Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

GACETA OFICIAL MUNICIPAL

Administración del Ing. José Yúnez Parra

Año 3 Samborondón, 30 de Junio del 2014 Nro 3

Malecón entre Calixto Romero y García Moreno

índice

ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZAS **Páginas**

ORDENANZA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA 1

ORDENANZA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA 3

ORDENANZA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad a lo previsto en el Art. 238 de la Constitución Política de la República, los concejos municipales son gobiernos autónomos descentralizados y gozan de autonomía política, administrativa y financiera para ejercer la administración dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución los gobiernos descentralizados de los cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 264 de la Constitución, a los gobiernos municipales les corresponde ejercer, entre otras, las facultades de: 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 ocupación del suelo urbano y rural, y 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó sus Planes Cantonales de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 15 y 20 de diciembre del año 2011, de acuerdo a lo determinado en el art. 322 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización vigente;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la creación de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 24 de octubre y 27 de Octubre 2.005 y, publicada en el registro Oficial # 165 del día 14 de diciembre de 2005.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia La Puntilla, durante las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 27 de Abril y 4 de Mayo del 2006.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Segunda Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia Urbana La Puntilla, durante las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 26 de Abril y 16 de Mayo del año 2013.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón aprobó la Tercera Ordenanza Modificatoria De Los Límites Urbanos De La Parroquia Urbana La Puntilla, durante las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 1 de Agosto y 14 de Agosto del año 2013.

Que, En sesiones ordinarias de concejo, números 25-2013 y 46-2013, celebradas el 4 de julio y 12 de diciembre del año 2013, respectivamente, el Pleno aprobó la **ORDENANZA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO DE LA PARROQUIA URBANA SATELITE LA PUNTILLA**

Que, el Plan Cantonal de Desarrollo actualmente en vigencia en Samborondón propone como uno de los proyectos prioritarios en el sistema de asentamientos humanos la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano de la parroquia urbana satélite La Puntilla, incluida su ordenanza;

Que, en ejercicio de la facultad que le confiriere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA

Art. 1.- Al Artículo 43. De la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla agréguese los siguientes numerales:

43.1.- En virtud de la alta densidad poblacional actual y del creciente tamaño poblacional, de la limitada capacidad de la vialidad local y su sub dimensionamiento, de la escasa posibilidad de ampliar la dotación de servicios básicos de infraestructura, y de la necesidad de garantizar las condiciones mínimas para el buen vivir de la población de los sectores Tornero III y Manglero y de la Urbanización Entre Ríos, no se autorizarán en ellos cambios hacia actividades que, siendo de una misma categoría de uso de suelo, implique mayores impactos al sitio y al entorno inmediato, como ser: de vivienda unifamiliar a vivienda multifamiliar, de educación básica a educación superior ó de comercio al detal a comercio al por mayor, entre otros.

43.2.- La Municipalidad deberá consultar a los residentes de los predios vecinos sobre cualquier cambio de uso de suelo ó de categoría de actividad aprobados para un determinado lote ó edificación existente. De existir pronunciamiento negativo al respecto, no se autorizará el cambio.

43.3.- Si los residentes de los predios vecinos deciden en la socialización que el cambio de uso de suelo o de categoría de actividad, no les perturba, el promotor o propietario de dicho cambio de uso de suelo o de categoría de actividad, deberá presentar al Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, estudios de impacto ambiental y de impacto de tráfico que demuestren plenamente que dicho cambio es pertinente, mismo que deberán ser analizado y aprobado por el Pleno del Concejo, previo informes técnicos y legales pertinentes.

Art.2.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo y se publicará en el dominio web de la Municipalidad de Samborondón www.samborondon.gob.ec En la Gaceta Municipal, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización.

Art.3.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y resoluciones expedidas por el concejo Municipal que se opongan a lo establecido en este instrumento jurídico.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veinte días del mes de febrero del dos mil catorce.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla,** fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 06/2014 y 07/2014 realizadas los días 13 de febrero del 2014 y 20 de febrero del 2014, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Febrero 20 del 2014.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL
Que, **Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla.** Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Febrero 24 del 2014.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA 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 y el dominio web institucional www.samborondon.gob.ec. Febrero 28 del 2014.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL.-
Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ORDENANZA DE PARCELACIONES Y DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN

CONSIDERANDO

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajos 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;

Que, de conformidad a lo previsto en el Art. 238 de la Constitución Política de la República, los concejos municipales son gobiernos autónomos descentralizados y gozan de autonomía política, administrativa y financiera para ejercer la administración dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales;

Que, de conformidad con lo establecido en el Art. 240 de la Constitución los gobiernos descentralizados de los cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, de acuerdo a lo establecido en el Art. 264 de la Constitución, a los gobiernos municipales les corresponde ejercer, entre otras, las facultades de: 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 ocupación del suelo urbano y rural; y, 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón;

Que, de conformidad con lo previsto en el literal f) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dentro de los fines esenciales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias.

Que, el artículo 5 del mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de su habitantes;

Que, Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y 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;

Que, La Municipalidad del Cantón Samborondón aprobó sus Planes Cantonales de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de los días 15 y 20 de diciembre del año 2011, de acuerdo a lo determinado en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente;

Que, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 54. Funciones establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: 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, y o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Que, de conformidad con el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, una de las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, entre otras.

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, los promotores o responsables de proyectos para la ejecución de urbanizaciones, que deban construirse gradualmente o en forma sucesiva por medio de etapas, deben presentar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Samborondón un "Plan Maestro Urbanístico" que cumpla los propósitos anteriormente indicados, para estudio, revisión y aprobación del Concejo Municipal.

Que, El Plan Cantonal de Desarrollo actualmente en vigencia en Samborondón propone como uno de los proyectos prioritarios en el sistema de asentamientos humanos la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, incluida su respectiva ordenanza ;

Que, la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, ha experimentado un extraordinario crecimiento urbanístico con claras tendencias a mantenerse en proceso, el mismo que presenta desajustes en el funcionamiento de sus sistemas ambiental, de usos y ocupación del suelo, de vialidad y transporte y de equipamiento urbano y comunitario.

Que, es necesario actualizar y modernizar la normativa que reglamenta los procesos de urbanización del territorio parroquial para que responda apropiadamente a los lineamientos de los planes cantonales de desarrollo y de ordenamiento territorial, a las tendencias actuales de utilización del suelo y contribuyan a la preservación del bien común y al desarrollo sostenible.

Que, En ejercicio de la facultad que le confiriere el artículo 240 de la Constitución de la República y en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **EXPIDE** la presente

Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla

TITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto. La presente Ordenanza tiene como propósito contribuir a la implementación del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, procurando un desarrollo ambiental ordenado y sustentable de su territorio mediante el establecimiento de normas y procedimientos de autorización de parcelaciones y desarrollos urbanísticos a ejecutarse en predios ubicados dentro de su jurisdicción.

Art. 2.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ordenanza tienen aplicación dentro de los límites de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla del Cantón Samborondón, tal como se encuentra establecido en la Ordenanza Modificatoria de los Límites Urbanos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla.

Art. 3.- Contenidos. Las disposiciones de esta Ordenanza se refieren al régimen urbanístico ambiental y del suelo, a las modalidades de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, a las normas a aplicarse, a los procedimientos de autorización y al régimen de infracciones urbanísticas y sanciones.

Art. 4.- Documentos complementarios. La aplicación de la presente Ordenanza se remite al contenido del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de Parroquia Satélite La Puntilla y se complementa con la Ordenanza de Edificaciones.

Además, salvo expresa disposición, las definiciones y siglas corresponden a las utilizadas en ordenanza del Esquema Urbano en su Glosario de Términos y Siglas.

Art. 5.- Competencias. La aplicación de la presente Ordenanza conlleva las siguientes competencias interna:

Concejo Municipal: El Concejo Municipal podrá ejecutar, revisar, corregir, sustituir total o parcialmente la presente Ordenanza, todo conforme a derecho.

Comisión Técnica Especial: Aprobar o rechazar los proyectos de parcelaciones y urbanizaciones que se presenten.

Dirección de Ordenamiento Territorial: Informará del cumplimiento de pertinencia de los anteproyectos urbanisticos, los mismos que deberán cumplir con las normas previstas en las ordenanzas y reglamentos vigentes.

