

Nro. OM-GADM CB-005-2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

El Pleno del Concejo Municipal, en Sesión Ordinaria de fecha jueves 19 de octubre del año 2023, resuelve enviar el proyecto de ordenanza denominado “ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN BOLÍVAR” a la Comisión de Legislación y Fiscalización, para su tratamiento.

Mediante INFORME N. ° 005-CLF-GADM CB-2024, de fecha 25 de marzo de 2024, los señores: Ing. Gabriel Chiriboga, Presidente de la Comisión de Legislación y Fiscalización, Dr. Cosmito Julio, Vocal 1 Comisión de Legislación y Fiscalización, Lic. Mariana Chamorro Vocal 2 Comisión de Legislación y Fiscalización, disponen lo siguiente: “...Señor Alcalde, por medio del presente nos permitimos informar que la Comisión de Legislación y Fiscalización, cumpliendo con lo dispuesto en Sesión Ordinaria de Concejo Municipal en fecha jueves 19 de octubre del año 2023, se realizó el respectivo análisis del proyecto de ordenanza denominado “ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN BOLÍVAR”.

Para lo cual ponemos en su conocimiento y por su intermedio al pleno del Concejo Municipal las siguientes recomendaciones y/o sugerencias:

1.- Analizar y cambiar su denominación a “ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS, CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR”,

2.- En el artículo 5 definir y limitar las acciones enmarcadas en el ítem de aprobación de trabajos varios,

3.- En los artículos: 28, 32, 35 y 39 solicitar un informe a la dirección de obras públicas con la finalidad de establecer y verificar las dimensiones en vías, accesos e ingresos para que los mismos se ejecuten cumpliendo las normas de seguridad necesarias y estén dentro de la normativa legal vigente.

4.- Analizar el incremento de un ítem en el artículo 48 dentro de los casos en los que se puede legalizar planos con superficies inferiores a los mínimos establecidos señalando:

-Cuando las personas solicitantes sean beneficiarios calificados dentro de programas de vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o algún organismo estatal o No gubernamental debidamente calificado.

5.- En el artículo 189 definir y aclarar las nominaciones dentro del numeral 3 sobre el informe extendido del Jefe de Avalúos y Catastros

6.- En la disposición transitoria sexta se establezca el ajuste y de funciones de los servidores públicos sin la contratación de más personal del ya existente.

7.- Solicitar un informe técnico al área financiera en el cual se establezca el fundamento técnico y jurídico de la razón y razonabilidad de todos los rubros y cobros expuestos y existentes en la presente ordenanza...”

Es necesario reglamentar los espacios físicos, construcciones, lotizaciones, fraccionamientos, para lograr un desarrollo ordenado del Cantón Bolívar, de tal forma que mediante oficio de fecha 29 de mayo del 2024, los señores Lcda. Mariana Chamorro, Ing. Gabriel Chiriboga, Dra. Marcela Estrada, Sr. Cosmito Julio, y Dra. Pilar Noriega, CONCEJALES DEL CANTÓN BOLÍVAR, se dirigen al señor Ing. Livardo Benalcázar, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, y solicitan de la manera más comedida se considere en la próxima sesión de Concejo Municipal se analice en primer debate el proyecto de ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, DEL CANTÓN BOLÍVAR.

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

CONSIDERANDOS:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente,

unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada...”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional...”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden...”

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

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

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

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

“...a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se

proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

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

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

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

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

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

Constituyen bienes del dominio privado:

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

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

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

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

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

La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho.”

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

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

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

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

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

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

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

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

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.
3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIA, FORMULARIOS

Art. 1.- Ámbito de aplicación: La presente ordenanza contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo del Cantón Bolívar, mismas que tiene fuerza obligatoria general y de aplicación sobre todos los bienes inmuebles ubicados en la zona urbana y rural de acuerdo a la correspondiente zonificación determinadas en el Plan Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Bolívar.

