dichos recursos en el Presupuesto General del Ejercicio Económico 2025, mediante la creación de partidas presupuestarias específicas, asegurando así su adecuada asignación y utilización;

Que, la Dirección Financiera ha emitido el Informe de Reforma Presupuestaria N.° 004 de fecha 03 de septiembre de 2025, en el cual se determina la viabilidad legal, técnica y presupuestaria de incorporar los recursos provenientes del Cuerpo de Bomberos, sin afectar otras partidas previamente codificadas;

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 57 literal h) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA SEGUNDA REFORMA A LA "ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2025".

Art. 1. – En el Art. 3, incorpórese lo siguiente referente a la primera reforma presupuestaria.

De conformidad con lo establecido en el Presupuesto de Ingresos y Gastos para el Ejercicio Económico 2025, el financiamiento de la presente reforma presupuestaria se sustentará en los recursos que serán transferidos por el Cuerpo de Bomberos del cantón Saraguro al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, por un monto de USD 200.000,00. Dichos recursos se registran en la partida 17.05.02.01 – Terreno Cuerpo de Bomberos, correspondiente a Utilidades en Venta de Bienes Inmuebles, dentro del Capítulo VII – Rentas de Inversiones y Multas.

Los fondos provenientes de esta transferencia se destinarán a financiar la adquisición o construcción del Centro Diurno para Personas con Discapacidad, en beneficio de la población prioritaria del cantón, distribuidos de la siguiente manera en el presupuesto de gastos:

- **Partida 7.5.01.07.26 – Construcción del Centro Diurno para Personas con Discapacidad:** USD 100.000,00.
- **Partida 8.4.02.02.01 – Edificios Centro Diurno para Personas con Discapacidad:** USD 100.000,00.

El total de la reforma asciende a **USD 200.000,00**, sin que se generen disminuciones en otras partidas presupuestarias, por lo que se asegura un financiamiento íntegro y transparente, acorde a las disposiciones legales y normativas vigentes.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO			
PRESUPUESTO DE INGRESOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2025			
PARTIDA	CONCEPTOS	CODIFICADO	SUPLEMENTO DE INGRESOS
17.	CAPITULO VII. RENTAS DE INVERSIONES Y MULTAS		200,000.00
17.05	UTILIDADES EN VENTA DE BIENES		200,000.00
17.05.02	Utilidades en Venta de Bienes Inmuebles		200,000.00

17.05.02.01	Terreno Cuerpo de Bomberos		200,000.00
-------------	----------------------------	--	------------

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO REFORMA PROPUESTA AL PRESUPUESTO DE GASTOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2025 OBRAS PÚBLICAS 351							
PARTIDA	CONCEPTO	INICIAL	REFORMAS	CODIFICADO	REFORMA		CODIFICADO FINAL
					INCREMENTO	DISMINUCIÓN	
	AREA III. SERVICIOS COMUNALES						
	PROGRAMA IV. GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS						
	SUBPROGRAMA 1. GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS						
7	TITULO I. EGRESOS CORRIENTES DE INVERSION						
7.5	GRUPO III. OBRAS PUBLICAS						
7.5.01	SUBGRUPO 1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA						
7.5.01.07	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES						
7.5.01.07.26	Construcción del Centro Diurno para Personas con Discapacidad				100,000.00		100,000.00
8	TITULO II. GASTOS DE CAPITAL						-
8.4	GRUPO I. BIENES DE LARGA DURACIÓN (PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO)						-
8.4.02	SUBGRUPO 2. BIENES INMUEBLES						-
8.4.02.02	Edificios, Locales y Residencias (Inmuebles)						-
8.4.02.02.01	Edificios Centro Diurno para Personas con Discapacidad				100,000.00		100,000.00
TOTAL					200,000.00	0.00	200,000.00

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA. – En cumplimiento a las disposiciones contenidas en este cuerpo normativo reformatorio, queda reformado lo aquí descrito y continúan en rigor y vigencia las demás disposiciones.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los siete días del mes de septiembre de 2025.



Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMIS



Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DEL CONCEJO

RAZÓN: Abg. Alex Fabián Sarango Ramón, Secretario del Concejo Municipal del Cantón Saraguro. CERTIFICO. - Que, la “SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025”, fue

discutida y aprobada por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro en dos sesiones de concejo extraordinarias la primera de fecha cinco de septiembre de 2025 y la segunda de fecha siete de septiembre de 2025, siendo su texto aprobado en la última fecha; remitiéndome en todo caso a las actas correspondientes.

Saraguro, 12 de septiembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GADMI SARAGURO. - A los doce días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro para su sanción a la, **"SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025"**.



Firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS

En la ciudad de Saraguro, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco, habiendo recibido en tres ejemplares la **"SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PRESUPUESTARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DE SARAGURO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025"**, suscrito por el señor secretario, al tenor de lo dispuesto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, observando que ha cumplido el trámite legal, **SANCIONO** la ordenanza y dispongo su promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO ABEL
SARANGO QUIZHPE**
Validar únicamente con FirmaEC

Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe
ALCALDE DEL GADMI SARAGURO

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, el Lic. Segundo Abel Sarango Quizhpe Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural de Saraguro, a los doce días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco. **CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**ALEX FABIAN SARANGO
RAMON**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Alex Fabián Sarango Ramón
SECRETARIO DE CONCEJO DEL GADMIS



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.