Dirección de Edificaciones: Informar, sobre las licencias de

parcelaciones y urbanizaciones; realizar las fiscalizaciones de la construcción de urbanizaciones; elaborar el informe final previo a la recepción de obras, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, y certificar la habitabilidad de las edificaciones en los casos en que éstas sean construidas simultáneamente con la urbanización.

Dirección de Asesoría Jurídica: Informará del cumplimiento legal en los que se fundamenta la petición, documentación e informes sea de las otras Direcciones antes nombradas.

Dirección de Justicia y Vigilancia: Por intermedio del Comisario Municipal, realizará inspecciones a efectos de establecer si los desarrollos urbanísticos cuentan con las correspondientes Licencias de Parcelaciones y Urbanizaciones; si están sujetos a éstas y a las normas establecidas en esta ordenanza, y establecer las sanciones que correspondan si se infringieren estas normas, sin perjuicio que las inspecciones tengan su origen en la Dirección de Edificaciones.

Art. 6.- Excepciones
Para el caso de alguna modalidad de desarrollo urbanístico no contemplada en esta Ordenanza, se aplicarán las disposiciones emanadas por el Alcalde, previo al informe de la Comisión Técnica – Legal, establecida para el efecto.

TITULO II. CONDICIONES USUALES

CAPITULO I: AUTORIZACIONES

Art. 7.- Autorización Municipal.- En cumplimiento a lo establecido en la Constitución y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es facultad privativa de la Municipalidad, entre otras, controlar el uso del suelo, rechazar o aprobar proyectos de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, que se norman en la presente Ordenanza.

Art. 8.- Modificación de predios.- Toda modificación de predios, en cualquiera de las modalidades reguladas en la presente Ordenanza, deberá obtener previamente la aprobación del Alcalde o de sus delegados. De incumplirse, no procede la ejecución de obras, ni surtirá efecto legal alguno los actos de transferencia de dominio referidos a dichos predios, sin perjuicio de las acciones legales determinadas en los artículos 477 y 478, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás leyes vinculantes.

Art. 9.- Empresas de Servicio.- Para el efecto de los procedimientos para la aprobación de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, la Municipalidad podrá requerir y coordinar con las empresas de servicios básicos y otras instituciones públicas, informes respecto de temas de su particular competencia.

Art. 10.- Intervención Profesional.- Toda documentación materia de esta Ordenanza que sea sometida al proceso de aprobación municipal, deberá contar con el correspondiente respaldo del (los) propietario(s) del predio materia de intervención, o de la persona natural o jurídica legalmente autorizada, así como de los profesionales responsables de los diseños y estudios requeridos, en cada especialidad, y, del responsable técnico de las obras a ejecutar en el desarrollo urbanístico del caso.

Los diseños y memorias de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, como el reglamento interno, tendrán firma de responsabilidad de un Arquitecto o Ingeniero Civil legalmente facultado para el ejercicio profesional en el Ecuador.

Art. 11.- Alcances de la Autorización.- Todo proyecto aprobado por la Municipalidad en aplicación de la presente Ordenanza, se considera instrumento de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, por tanto los actos de persona natural o jurídica que se opongan o impidan los efectos de tales aprobaciones, serán considerados atentatorios al principio de Autonomía Municipal, mismos que están establecidos en el Título I Principios Generales, Art. 2, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

11.1. Por los actos administrativos derivados de la aplicación de la presente Ordenanza, la Municipalidad, sus autoridades o funcionarios, no establecen derechos de dominio sobre la propiedad materia de aprobación de alguna intervención. La legalidad plena y justa de tales derechos son de responsabilidad de quien auspicia al trámite como Propietario, sea por sus propios derechos o por los derechos que represente.

CAPITULO II: REGIMEN URBANISTICO AMBIENTAL Y DEL SUELO

Art. 12.- Protección del Medio Ambiente.- A efecto de la conservación de la naturaleza y del paisaje, todo proceso de parcelación y de desarrollo urbanístico preservará al entorno de procesos de degradación, para lo cual se atenderá lo siguiente:

12.1 La Municipalidad no autorizará a aquellas actuaciones en las que la actividad a desarrollarse pueda generar situaciones invasivas o dañosas para el medio ambiente, como son la contaminación atmosférica, las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y el deterioro del paisaje.

12.2. Se deberá mantener la conformación de los suelos en las partes que actúan como drenajes naturales, o excepcionalmente, la construcción de obras civiles autorizadas. Para el efecto se atenderá lo siguiente:

a) Los terrenos materia de actuación urbanística, de ser atravesados por esteros, ríos o arroyos que capten o conduzcan escorrentías en épocas lluviosas, mantendrán franjas de protección en sus riberas, cuyo ancho no será menor de 15 metros, medidos desde el borde en su más alto nivel. Esta franja no formará parte del área útil vendible.

b) Tal ancho podrá ser mayor, si así lo justificare el informe del correspondiente profesional responsable del desarrollo urbanístico contenido en la memoria técnica respectiva, debidamente aprobado por la Municipalidad a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

c) El área así determinada estará sujeta a la restricción de no edificar, y podrá destinarse exclusivamente a espacios recreativos, deportivos, de uso privado ó público en caso de ser

imputables como ACM.

Art. 13.- Régimen Urbanístico del Suelo.- Las normas establecidas en esta Ordenanza atenderán al régimen urbanístico aplicable al predio en consulta, de acuerdo a las siguientes determinaciones:

a) La calificación del suelo, según ésta haya sido establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, como urbanizado, urbanizable (programado y no programado), y no urbanizable.

b) La utilización urbanística del suelo, en sujeción al uso asignado y a la intensidad de ocupación del suelo establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

c) El ordenamiento urbanístico del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano que hace relación a la red vial y equipamiento urbano que definen la estructura general del territorio, así como al trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, sistemas de evacuación de aguas, de energía eléctrica, de telefonía, internet, televisión por cable y similares, y a las restricciones al derecho de dominio que por efectos de tales normas, se impongan al predio del caso.

Art. 14.- Catastro de los predios.- Los predios sometidos a intervención en aplicación de esta Ordenanza, deben estar registrados en la Dirección de Avalúo y Catastros, de esta Municipalidad.

CAPITULO III: UTILIZACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Art. 15.- Áreas Cedidas a la Municipalidad, ACM. En las parcelaciones o urbanizaciones que abarquen superficies mayores a una hectárea, en las que sea necesario abrir nuevas calles, el área neta vendible no podrá ser mayor del 65% del área útil del terreno urbanizado.

15.1. Por el acto de aprobación de planos y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón, según lo establecido en los artículos 424 y 487, literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización obligatoriamente deberá cederse a la Municipalidad, en forma gratuita, no menos del 35% del área útil del terreno urbanizado. Dichas áreas cedidas a la Municipalidad, ACM, serán destinadas a:

a. Vías vehiculares y/o peatonales, conforme a normas indicadas en el Anexo No. 2, Cuadro de normas de Diseño Vial, de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla.

b. Equipamiento de uso público, en superficies no menores al 10% del área útil de la superficie total del terreno, para equipamientos comunales como parques, plazas, campos de recreación o deportes, espacios libres o abiertos, verdes o arborizados; para la construcción de establecimientos educativos, de salud y de seguridad.

15. 2. Las calles y redes de supra e infraestructura que se construyan en dichas ACM serán de propiedad de la Municipalidad. La Municipalidad convendrán con las empresas de servicio público las condiciones de transferencia de tales sistemas.
Corresponde al promotor la reparación de cualquier deterioro de las redes y vías, sin perjuicio de responder a los vicios ocultos conforme a lo señalado en el Código Civil, Art. 1937 regla tercera, sin que se altere la celebración de las actas de entrega recepción con la Municipalidad.

15. 3. La Municipalidad no podrá exonerar la contribución de las áreas verdes o comunales ni usar las áreas cedidas sino para los fines aquí indicados.

Art. 16.- Concesión o comodato del ACM.- La Municipalidad previa autorización del Concejo Municipal, podrá entregar mediante concesión o comodato a empresas especializadas del sector público o privado, o a la administración de la urbanización o similar, la dotación y mantenimiento del ACM previa determinación del uso.

Sin embargo, con el objeto de propiciar el espíritu comunitario, y contribuir al mejor funcionamiento de las ACM, la Municipalidad podrá convenir de modo preferente con las correspondientes organizaciones de propietarios o habitantes, tales contratos de concesión o comodato para la administración de dichas áreas, siempre que dichas organizaciones tengan personería jurídica, y presenten propuestas sustentadas para afrontar esa responsabilidad.