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

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

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

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

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

Art. 4.- Solicitud y Formulario: Toda solicitud para ser admitida a trámite debe ser planteada por escrito, anexando el o los formularios y timbre correspondientes que se elaborarán oportunamente.

CAPÍTULO II

DE LOS PROFESIONALES

Art. 5.- Requisitos Para Calificación De Arquitectos, Ingenieros: Civiles, Eléctrico, Sanitario, Hidráulico, Vial, Geógrafo, Topógrafo, En El Municipio Del Cantón Bolívar Son:

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

TRAMITE PERMITIDO:	ARQUITECTO	INGENIERO CIVIL	INGENIERO ELÉCTRICO	INGENIERO SANITARIO	INGENIERO EN AVALÚOS	TOPÓGRAFO
URBANIZACIONES	SI	SI			SI	
FRACCIONAMIENTO URBANO	SI	SI			SI	

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	SI	SI			SI	
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SI	SI			SI	
FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL	SI	SI			SI	
LOTIZACIÓN RURAL	SI	SI			SI	
FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA	SI	SI			SI	
HUERTOS FAMILIARES	SI	SI				
ESTRUCTURACIÓN DE LOTES CONSIDERADOS HUERTOS FAMILIARES	SI	SI			SI	
UNIFICACIÓN DE LOTES URBANOS Y RURALES	SI	SI			SI	SI
REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES	SI	SI			SI	
CERTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	SI	SI			SI	SI
RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO	SI	SI			SI	SI
LÍNEA DE FABRICA	SI	SI	SI	SI	SI	SI
BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA	SI	SI			SI	SI
APROBACIÓN DE PLANOS	SI	SI			SI	SI
APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS	SI	SI	SI	SI	SI	SI
CABIDAS Y LINDEROS	SI	SI			SI	SI
RECTIFICACIÓN DE ÁREAS	SI	SI			SI	SI

1. Formulario de inscripción;
2. Una copia del registro de título académico conferido en cualquier Universidad del país y/o del exterior debidamente reconocida en el SENESCYT;
3. Copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación;
4. Certificado de no adeudar al municipio;
5. Dos fotografías tamaño carnet;
6. Pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor de cincuenta dólares americanos (50 USD), por la primera vez, contado a partir de la fecha de su legalización, luego de lo cual cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el valor de veinte y cinco dólares (25.00 USD).

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

Sin este requisito no podrán presentar para su aprobación Planos Arquitectónicos o Estructurales de cualquier tipo de construcción.

Art. 6.- Competencia De Los Profesionales:

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

Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitario, eléctrico, mecánico o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un Profesional a fin, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería; cuadro de profesionales con sus competencias:

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

Todas las construcciones contarán con dirección técnica, excepto aquellas construcciones de una sola planta que no superen los 40 m² de construcción.

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

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

En los procesos constructivos para asegurar la estabilidad estructural, se deberán realizar mínimo 3 fiscalizaciones In Situ, cuyos valores serán de acuerdo a lo establecido en el Art. 76 de esta Ordenanza.

Art. 7.- Firmas En Los Planos: Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el/los propietario/s, y el profesional competente, es decir: Planos arquitectónicos, topográficos, planimetrías por un Arquitecto; Planos estructurales, topográficos, planimetrías por un Ingeniero Civil; Planos Eléctricos por un Ing. Eléctrico, etc., conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono y números de registro municipal.

En los planos de fraccionamientos de un inmueble donde son varios los propietarios, firmarán y colocarán el número de la cédula de identidad todos los beneficiarios, de conformidad con el certificado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

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

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

CAPITULO III OBJETIVOS

Art. 8.- Son Objetivos de la presente ordenanza:

- 1.- Normar el correcto desarrollo del Ordenamiento Territorial del Cantón Bolívar;
- 2.- Establecer el ordenamiento urbano y rural en el Cantón Bolívar;

3.- Regular y controlar las dinámicas transformadoras y lógicas de ordenación geométrica - espacial del Cantón Bolívar;

Art. 9.- Para la aplicación de la Ordenanza se tomarán en cuenta los planos y los documentos anexos al presente instrumento.

CUADRO DE PLANOS	
No DE PLANOS	CONTENIDO
01	Plano del Mapa Político del Cantón Bolívar
02	Límite urbano de la cabecera cantonal
03	Límite urbano de las Parroquias
04	Zonificación codificada

TITULO II
CAPÍTULO I
USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

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

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

El suelo se clasifica en:

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

Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.) TIPO DE USOS DE SUELOS.

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

2.) FORMA DE OCUPACIÓN

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

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

VA503 = Código completo.

VA = Vivienda Aislada.

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

3 = número de pisos de la edificación.

CAPITULO II

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

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

Art. 14.- Porcentaje de Área Verde, Comunitarias y vías: Se cederá gratuitamente mediante escritura pública a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, la superficie de terreno para vías, espacios abiertos, libres, arborizados y equipamientos. En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes comunitarias y vías, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada de acuerdo a los siguientes porcentajes:

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

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

En las áreas consolidadas los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar el equipamiento tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el GAD. Municipal

del Cantón Bolívar, la institución pública beneficiaría tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

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

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

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

Art. 16.- Casos En Que Se Puede Pagar De Acuerdo Al Avalúo Catastral Por El Área Verde Y Comunal:

- 1) Con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
- 2) Cuando el 15% de área útil del predio sea inferior a la superficie de tres mil metros cuadrados.
- 3) Si el terreno a dividirse se encuentra dentro del radio de influencia de 2 kilómetros de un área verde de propiedad municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si excede del cinco por ciento (5%) mencionado en el inciso anterior, se pagará el valor del exceso y si hay construcciones debidamente legalizadas en base al avalúo municipal y en la

parte que se afecte al mismo considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en esta ordenanza.

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

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

1) Quebradas, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considerada de acuerdo a la realidad del Cantón Bolívar.

a) De 15 metros de ancho en adelante, 20m de afectación;

b) De 10 metros a 15 metros de ancho, 10m de afectación; y,

c) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de afectación.

2) Acequias, 2.00 m del borde;

3) Ríos 30.00 m del borde;

4) Canal de riego, 10.00 m del borde superior que constituye la servidumbre; más 5 metros de retiro de la línea de fábrica, dando un total de 15 metros de separación de canales primarios y secundarios, para poder realizar obras civiles como cerramientos, construcciones y reservorios, en canales terciarios el retiro será de 1 metro desde el eje del canal.

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

5) Línea férrea; 15.00 m del eje;

6) Línea de alta tensión; 15.00 m del eje.

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

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

8) Franja de Protección de la red de alta tensión, establecida por el Ministerio de Electricidad y Energías Renovables (MEER) o las empresas que prestan el servicio público de energía

eléctrica como EMELNORTE, podrán establecer servidumbres destinadas a la construcción de líneas de transmisión y distribución eléctrica.

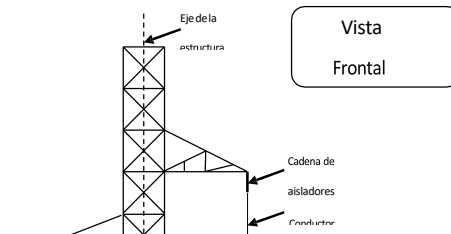


Tabla 1. Distancias de la franja de servidumbre.