Sólo en aplicación de estos convenios se podrá autorizar limitaciones al acceso público a dichas ACM, dando lugar a urbanizaciones cerradas privadas.

Art. 17.- Compensación de ACM.- Previa aprobación del Concejo, y sólo en los casos que a continuación se determinan, se podrá compensar las ACM requeridas entregando a la Municipalidad, en sitios que ella acepte o determine, predios para espacios públicos habilitados para parques, plazas, o equipamiento comunitario y deportivo recreacional. Para el efecto, la Dirección de Avalúos y Catastro establecerá el valor comercial de (los) solar(es) requerido(s) para ACM, en la correspondiente parcelación o urbanización. Las compensaciones de ACM proceden, previa aprobación de Concejo, en los siguientes casos:

a) Urbanizaciones Residenciales clasificadas como ZR1 y Comerciales ZC.
b) Excepcionalmente, de darse afectaciones que comprometan más del 25% del área bruta.
c) En casos de haberse dispuesto de ACM contempladas en planos aprobados originalmente por la Municipalidad, sin haber existido compensación alguna.

Art. 18.- Afectaciones.- Constituyen espacios requeridos para proyectos contemplados en la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano ó por Resolución del Concejo Municipal, y/ o por instituciones oficiales, para obras de vialidad, áreas de equipamiento urbano, drenajes naturales, servidumbres para sistemas de supra e infraestructura, entre otros. No tendrán ningún efecto las afectaciones que no hayan sido expedidas legalmente.

Las áreas de afectaciones no podrán ser consideradas como ACM. Sin embargo, se obliga a ceder gratuitamente hasta el 10 % del área bruta. En caso que la afectación exceda dicho índice, y/ o de haber edificaciones, es de obligación institucional pagar por dichos rubros,

acorde a lo determinado en el art. 488 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TITULO III: DE LAS MODALIDADES

CAPÍTULO I: DE LAS PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Art. 19.- Clasificación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes modalidades de parcelación:

a) Divisiones
b) Fusiones
c) Reparcelaciones o reestructuraciones parcelarias
d) Macrolotizaciones

Art. 20.- Divisiones.- Denominase así al fraccionamiento de un terreno en otros, los que necesariamente deberán tener acceso directo mediante una vía pública existente, o aprobada por el Concejo Municipal, o prevista en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

20.1. En Suelo Urbanizado, SU, la división procede de acuerdo a las prescripciones de frente y áreas mínimas establecidas en la Ordenanza de Edificaciones para cada sub zona.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en el proyecto urbanístico o por las normas contenidas en la Ordenanza de Edificaciones.

Sin embargo, se podrá admitir divisiones que no satisfagan tales mínimos, cuando el propósito de aquellas sea fusionarlas a los predios colindantes y mejorar así sus proporciones y condiciones de edificabilidad.

20.2. En Suelo Urbanizable Programado, las divisiones proceden siempre que las parcelas resultantes correspondan a los dimensionamientos establecidos por el correspondiente Plan Parcial. En Suelo Urbanizable No Programado solo son admisibles macrolotizaciones resultantes de la aplicación de un Programa de Ordenamiento Urbanístico, tal como establece el Art. 23 y subsiguientes de esta Ordenanza.

20.3. En Suelo No Urbanizable, SNU, se regirá por las normas particulares que se establecen en la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, Art. 43, según los usos y actividades previstas para cada caso.

Art. 21.- Fusiones.- Corresponde a la unificación o fusión de terrenos en colindancia directa, es decir aquellos que total o parcialmente tengan un lindero común. Se podrá realizar en atención a los siguientes parámetros:

21.1 En casos de predios con similar calificación de uso y edificabilidad del suelo.

21.2. En suelos calificados como Urbanizados y Urbanizables Programados, tratándose de usos compatibles pero con diferente edificabilidad, la aplicable al predio integrado será el de la suma de las edificabilidades parciales que correspondan a cada uno de los predios que se integran.

21.3. En casos de usos no compatibles, el uso del predio resultante de la fusión corresponderá a: **a)** al de menor impacto, tal como establece en los Artículos 15 al 18 de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano; **b)** al de menor índice de edificabilidad, si el grado de impacto ambiental es el mismo.

21.4. Si el uso de uno de los predios es calificado como Condicionado Restrictivo, no procede la fusión, salvo para propósitos de generar mayores retiros, mejorar o cumplir los índices de edificabilidad.

21.5. En caso de integración de predios, siendo uno de ellos tipificado como de Riesgo y Vulnerabilidad, ocasionará que la totalidad del predio resultante adopte tal calificación.

21.6. La fusión no procede en caso de tratarse de predios que pertenecen a urbanizaciones colindantes.

Art. 22.- Reestructuraciones Parcelarias. - La reestructuración parcelaria, reparcelación, o redistribución de lotes tiene como objeto regularizar la configuración de las parcelas existentes en atención a afectaciones por trazados de vías, obras de servicios públicos, asignaciones de usos de suelo, y otras disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

Esta intervención podrá ser propuesta por los propietarios de los terrenos o por la Municipalidad, debiendo ser resuelta por el Alcalde o sus delegados, previo estudio e informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a las siguientes disposiciones.

22.1. La reestructuración parcelaria operará en áreas preferentemente no edificadas, o cuando las edificaciones existentes no superen el cinco por ciento (5%) de su superficie edificable.

22.2. Si por efecto de la reestructuración se determinare límites defectuosos o superficies menores a una hectárea, sin que estos contemplen ACM, se propiciará acuerdo entre los propietarios para compensar entre ellos, en dinero o por permuta de superficies de terreno.

22.3. En caso de falta de acuerdo entre propietarios, siempre que los renuentes no excedan del 40% de la superficie a reestructurar, la Municipalidad podrá aprobar la reparcelación propuesta por los propietarios mayoritarios.

22.4. La Municipalidad podrá adquirir por vía expropiatoria, o negociación directa; para cumplir con la restructuración privilegiando el interés general sobre el particular.

22.5. Toda reestructuración que involucre ACM debe establecer la asignación de uso y superficie de tales bienes, pudiéndose admitir cambios de asignación, pero no la reducción de áreas. Los terrenos restantes una vez regularizados, se asignarán a sus correspondientes propietarios estableciendo las compensaciones pertinentes.

La compensación de áreas por efecto de reparcelación, de conformidad con lo establecido en el Art. 474 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, no causará gravamen alguno, debiendo considerar la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art. 23.- Macrolotización.- Corresponde a la parcelación con el propósito de constituir macrolotes. Tal modalidad se admite exclusivamente a través de un Programa de Ordenamiento Urbanístico, instrumento de Ordenamiento establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano a través del cual, a falta de Plan Parcial, el sector público o privado propone un ordenamiento básico del Suelo Urbanizable No Programado, SUNP.

Para el efecto se atenderá las siguientes disposiciones:

23.1. El Programa de Ordenamiento del caso podrá ser realizado por los propietarios de los predios que conformen polígonos de actuación. Para el efecto, los promotores, públicos y privados, propondrán el correspondiente polígono del programa de ordenamiento del caso.

23.2. La asignación de la intensidad de ocupación del suelo (poblacional y edificable), en cada macrolote resultante, podrá ser diferencial en atención a las características fisiográficas de cada uno de ellos, siempre y cuando en promedio se mantenga la intensidad de ocupación asignada por el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano para la zona de la cual forma parte el polígono de actuación del caso.

23.3. El tamaño mínimo de cada macrolote de uso predominantemente residencial, resultante de un Programa de Ordenamiento Urbanístico, será tal que admita, en aplicación de la densidad poblacional establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, desarrollos urbanísticos de al menos dos mil quinientos habitantes (2.500 hab.).

Para desarrollos de usos de comercios y servicios, el tamaño de cada macrolote resultante será de al menos dos hectáreas (2 Has.).

Art. 24.- De ser aprobado por la Municipalidad un Programa de Ordenamiento Urbanístico, convierte a los terrenos del caso en Suelo Urbanizable Programado, y así ser susceptible de la emisión de la Licencia de Parcelación y Urbanización.

CAPÍTULO II: DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Art. 25. Clasificación. - Los desarrollos urbanísticos, según lo dispuesto en la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, se clasifican en:

25.1. Desarrollos Urbanísticos Residenciales (DUR), que se su clasifican en:

25.1.1. Urbanizaciones. Son desarrollos que proporcionan, fundamentalmente, solares a ser utilizados para edificar viviendas, y los requeridos para los correspondientes equipamientos comunitarios.