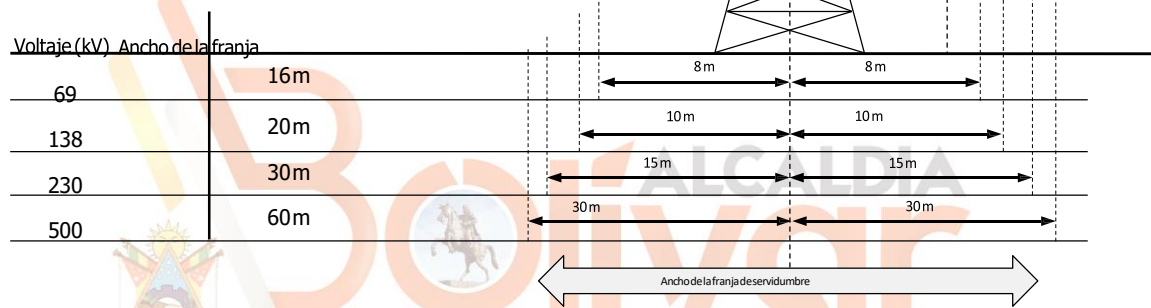


Figura 1. Ancho de las franjas de servidumbre.

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

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

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días (60 días) contados a partir de la entrega al beneficiario y notificado a la Jefatura de Avalúos y Catastros, esta última notificará a la Procuraduría Sindicatura del GAD. Municipal del

Cantón Bolívar, a fin de que proceda a protocolizar e inscribir la documentación respectiva a fin de regularizar la transferencia del área verde.

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

CAPÍTULO III

PROYECTOS DE PARTICIÓN JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL

Art. 24.- Partición de bienes: En partición judicial y extrajudicial de inmuebles se deberá presentar el proyecto de partición correspondiente para su revisión en la Jefatura de Avalúos y Catastros, de no reunir los requisitos establecidos en esta ordenanza se informará al usuario para su rectificación y/o corrección, mediante memorando de revisado, luego de ello se remitirá lo actuado a la Jefatura de Ordenamiento Territorial, misma que emitirá el informe favorable del proyecto al Concejo del GAD Municipal del Cantón Bolívar, para su aprobación.

Sin la resolución favorable del Concejo municipal, no se podrá realizar la partición.

Solicitud será dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;

TITULO III

Reescribiendo su Historia..!

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES PARA USO DE VÍAS

Art. 25.- Concepto de vías: Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de peatones, vehículos, ciclistas, semovientes, que, constituyen un esencial medio de comunicación que unen sus parroquias, comunidades, barrios, vías del Cantón Bolívar, de la Provincia del Carchi y de la República del Ecuador, cuya forma constitutiva contiene la plataforma de circulación que comprende todas las facilidades necesarias para garantizar la adecuada circulación, incluyendo aquella definida como derecho de vía.

Art. 26.- La planificación vial del Cantón Bolívar, ordena eliminar toda clase de barreras que limiten la libre circulación de las personas con discapacidad.

Art. 27.- Del Sistema Vial Cantonal. - Son las estructuras de diferentes tipos, construidas para la movilidad terrestre de los vehículos, ciclistas, peatones y semovientes, que constituyen un esencial medio de comunicación.

Art. 28.- Clasificación de vías y pasajes:

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

2) Línea férrea 15 m a cada lado

VÍAS LOCALES:

1) Tipo A: de 12.00 m, incluido aceras de 2.00 m. por cada lado;

2) Tipo B: de 9.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado;

3) Tipo C: de 8.00 m, incluido aceras de 1.50 m. por cada lado.

4) Tipo D: es la vía donde por la existencia de construcciones no se pueda ampliar, debe medir 6.00 metros de ancho y debe tener una profundidad máxima de 100 metros incluida la curva de retorno, siendo producto de un fraccionamiento y por su entorno topográfico no permita su continuidad o el frente resultante no sea inferior al frente dispuesto en la zonificación que establece el informe de regulación municipal (línea de fábrica); para la aplicación del presente artículo, se tomará en cuenta el frente inicial del lote, desde donde empezará la vía, este frente será hasta 18 metros.

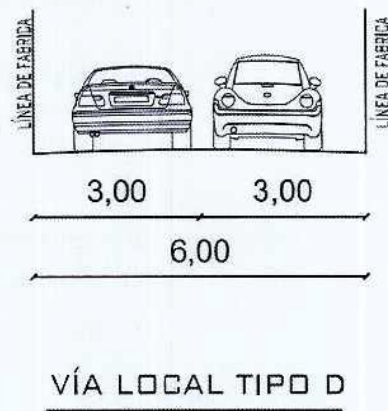
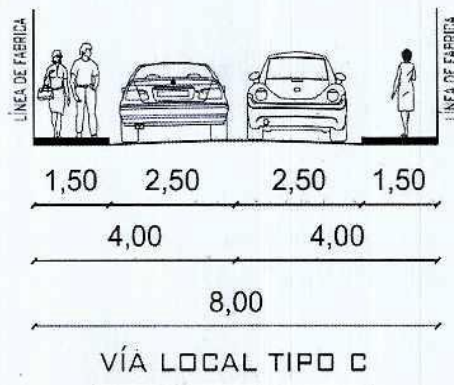
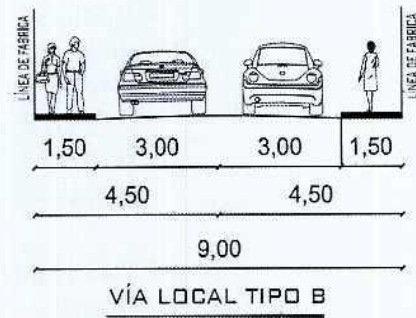
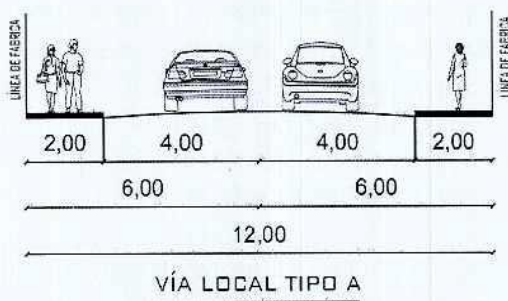
1) Pasaje peatonal, de 6.00 m de ancho con un máximo de 60.00 m de longitud incluida la curva de retorno; cuyo entorno topográfico no permita su prolongación;

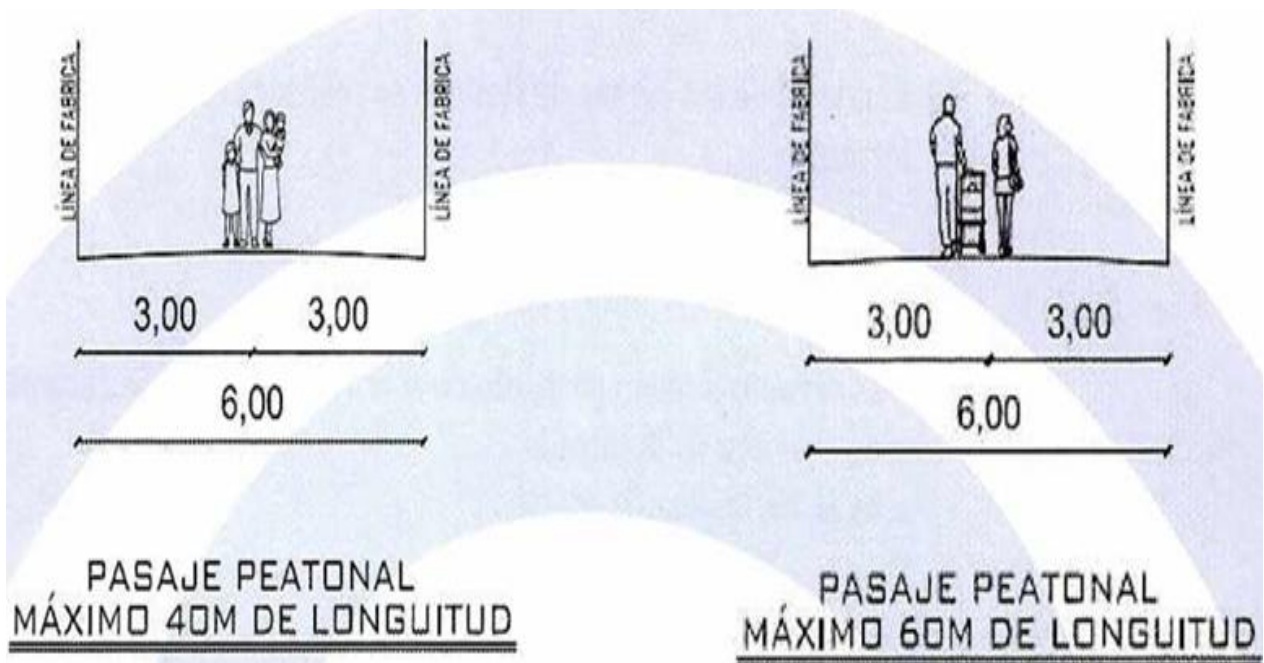
2) Pasaje peatonal, de 4.00 m de ancho con un máximo de 40.00 m de longitud, que por la existencia de construcciones y que no se puede ampliar.