Estas intervenciones se podrán realizar en macrolotes resultantes de las Parcelaciones por Programas de Ordenamiento Urbanístico autorizados, y en predios mayores a dos hectáreas (2 Ha), ubicados en suelos Urbanizable Programado y Urbanizado No Consolidado.

25.1.2. Urbanizaciones Cerradas. Son urbanizaciones cerradas cuya infraestructura vial no se encuentra librada al uso público, necesitándose permiso especial de la Municipalidad que garantice su privacidad, por un plazo de 50 años, siempre que no medien razones de interés público. Este permiso, cuyas condiciones serán establecidas por la Municipalidad, será renovable por igual período y se otorgará previo el pago una regalía, de acuerdo a lo establecido en el Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La Municipalidad reglamentará el pago de tal regalía.

Los organismos públicos, en cumplimiento de sus funciones específicas tendrán libre acceso a la urbanización y control de todos los servicios.
La superficie máxima de estos desarrollos será de dos hectáreas (2 Ha.) y las dimensiones mínimas de los predios individuales serán de 300 m2 por unidad de vivienda.

25.1.3. Conjuntos Habitacionales. Se trata de la oferta simultánea de terrenos y edificaciones bajo régimen de propiedad horizontal en terrenos individuales o integrados, desarrollados en función de la densidad establecida para la zona en que se encuentre.
La superficie máxima para estas intervenciones es de hasta una hectárea (1 Ha).

En estos casos no procede la entrega de ACM, pero se observarán las normas aplicables para vías, espacios verdes y equipamiento, los que se reconocen como áreas comunes privadas.

25.2. Desarrollos Urbanísticos Comerciales y de Servicios. Son los que proporcionan solares destinados exclusivamente a centros comerciales y de servicios, centros administrativos, o bodegaje comercial. El área mínima del predio a intervenir, para destinarlo a desarrollos comerciales y de servicios, será de cuatro hectáreas (4 Has).

25.3. Desarrollos Urbanísticos Especiales. Son los que ofertan solares distribuidos en vastas áreas de valor paisajístico, o destinadas a residencias y usos recreacionales, turísticos, agrícolas o de huertos familiares, en condiciones de muy baja densidad.

TITULO IV: DE LAS NORMAS

CAPITULO I: INDICADORES APLICABLES

Art. 26.- Generales de dimensionamiento. - Se atenderán las disposiciones sobre tamaños que, respecto de parcelaciones y desarrollos urbanísticos, se establecen en el Título III de esta ordenanza.

Art. 27.- Utilización Urbanística.- Toda parcela es susceptible de utilización urbanística de acuerdo a los usos y la intensidad de ocupación del suelo admitido, los que se regulan por las presentes normas.

Art. 28.- Usos del Suelo.- Son los que establecen el Esquema Urbano de acuerdo a las siguientes consideraciones:

28.1. En suelo urbanizado, de acuerdo a los cuadros de compatibilidad de usos de la Ordenanza de Edificaciones.

28.2. En suelo urbanizable programado:

a) Usos predominantes que el Esquema Urbano establece, los que deberán ser adoptados por el correspondiente Plan Parcial a ejecutarse.
b) Usos pormenorizados derivados de un Plan Parcial ejecutado;

28.3. En suelo urbanizable no programado, usos incompatibles o no admisibles establecidos por el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

Art. 29.- Intensidad de Ocupación del Suelo.- La intensidad de ocupación del suelo se regula por:

29.1. Los rangos de densidad poblacional bruta admisible, según lo establece la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

29.2. La intensidad de la edificación, en aplicación de coeficientes establecidos para las distintas sub zonas, de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza de Edificaciones.

La intensidad de la utilización del suelo podrá ser modificada, a petición sustentada de un desarrollista urbano, previo informe de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Asesoría Jurídica, y pronunciamiento de la Comisión Técnica –Legal, establecida para el efecto en atención a los siguientes condicionamientos:

a) La intensificación solicitada no deberá exceder el 10 % en zonas residenciales ni el 20 % en zonas comerciales.

b) Presentación de estudios de factibilidad aprobados por las empresas de servicios los que deberán incorporar los análisis de redes y otros componentes de los sistemas de infraestructura, en el sentido de que es posible o conveniente atender el incremento de población en el área a intensificar.

En aquellos servicios que no puedan ser cubiertos por las empresas podrán presentarse estudios que garanticen el desarrollo de sistemas de infraestructura autónomos y para la recolección y tratamiento de desechos domiciliarios.

c) La presentación de un estudio debidamente sustentado referido a los cálculos de la provisión de equipamientos que satisfaga los requerimientos de la nueva población de diseño.

d) Análisis de los impactos ambientales que causaría la intensificación propuesta respecto de: la intensidad de tráfico, el equipamiento comunitario y la carga adicional sobre los servicios de agua, alcantarillado y recolección de basura.

Complementariamente se consignarán las medidas compensatorias o de mitigación que se incorporarán en el respectivo proyecto y/o los que a su coste se ejecutarán en la unidad urbanística del caso.

e) La eventual intensificación generará un sobre beneficio que deberá ser compensado a la Municipalidad según el valor de mercado de aquel y de acuerdo a los procedimientos que la Municipalidad establezca para el efecto.

CAPITULO II: DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Art 30.- Aprovechamiento Urbanístico del Suelo. Para la determinación del aprovechamiento urbanístico de un predio, se atenderá a las siguientes disposiciones:

30.1.- En los desarrollos urbanísticos que requieran apertura y habilitación de espacios públicos, vías, parques y equipamiento urbano comunal se imputarán tales espacios como áreas de cesión gratuita a la Municipalidad, ACM; de tal obligación se exceptúan los Conjuntos Habitacionales, en los que dichos espacios constituyen áreas comunes privadas para todos los residentes.

30.2. Para tal efecto según el tipo de actuación, será exigible para ACM, como mínimo, los siguientes porcentajes referidos al total del área útil a urbanizar:

a) 35% para Urbanizaciones
b) 25% para Desarrollos de Comercios y Servicios.
Consecuentemente, la superficie restante para cada caso, constituye el
Aprovechamiento Urbanístico del propietario, bajo la denominación de
Área Neta, Particular, o Vendible.

30.3. El 35 % que como mínimo es exigible como ACM en urbanizaciones se debe descomponer en:

a) Mínimo el 5% destinada a áreas de equipamiento urbano comunal que incluyan campos de recreación y deportes
b) Mínimo el 13 % destinada a zonas verdes, plazas y parques
c) El 17 % para vías vehiculares y/o peatonales, incluyendo en ellas parterres, aceras y bordillos. En caso de que, de manera sustentada, se destine menos de este porcentaje la diferencia se destinará a parques y zonas de recreación

30.4. Las áreas destinadas a equipamiento comunal y zonas verdes, plazas y parques deberán tener una relación de lados igual o menor a 3 a 1, y su lado menor que dé a vía de acceso deberá ser mayor a 20 m.

30.5. Los cuerpos de agua, naturales o artificiales, existentes o que se proyecten, no constituyen parte de las ACM.

30.6. La asignación de las áreas destinadas a equipamientos comunitarios se determinará según el número de habitantes previstos y en atención a las normas de equipamiento que se describen en el siguiente artículo.

Art. 31.- Equipamiento Urbano Comunal.-
31.1.- En todos los desarrollos urbanísticos, con las excepciones

establecidas en esta Ordenanza, deberá preverse espacios para equipamiento, para usos como: educación, salud, comercio, servicio, etc., de conformidad con el cuadro siguiente. De exceder tal requerimiento a las áreas destinadas en espacios públicos, deberán ser asignadas del área vendible debiendo distinguirse en los planos, cuadros de Uso del Suelo, y demás documentación a aprobarse, las que corresponden a cada caso.