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

TIPO DE VÍA	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VÍA TOTAL	LONGITUD DE VÍA	PARTERRE
A	2	4	2	12	201 o >	-
B	2	3	1.5	9	101-200	-
C	2	2.5	1.5	8	Hasta 100 m	-
D	2	3	-	6	Hasta 100 m	-

TIPO DE PASAJE	Nº DE CARRILES	ANCHO DE CARRIL	ANCHO DE ACERA	ANCHO DE VÍA TOTAL	LONGITUD DE VÍA	PARTERRE
A	-	-	-	6	60	-
B	-	-	-	4	40	-





Art. 29.- Refugios Peatonales. - Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1.00 m comunal longitud mínima de cruce de 3.00 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1.20 m. si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245.

Art. 30.- Afectación de predios: En los predios que estén afectados por el área de protección, no se permitirá el emplazamiento en dichas áreas de ningún tipo de construcción que impida el libre tránsito y mantenimiento de los márgenes, así como se prohíbe la extracción de materiales, la acumulación de desechos y la deforestación que contaminen los ríos, quebradas, lagunas. Sus propietarios, podrán utilizar estos márgenes de protección únicamente en labores de reforestación, recreación pasiva y jardinería.

Quienes incumplan con la disposición anterior serán sancionados con la reparación del daño causado y la multa equivalente a 5 SBU del trabajador mínimo y hasta 25 SBU del trabajador, para lo cual la Comisaría de Construcciones elaborará el expediente respetando el debido proceso.

Art. 31.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA DISEÑO DE VÍAS.

- 1) PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 1.00 a 3 metros.
- 2) RADIO DE OCHAVA: Se consideran los siguientes radios mínimos.

Entre Calles. 5,00 metros.

Entre Pasajes 2,50 metros.

Entre Avenidas 10,00 metros.

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

$r = e + a$ donde:

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

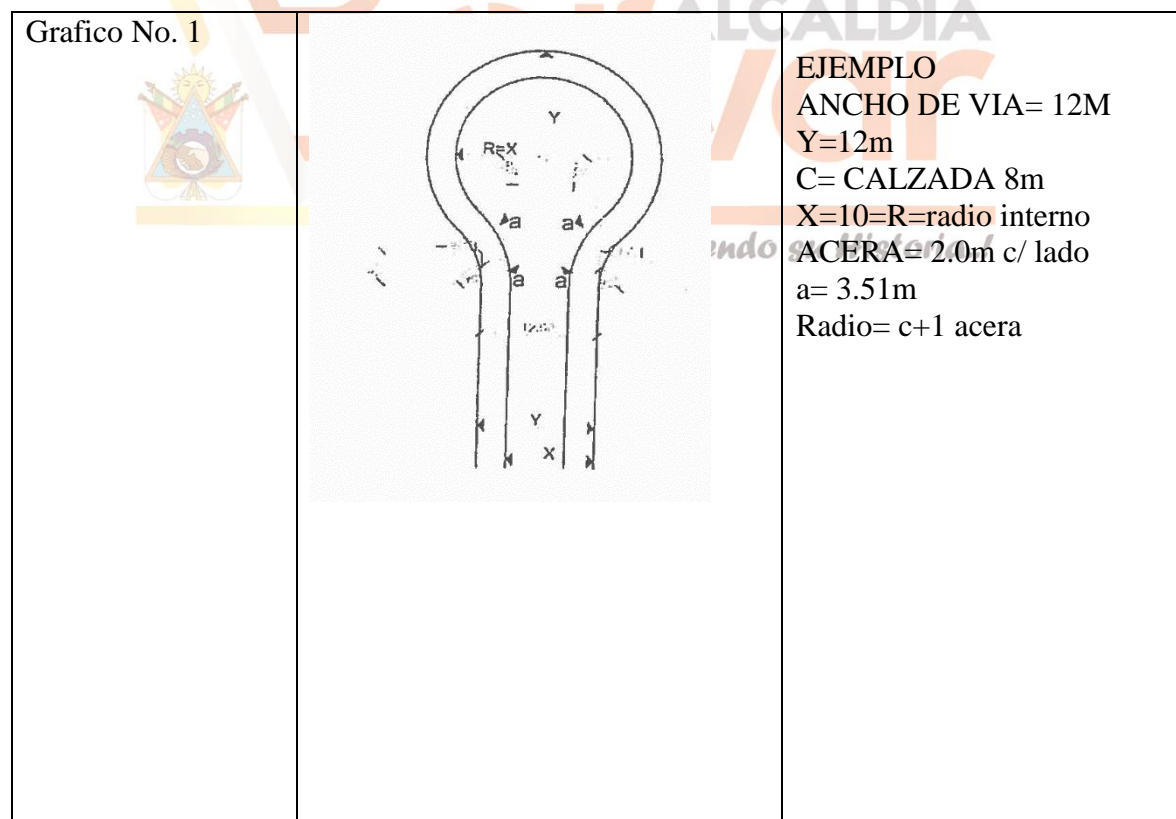
Consideraciones para la apertura de vías:

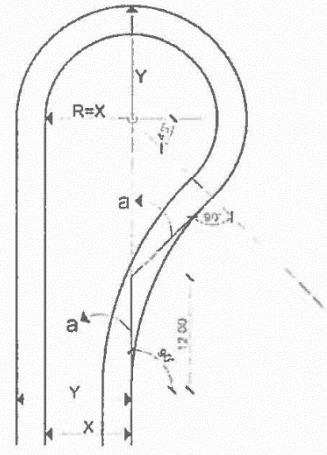
1) **Por mutuo acuerdo:** se aplicará cuando exista la conformidad entre las dos personas para la creación de la vía.


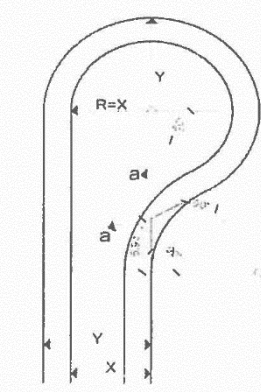
2) **Servidumbre de Transito:** se aplicará en caso de que el colindante no acceda a la apertura de la vía.

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

4) Las presentes consideraciones serán aplicadas a fraccionamientos menores a diez lotes.