MATRIZ DE DOSIFICACION DEL EQUIPAMIENTO	**V B S**	**VECINAL de 2 a 5 mil habit. BARRIAL de 5001 a 10 mil SECTORIAL 20 a 40 mil**	
Educación:	**Nivel**	**M2 /Hab.**	**SOLAR M2 mínimo**
Pre-escolar (Jardín Infantes)	**V**	0,320	400
Escuela	**B**	0,600	1.000
Colegio	**S**	0,400	2.000
Asistencia Social:			
Guardería	**V**	0,224	280
Subcentro de Salud	**B**	0,120	200
Centro de Salud	**S**	0,060	600
Servicios Comunales:			
Centro Comercial Barrial	**B**	0,300	750
Centro comercial Sector	**S**	0,150	1.500
Mercado	**S**	0,400	4.000
Recreación Esparcimiento			
Parque Infantil	**V**	0,600	500
Parque Barrial	**B**	0,600	1.500
Centro Deportivo	**S**	1,000	2.500
Administración / Seguridad			
Retén Policial	**B**	0,016	40
Central Bomberos	**S**	0,050	500

31.2.- En los proyectos de macrolotización correspondientes a Programas de Ordenamiento Urbanístico, así como en los desarrollos urbanísticos residenciales que excedan una población de diez mil (10.000) habitantes, deberá incorporarse en el proyecto, proporcionalmente, las áreas destinadas a equipamiento de nivel de Sector de Planificación que se establecen en el cuadro anterior.

31.3. Podrán destinarse para equipamientos urbanos comunales áreas imputables a Área Comunal Vendible (ACV), cuando las áreas de las ACM, en función de los cuadros indicados en el numeral anterior, no resulten suficientes.

Para el efecto, podrá comprometerse hasta un tercio de las ACM no asignadas a vialidad.

31.4. La Municipalidad podrá autorizar el cambio de asignación del equipamiento previsto, a solicitud del promotor y/o propietario, siempre y cuando se conserve su calidad de bien público y solamente si existe resolución expresa del Concejo Municipal.

Art. 32.- Vialidad.-
Para la planificación del sistema vial a incluirse en un programa de ordenamiento o en un desarrollo urbanístico, se atenderá a las normas que se incluyen en el Anexo No. 2, Cuadro de Normas de Diseño Vial, de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.

Art. 33.- Etapas.-
Todo desarrollo urbanístico residencial podrá ejecutarse por etapas, en atención a la densidad prevista, en forma que cada una de ellas constituya una unidad autosuficiente, por lo menos a nivel de Vecindario (de 2.500 a 5.000 habitantes). Para cada una de ellas se debe cumplir con las correspondientes exigencias de ACM, y servicios básicos de infraestructura.

Art. 34.- Características de los solares. –
Los solares serán de tamaño y formas suficientes, de tal manera que permitan:

34.1. La construcción de edificios de acuerdo a las normas establecidas en la Ordenanza de Edificaciones para cada sub zona. Para el efecto, los dimensionamientos mínimos de frente y área de los solares incluidos en las Normas de Edificación de la indicada Ordenanza podrán ser modificados, siempre y cuando el proyecto en conjunto respete las normas que sobre la utilización urbanística del suelo (uso e intensidad de ocupación del suelo) establece el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano para el área del caso.

34.2 En los casos que existan tuberías, cuyo trazado demanda la servidumbre de solares vecinos, debe observarse las normas y afectaciones establecidas en la Memoria de diseños sanitarios, debidamente aprobada por la correspondiente Empresa. Tal situación debe registrarse en el Reglamento Interno correspondiente, en el plano definitivo del Proyecto Urbanístico y en las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados.

34.3. Que aquellos que tengan acceso directo desde una vía vehicular, provean de estacionamiento en su interior sin interferir el tránsito en la vía adyacente.

Art. 35.- Para los predios que se sometieren a parcelación o desarrollo urbanístico y no contaren con las áreas mínimas o máximas prescritas en este Título, se procederá en base del informe conjunto de las Direcciones de Edificaciones y de Ordenamiento Territorial, en aplicación de la modalidad de intervención más conveniente, para lo cual se considerarán las condicionantes que sobre utilización urbanística del suelo, uso e intensidad de ocupación del suelo, estableciere el Esquema de Ordenamiento territorial Urbano para el área del caso.

Art. 36.- Obras de habilitación urbanística
Los desarrollos urbanísticos deberán contemplar las siguientes obras de habilitación urbanística:

a) Pavimentación de calles, aceras y bordillos;
b) Sistema sanitario completo, incluido redes para la dotación de agua potable y de los sistemas sanitario y pluvial;
c) Infraestructura eléctrica, telefónica, cable, internet, fibra óptica y gas de uso doméstico, mismas que deberán ser soterradas;
d) Iluminación de vías y espacios públicos de uso local;
e) Habilitación de áreas verdes y de uso comunitario;
f) Obras de preservación y mejoramiento ambiental;

g) Espacios para el depósito y transferencia de desechos sólidos;
h) Señalización vial, nomenclatura de vías y manzanas.
I) Hidrantes Bomberos

Art. 37.- Habitabilidad
A efecto de la construcción simultánea de obras de urbanización y de edificaciones, estas últimas deberán obtener el certificado de habitabilidad a que hace referencia la Ordenanza de Edificaciones.

TITULO V: DE LOS PROCEDIMIENTOS

CAPITULO I: DE LAS GENERALIDADES DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 38.- Exigencia oportuna de obligaciones.- El cumplimiento de obligaciones de impuestos prediales municipales, será exigible en todo trámite que comprometan la ejecución de obras, orden de venta, y traspaso parcial o total de dominio, inclusive un certificado actualizado del Registro de la Propiedad, cuando fuere aplicable.

La comprobación topográfica, o Registro de Solar, podrá ser exigible mediante informe de fiscalización, en instancia previa a la autorización de venta de solares.

Art. 39.- Obras que no requieren Licencia de Parcelación y Urbanización.- Corresponden a limpieza de terreno, construcción de caseta de guardianía, unidades sanitarias para obreros y de bodegaje, obras que por ser de carácter provisional no requieren la emisión de Licencia de Parcelación y Urbanización, pero deberán ser informadas a la Dirección de Edificaciones.

Art. 40.- Consulta de Normas.- Con la finalidad de complementar el conocimiento de las normas, reglamentos y procedimientos previstos en esta Ordenanza, el usuario, público o privado, opcionalmente podrá acceder a la siguiente información:

40.1. En suelo urbanizado: normas sobre compatibilidad de usos, de edificación y afectaciones

40.2. En suelo urbanizable programado: normas de usos del suelo, intensidad de ocupación del suelo y afectaciones.

40.3. En suelo urbanizable no programado: usos incompatibles, intensidad de ocupación del suelo y afectaciones.
Para el efecto se podrá acudir a las siguientes modalidades:

a) Consulta Directa.- Modalidad por la cual un usuario, público o privado, nacional o extranjero, obtiene de la Dirección de Ordenamiento Territorial pronunciamientos técnicos respecto de las normas indicadas.

b) Consulta Previa.- Modalidad de consulta técnica por la cual un usuario, público o privado, nacional o extranjero, obtiene de la Dirección de Edificaciones, pronunciamientos técnicos respecto de las normas municipales vigentes relativas a licencias de parcelación y urbanización, y registros de edificación y construcción.

CAPITULO II: DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICABLES A PARCELACIONES

Art. 41.- División y/o fusión de solares.- El trámite se realizará en dos etapas, para lo cual se deberá entregar a la Dirección de Edificaciones, la siguiente documentación:

41.1. Etapa 1: Consulta Previa
a) Carpeta y Tasa por servicios administrativos.
b) Original de la solicitud de consulta de división o fusión, suscrita por el propietario y el responsable técnico.
c) Copia de la(s) escritura(s) inscrita(s), catastrada(s) y notariada(s).
d) Copia del Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
e) Original del plano de la división y, o fusión propuesta, suscrito por el propietario y responsable técnico, en formato A2.

41.2. Etapa 2: Aprobación
A la documentación de la Etapa 1 se adicionará lo siguiente:
a) Carpeta y Tasa por servicios administrativos
b) Tasa por aprobación de trámite por división o fusión.
c) Original de la solicitud dirigida al Alcalde.
d) Informe emitido por la Dirección de Edificaciones
e) Original del plano definitivo de la división o fusión, en formato A2 y digital.

Art. 42.- Reestructuración parcelaria.- Por corresponder cada caso a una situación especial, la solicitud de aplicación de estas modalidades de parcelación deberá dirigirse al Alcalde, expresando las razones que sustentan tal actuación.
De considerar el Alcalde que existen méritos suficientes para proceder con lo solicitado, nombrará una Comisión Especial, la que analizará el caso y determinará la documentación que deberá entregar el solicitante. Para el efecto, dicha Comisión requerirá la participación de las Direcciones de: Asesoría Jurídica, Ordenamiento Territorial y de Edificaciones; si en la situación del caso se involucran terrenos municipales, se requerirá la participación de la Dirección de Terrenos. Así como alguna otra dirección vinculante.
Si el informe de la comisión especial es positivo, el trámite sigue su curso normal.

CAPITULO III: DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICABLES A DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Art. 43. Proyecto de urbanización.- Según lo dispuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano, el proyecto de urbanización constituye la documentación técnica detallada que sustenta la realización de obras de urbanización. Los proyectos urbanísticos, que se expresarán en planos geo referenciados, deberán contener cuando menos las siguientes determinaciones:
a) Delimitación de los polígonos, zonas o manzanas en que por su distinta utilización se divide el territorio planeado.
b) Trazado y características de la red vial y peatonal del sector, con señalamientos de alineaciones y rasantes y previsión de plazas de estacionamientos.
c) Fijación de terrenos para equipamientos comunitarios en

función de los usos dominantes y en proporción adecuadas a las necesidades colectivas.
d) Reglamentación interna del uso de los terrenos en cuanto a su destino, superficies y proporciones mínimas, volumen o intensidad de la edificación (COS), (CUS), alturas, retiros, estacionamientos, así como a condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones y elementos naturales.

El Alcalde o sus delegados según el caso, al aprobar la reglamentación interna de los desarrollos urbanísticos a que hace referencia el literal anterior, ordenará su publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón, y los artículos que describan los usos del suelo y normas de las edificaciones, se deberán incluir en las escrituras correspondientes a cada solar.

Art. 44.- Fases.- Para efecto del proceso de autorización de desarrollos urbanísticos se establecen las siguientes fases:

44.1.- Fase I, Consulta de Normas para urbanizar y determinación de afectaciones.
44.2.- Fase II, Ante Proyecto Urbanístico.
44.3.- Fase III, Proyecto Urbanístico
44.4.- Fase IV, Aprobación por el Alcalde o sus Delegados de ser el caso del Proyecto Urbanístico, y del Permiso de obras civiles y de infraestructura.
44.5.- Fase V, Autorización de Venta de Solares
44.6.- Fase VI, Autorización de habitabilidad y ocupación.
44.7.- Fase VII, Recepción de obras de habilitación Urbanística.
44.8.- Fase VIII, Entrega recepción provisional y definitiva de la urbanización.

Art. 45.- Consulta de normas para urbanizar y determinación de afectaciones.- La consulta de normas aplicables a las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos, cuyo trámite es obligatorio, se realizará en la Dirección de Edificaciones, para lo cual se presentará la siguiente documentación:
a) Carpeta y Tasa por servicios administrativos.
b) Original y copia de solicitud a la Dirección de Edificaciones, suscrita por el interesado.
c) Original del plano con ubicación del área en consulta, en cartografía del IGM, a escala 1:10.000

Art. 46.- Del Ante Proyecto Urbanístico.- Corresponde a la Fase II descrita en el Art. 44. La Dirección de Ordenamiento Territorial verificara que toda la documentación técnica entregada por el promotor cumpla con las normas urbanísticas y ambientales aplicables, y emitirá un informe de cumplimiento de dicho ante proyecto urbanístico.

Requisitos:

- Solicitud para revisión de Anteproyecto Urbanístico dirigido al Alcalde.
- Tasa única por servicios técnicos administrativos y carpeta.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Pago de Impuesto Predial del año en curso.
- Copias de cédula, certificado de última votación del propietario; para personas jurídicas nombramiento del representante legal y RUC actualizado.
- Copias de cédula, certificado de última votación del responsable técnico, para personas jurídicas nombramiento del representante legal.
- Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Ubicación del área sobre plano geo referenciado a escala 1:10.000.
- Levantamiento topográfico planimétrico y altimétrico geo referenciado del área del anteproyecto a escala conveniente, con cotas cada 5 metros, en coordinación con la Dirección de Edificación.
- Plano de anteproyecto urbanístico.
- Memoria urbanística preliminar.

Art. 47.- Del Proyecto Urbanístico.- Previo reporte de factibilidad del ante proyecto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, la Dirección de Edificaciones, emitirá un informe de cumplimiento del proyecto con relación a las normas de edificaciones.

Requisitos:

- Solicitud dirigida al Alcalde para aprobación de Proyecto Urbanístico.
- Carpeta y Tasa única por servicios técnicos administrativos
- Tasa de aprobación de planos (2 x1000 sobre el avaluó del terreno).
- Registro Único de Contribuyente con domicilio en el Cantón Samborondón.
- Pago de la patente municipal.
- Pago del 1.5 x 1000 a los activos.
- Reporte de factibilidad del Anteproyecto y documentos de respaldo debidamente sellados y firmados.
- Licenciamiento ambiental aprobado por la entidad correspondiente.
- 4 Juegos de Planos del Proyecto Urbanístico, y en versión digital
- 4 Ejemplares Reglamento Interno.
- Aprobación de diseños de:
  √ Redes sanitarias y pluvial por parte de AMAGUA.
  √ Redes eléctricas por parte de CNEL.
  √ Redes telefónicas.
  √ Sistemas de conducción de Gas Licuado de Petróleo (GLP) por parte de la entidad correspondiente y Cuerpo de Bomberos de Samborondón.
  √ Sistema contra incendios por parte de Cuerpo de Bomberos de Samborondón

Art. 48.- Aprobación por el Alcalde o sus Delegados del Proyecto Urbanístico y del Permiso de obras civiles y de infraestructura.- Corresponde a la Fase IV del proceso de autorización descrito en el Art. 44. En virtud del mismo, los promotores de un desarrollo urbanístico podrán obtener del Alcalde o sus Delegados la aprobación del Proyecto Urbanístico y el correspondiente permiso de obras de infraestructura.

Permiso de obras civiles y de infraestructura.-. En esta etapa deberá emitirse la correspondiente Licencia de Parcelación y Urbanización por parte de la Dirección de Edificaciones, la que de acuerdo al Art. 38 del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano constituye el documento público municipal que autoriza la ejecución de proyectos de acuerdo a normas y que incluye obras de habilitación urbanística.

Para el efecto, el predio del caso deberá encontrarse al día con el pago del impuesto predial del año vencido, debiéndose presentar en la Dirección de Edificaciones la siguiente documentación:

a) Cuatro copias de cada uno de los planos del Proyecto Urbanístico aprobado, así como del loteo que se propone.

b) Cuatro copias de los siguientes documentos físicos y digitales:

√ Reglamento Interno,
√ Memoria urbanística,
√ Presupuesto detallado de las obras
√ Cronograma de barras valorado.

c) Comprobante de pago de la tasa por aprobación de planos, correspondiente al dos por mil (2x1.000) del avalúo catastral del terreno.

d) Cartas de responsabilidad, notariadas, suscritas por los responsables técnicos de los diseños de infraestructura de agua potable, sanitaria, eléctrica y telefónica.

e) Comprobante del pago de la Tasa por Fiscalización, previa entrega del permiso de obras civiles y de infraestructura.

Art. 49.- Autorización de venta de solares.- Corresponde al Alcalde o sus Delegados Tal autorización es el único documento válido ante Notarios y Registrador de la Propiedad para transferencias de dominio de los nuevos predios resultantes de la intervención; y permitirá a la administración municipal emitir Registros de Construcción, conforme a normas contenidas en la Ordenanza de Edificaciones y el correspondiente Reglamento Interno. A afecto de la autorización de un desarrollo urbanístico autorizado, deberá presentarse a La Dirección de Edificaciones la siguiente documentación:

a) Tasa por servicios administrativos.

b) Solicitud dirigida al Alcalde.

c) Cuatro copias del plano del proyecto urbanístico autorizado, el cual deberá estar actualizado en caso de haberse producido modificaciones.

d) Informes de avances de obras civiles y de infraestructura, que no podrán ser menor al 70 %, así como por las correspondientes empresas de servicios.

e) Informe del Benemérito Cuerpo de Bomberos

f) Garantía por el saldo del valor de las obras por ejecutar.

Art. 50.- Autorización de habitabilidad y ocupación.- Corresponde a la Fase VI del proceso de autorización descrito en el Art. 44.Constituye el pronunciamiento escrito por la Dirección de Edificaciones, por la que autoriza a las empresas de servicios públicos: agua potable, energía eléctrica y de telefonía, proceder a las conexiones correspondientes, previo a la ocupación de las edificaciones realizadas, una vez que dicha Dirección compruebe las condiciones de habitabilidad y salubridad del proyecto en construcción. Sin perjuicio del cumplimiento con la ordenanza de soterramiento de redes, respecto a los servicios que presten las empresas públicas y privadas.

Art. 51.- Recepción de Obras de Habilitación Urbanística.- Corresponde a la Fase VIII del proceso de autorización descrito en el Art. 44. En virtud del mismo, se procede a la entrega, recepción y transferencia de dominio de las redes y demás obras de infraestructura.

51.1. Los representantes legales de la Municipalidad podrán suscribir el acta de entrega - recepción definitiva de las redes y demás obras de urbanización y resolver sobre la recepción de desarrollos urbanísticos, cuando se confirme por efecto de los informes de los fiscalizadores de la municipalidad y de las empresas o entidades competentes, que las obras descritas y contenidas en los planos de redes, memorias técnicas así como cronograma valorado de inversiones se encuentran totalmente terminadas y funcionando a satisfacción.

El acta de entrega - recepción de las obras a la Municipalidad, se realizará a través de escritura pública y/o documento notariado. La fecha de la suscripción del acta, señala el inicio del plazo de la responsabilidad decenal del constructor o del propietario, mandatario o promotor.

51.2. Documentación. Para efecto de la entrega recepción de obras, se entregará en la Dirección de Edificaciones la siguiente documentación:

a) Tasa por servicios administrativos.

b) Solicitud dirigida al Alcalde.

c) Copia de la Resolución relacionada con la Autorización de Ventas de Solares y la aprobación de los planos del Proyecto Urbanístico emitidos por el Alcalde o sus Delegados.

d) Reliquidación de la tasa de fiscalización, en caso de que exceda el plazo establecido.

Art. 52.- La Municipalidad asumirá su participación en la responsabilidad de obras de infraestructura externa, dentro de la programación prevista por planes maestros sanitarios, mantenimiento de parques, recolección de basura e interpondrá sus buenos oficios ante instituciones de equipamiento comunitario. Sin embargo, el Concejo Municipal podrá resolver que la Municipalidad asuma la ejecución de obras adicionales a las recibidas, para lo cual, la Dirección de Obras Públicas Municipales emitirá su informe, debiendo considerar y analizar las necesidades particulares del proyecto, en forma comparativa con otros proyectos municipales.

Art. 53.- Garantías.- Hasta que sean recibidas por la Municipalidad a través del señor Alcalde o sus delegados las correspondientes obras de urbanización, los promotores entregarán a la Municipalidad garantías irrevocables y de cobro inmediato, otorgadas por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos o compañías de seguros legalmente constituidas bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Formas de garantías.- Los promotores, propietarios y/o fidecomiso podrán rendir cualquiera de las siguientes garantías:

1. Garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera establecidos en el país o por intermedio de ellos;

2. Fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros establecida en el país;

3. Primera hipoteca de bienes raíces;

4. Certificados de depósito a plazo, emitidos por una institución financiera establecida en el país, endosados por valor en garantía a la orden de la Entidad Contratante y cuyo plazo de vigencia sea mayor al estimado para la ejecución del contrato

Para hacer efectiva la garantía, la Municipalidad tendrá preferencia

sobre cualquier otro acreedor, sea cual fuere la naturaleza del mismo y el título en que se funde su pretensión.

Las garantías otorgadas por bancos o instituciones financieras y las pólizas de seguros establecidas en los numerales 1 y 2 del presente artículo, no admitirán cláusula alguna que establezca trámite administrativo previo, bastando para su ejecución, el requerimiento por escrito de la entidad beneficiaria de la garantía. Cualquier cláusula en contrario, se entenderá como no escrita.

53.1. Para garantizar eventuales daños a terceros, el Responsable Técnico presentará una Póliza de Seguros contra todo riesgo, por valor de hasta el 2% del monto de las obras por ejecutar. Tales documentos serán custodiados por la Tesorería Municipal.

Art. 54.- Modificaciones durante el Proceso Constructivo. Ordenes de Cambio.- Para contribuir al mejoramiento del cumplimiento de la programación prevista, la fiscalización podrá autorizar cambios en las obras, en tanto no disminuyan la calidad de los materiales, ni de los sistemas constructivos, ni se reduzcan las ACM, debiendo registrar tal situación en el Libro de Obras, informando sobre el particular, y estableciendo plazos para la presentación de la documentación para el trámite de aprobación de rediseños.

Art. 55.- Inspecciones y Fiscalizaciones.- Para garantizar la calidad de las obras, la Municipalidad, por intervención directa de funcionarios, o mediante contratación de profesionales calificados, efectuará la fiscalización de obras a realizar, con excepción de las relacionadas con instalaciones de servicios básicos, los que competen a las correspondientes empresas.

Art. 56.- Certificado de Registro Catastral .- Los predios que se sometan a las modalidades de parcelación y de desarrollo urbanístico previstas en esta Ordenanza deberán realizar el correspondiente Registro Catastral, a efecto de que no sean imputables a la liquidación de impuestos prediales las siguientes áreas y situaciones:

a) Las afectaciones que por efecto de la ejecución de obras públicas se hayan planificado por la Municipalidad y, u otras instituciones del sector público,

b) Los espacios públicos o ACM que se establezcan en virtud de la aprobación por la Municipalidad de un proyecto de urbanización.

El Registro Catastral deberá realizarse al momento en que se haya ejecutado al menos el trazado de vías, del amanzanamiento y el emplazamiento de las ACM.

Art. 57.- Autorización de Venta de Edificaciones.- En caso de proyectos de construcción simultánea de obras de urbanización y de edificaciones, a efecto de la autorización de venta de estas últimas, deberá incorporarse los procedimientos relacionados con registro catastral e inspección final establecidos en la Ordenanza de Edificaciones. Este trámite podrá ser simultáneo al de autorización de venta de solares.

Art. 58.- Desarrollos Urbanísticos en Régimen de Propiedad Horizontal.- Los desarrollos urbanísticos residenciales concebidos en forma de conjuntos habitacionales, o los de carácter recreacional, o de comercio y servicios, que se independicen del entorno urbano con cerramientos, podrán constituirse bajo el Régimen de Propiedad Horizontal establecido, en sujeción a los siguientes condicionamientos:

a) Que el conjunto forme parte de un desarrollo urbanístico autorizado en el que se hayan previstos ACM y áreas de equipamiento urbano.

b) Que se satisfagan los requerimientos que sobre el Régimen de Propiedad Horizontal establece las Ordenanzas de Edificaciones y de Creación de Conjuntos habitacionales cerrados en solares vacíos elevados a propiedad horizontal.

TITULO VI. DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCIONES

Art. 59.- Para el juzgamiento de las infracciones urbanísticas son competentes los Comisarios Municipales del Cantón Samborondón, los que de requerir informes especializados para tal acto, lo solicitarán a las Direcciones correspondientes, y aplicarán las sanciones del caso.

Art. 60.- Las sanciones establecidas en esta Ordenanza, se aplicarán sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar. Para la imposición de sanciones, se procederá de acuerdo a la especificación que para cada caso se señalan a continuación:

ESPACIO EN BLANCO

Infracciones	Calificación	MULTA	Sanción	Medida Correctiva	Aplicación de Ley
Presentación de documentos falsos para los trámites de aprobación de Proyecto, para autorización de venta y/o solicitud de permisos, sea por el promotor, propietario o empleado de los mismos.	GRAVE	Cinco (5) RBU	Suspensión del trámite por un (1) año calendario desde (la fecha de aceptación al trámite) la fecha de cometimiento de la infracción		La Municipalidad podrá empezar acciones penales por el hecho doloso contra el responsable del mismo y demás cómplices y encubridores
Haber obtenido probación del proyecto, la autorización de venta, o el permiso de construcción con documentos falsos	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Revocatoria definitiva de la aprobación, autorización o permiso obtenido		La Municipalidad podrá empezar acciones penales por el hecho doloso contra el responsable del mismo y demás cómplices y encubridores
Realizar obras sin la presencia o intervención de un residente responsable técnico	LEVE	Tres (3) RBU	Paralización provisional de la obra	Registrar al profesional residente responsable	
Ocasionar daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc. Así como a bienes de uso privado	GRAVE	Cinco (5) RBU		Reparación o reposición de los bienes de uso público o privado dañados, en un plazo de 15 días calendario	
No realizar la reparación o reposición de los bienes de uso público o privado dañados, en el plazo de 15 días calendario	MUY GRAVE		Paralización provisional de la obra, y cancelación del costo de reparación realizado por el Municipio más un recargo del 50%		
Ejecución de obras de urbanizaciones con permiso caducado por más de 30 días	LEVE	Tres (3) RBU	Paralización provisional de la obra	Renovación del permiso correspondiente	
Ejecutar obras de urbanizaciones con permiso suspendido	GRAVE	Cinco (5) RBU	Paralización provisional de la obra	Renovación del permiso correspondiente	
Ejecutar obras de urbanizaciones con permiso revocado	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Paralización provisional de la obra		
Impedir u obstaculizar la inspección de las obras por los técnicos o funcionarios municipales	LEVE	UN (1) RBU		Brindar todas las facilidades para la inspección del personal municipal en todo momento	
Paralizar las obras en proyectos aprobados por más de dos meses posteriores a la fecha de concesión de la autorización de venta, sin conocimiento y aceptación del Municipio	GRAVE	Cinco (5)RBU	Suspensión del permiso	Renovación del permiso correspondiente	
Paralizar las obras en proyectos aprobados por más de dos meses posteriores a la fecha de concesión de	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Revocatoria del permiso, declaración de obra inconclusa, y ejecución de		

la autorización de venta, sin conocimiento y aceptación del Municipio			las garantías		
Incumplir las normas técnicas de construcción	GRAVE	Cinco (5) RBU	Paralización provisional de la obra	Cumplir con las normas técnicas de construcción, de ser necesario para el cumplimiento de las mismas, se podrá demoler lo mal ejecutado	
Reincidir en el incumplimiento de las normas técnicas de construcción	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Paralización provisional de la obra	Cumplir con las normas técnicas de construcción, de ser necesario para el cumplimiento de las mismas, se podrá demoler lo mal ejecutado	
Realizar trabajos de movimientos de tierras sin autorización municipal	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Paralización provisional de la obra	Obtener la autorización respectiva	
Realizar obras no ajustadas a los planos y diseños según aprobación municipal, u orden de cambio	MUY GRAVE	Diez (10) RBU	Paralización provisional de la obra	Obtener la autorización respectiva en caso de que sea procedente lo ejecutado sin aprobación, caso contrario se tendrá que demoler lo no aprobado	
Realizar obras de urbanización sin contar con la autorización de inicio de obras en suelo urbanizable	MUY GRAVE	De 10 a 100 RBU dependiendo de los daños causados	Paralización provisional de la obra	Obtener la autorización respectiva, sin perjuicio de la sanción respectiva	
Que ocasione daños a terceros	MUY GRAVE	De 10 a 100 RBU dependiendo de los daños causados	Paralización provisional de la obra y orden de demolición de las obras realizadas, sin perjuicio de las acciones que en los ámbitos civil y penal, pudieren derivarse por la ocupación ilegal del suelo, y por los daños y perjuicios ocasionados	Reparar los daños causados a costa del infractor, sin perjuicio de cumplir con las sanciones	
Realizar obras de urbanización sin contar con la autorización de inicio de obras en suelo urbanizable	MUY GRAVE	De 50 a 100 RBU dependiendo el área del terreno			
Vender bajo cualquier modalidad solares en las parcelaciones o urbanizaciones, sin la correspondiente autorización municipal	MUY GRAVE	De 10 a 100 RBU dependiendo el área parcelada o urbanizada		Obtener autorización municipal de venta de solares	Inicio de acción penal ante las instancias judiciales pertinentes, además los terceros perjudicados pueden reclamar judicialmente la reparación de daños y perjuicios, sin perjuicio de que la municipalidad también pueda ejercer ese derecho como parte perjudicada

Art. 61.- Reincidencia de Infracciones.- En caso de reincidencia en el cometimiento de infracciones, se procederá con el doble de la multa y de la sanción impuesta anteriormente.

Art. 62.- Procedimientos para la aplicación de sanciones.- El Comisario Municipal, al tener conocimiento de la infracción de esta Ordenanza, mediante informe de las Direcciones de Ordenamiento Territorial, Edificaciones y de Obras Públicas, o por denuncia, hará comparecer al infractor mediante boleta de citación en la forma determinada en el Art. 395 del Código Procedimiento Penal.- y le aplicará las sanciones señaladas en esta Ordenanza, siguiendo el procedimiento que determinan los Art. 397 al 399 de citado Código, en su caso.

Igualmente se oficiará a las autoridades competentes en razón de la materia, sobre el acto o contrato suscrito o ejecutado al margen o en contraposición con las disposiciones de la presente Ordenanza, para el encauzamiento legal pertinente.
La citación al inculpado se hará por medio de una boleta en la que conste el motivo de la citación, el día y la hora en que debe comparecer el citado ante la Autoridad, la misma que le será entregada por el Secretario de la Comisaría. Si aquel no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado.

TITULO VII. DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES

CAPITULO II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Convenios interinstitucionales .- Ante la necesidad de adoptar políticas conjuntas en materia de uso del suelo sobre áreas colindantes con otras jurisdicciones cantonales, así como proyectos de nivel intercantonal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón podrá celebrar los convenios conducentes a cumplir tales cometidos.

SEGUNDA: Las políticas y normas municipales ambientales se establecerán en la correspondiente Ordenanza, y deberán ajustarse a las políticas y normas nacionales relativas a la defensa y protección del ambiente.

TERCERA: En virtud de la aprobación del Código Integral Penal, el mismo que entrará en vigencia a partir del mes de agosto del año 2014, las infracciones y sanciones a esta ordenanza se remitirá a este nuevo Código Integral Penal, en todo lo que le fuere aplicable.

CUARTO: La Dirección de Asesoría Jurídica elaborará en el plazo de hasta 180 días el Reglamento para Aplicación de Sanciones por Infracciones Urbanísticas, aplicando disposiciones del la norma legal vigente.

QUINTO: Proyectos en trámite.- Los proyectos de parcelaciones y desarrollos urbanísticos aprobados por la municipalidad con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se sujetarán a las normas y disposiciones vigentes a la fecha de su aprobación del proyecto.

SEXTO: Toda parcelación o urbanización que cuente con autorización de la Municipalidad y que no se haya iniciado transcurridos 90 días de la promulgación de la presente Ordenanza queda suspendida. Para revalidar su respectiva licencia debe consultarse con la Dirección de Edificaciones en relación a su compatibilidad con las normas vigentes.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Vigencia.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta oficial y en el dominio web de la Municipalidad de Samborondón www.samborondon.gob.ec al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: Derogatoria, quedan derogadas todas las ordenanzas, Reglamentos y resoluciones que se opusieren a la presente normativa.

TERCERA: En todo proceso de Urbanización y constructivo en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla se deberá cumplir con la Ordenanza que trata sobre la Regulación y control de Tendido y Despiegue de Redes y de Infraestructura para la Prestación de Servicios Domiciliarios en el Espacio Público,publicada en el Registro Oficial #253 Edición Especial, del martes 28 de febero de 2012, así como lo resuelto en la Sesión de concejo #01-2013 celebrada el 10 de enero del año 2013, si le fuere aplicable.

CUARTA: En todo proceso de Urbanización, constructivo y de equipamiento Urbano en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla se deberá cumplir con la Ley que trata de personas con capacidades especiales.y su Reglamento.

QUINTA: En todo lo no previsto en esta ordenanza y si el caso lo requiere, toda solicitud será analizada por la comisión técnica jurídica quien abocara conocimiento y emitirá informe previo para ser tratado y aprobado por la máxima autoridad municipal o por el pleno del Concejo Municipal, según corresponda.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los trece días del mes de marzo del 2014.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la **Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 09/2014 y 10/2014 realizadas los días 6 de marzo del 2014 y 13 de marzo del 2014, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Marzo 13 del 2014.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL
Que, Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Marzo 17 del 2014.

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA 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 publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Marzo 24 del 2014.

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL.-
Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ESPACIO
EN BLANCO

PÁGINA
EN BLANCO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE

Sr. Fernando Hernández Castro
VICEALCALDE

CONCEJALES

Srta. Narcisa Ramírez Mosquera
Ing. Efrén Franco Peláez
Ing. Daniel Saad Salem
Ing. Carlos Serrano Bonilla
Abg. Olga Zambrano Arguello
Sr. Carlos Gómez Gómez

Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL

Dr. Iván Orlando Miranda
PROCURADOR SÍNDICO