<p>Grafico No. 2</p>		<p>EJEMPLO ANCHO DE VIA= 12M Y=12m C= CALZADA 8m X=10=R=radio interno ACERA= 2.0m c/ lado a= 12m radio= c+1 acera</p>
----------------------	---	--

<p>Grafico No. 3</p> 		<p>EJEMPLO ANCHO DE VIA= 12M Y=12m C= CALZADA 8m X=10=R=radio interno ACERA= 2.0m c/ lado a= 6,93m radio= c+1 acera</p>
--	--	--

Art. 32.- ESCALINATAS PEATONALES: Las escalinatas peatonales cumplirán las siguientes medidas:

Ancho mínimo 2 metros

Huella mínima 0.35 metros

Contra huella máxima 0.16 metros

Art. 33.- Sanción: El incumplimiento de las disposiciones de este capítulo; así como lo tipificado en la Disposición General Segunda de esta ordenanza, será sancionado conforme lo determina el Art. 30 ibídem, dependiendo su gravedad la sanción será aumentada en un tercio de la sanción máxima.

TITULO IV DIVISIONES DEL SUELO EN ZONAS URBANAS

CAPITULO I URBANIZACIONES

Art. 34.- Para efectos de la presente ordenanza se considerará como urbanización la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, incluyendo el área de aceras y vías de circulación vehicular; y que, deberá ser dotada de infraestructura de servicios básicos y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Art. 35.- Los requisitos que debe cumplir el terreno urbanizable son los siguientes:

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

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

- 11) No deben formar parte de zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, actividades agroindustriales o una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 12) Las instituciones administrativas propietarias de las instalaciones determinarán las condiciones de separación o protección.
- 13) Deben contar con el informe de factibilidad de los servicios públicos y comunales existentes emitidos por las Empresas Correspondientes; o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- 14) Informe de Visto Bueno otorgado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.
- 15)

Art. 36 Requisitos para presentar el anteproyecto de urbanización. - El o los propietarios, su representante o mandatario legalmente acreditado, presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
- 2) Línea de fábrica;
- 3) Memoria descriptiva del proyecto;
- 4) Presentará 3 copias del juego de planos, tamaño INEN A1 o A0, firmado por el propietario o propietarios que consten el Certificado de Folio Real y por el Arquitecto responsable del Anteproyecto, que se encuentre registrado en el SENESCYT y en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar; el juego de planos del ante proyecto contendrá lo siguiente:

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

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

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

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

- 5) Archivo digital geo referenciado del anteproyecto dibujado en Auto CAD, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario; profesional responsable, fecha, contiene, escala, recuadro para sellos municipales.
- 6) Copias simples de escritura pública registrada, que justifique el dominio y permita verificar linderos, dimensiones y áreas;
- 7) Certificado de Folio Real y de ventas (en caso de existir) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, actualizado; libre de hipotecas, prohibiciones o cualquier gravamen que impida la libre transferencia de dominio de la propiedad;
- 8) Copia de cédula de ciudadanía, identidad, pasaporte y certificado de votación vigente de él o los propietarios; y del profesional responsable.
- 9) En el caso de personas jurídicas presentará el nombramiento del representante legal debidamente inscrito o extendido por la autoridad competente y el RUC;
- 10) Copia del registro del SENESCYT y del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, profesional responsable;
- 11) Certificado de no adeudar al Municipio;
- 12) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
- 13) Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de los servicios básicos, (agua potable, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica), otorgados por la instancia del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, competente y entidades pertinentes: EMELNORTE, EMAPAB, entre otras.
- 14) Deberán presentar la planificación de las áreas verdes comunales, (planos y memoria descriptiva).

Art. 37.- Anteproyecto: El anteproyecto será revisado por la Jefatura de Ordenamiento Territorial en primera instancia y se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso.

Reescribiendo su Historia..!

Art. 38.- Proyecto definitivo: Una vez recibido el informe favorable del anteproyecto, se presentará en la Jefatura de Ordenamiento Territorial, sujetándose a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto adjuntando a más los documentos señalados en esta Ordenanza, los siguientes:

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

- 1.1. Cuadro de áreas;
- 1.2. Densidad estimada de población;
- 1.3. Cortes transversales de vías propuestas;
- 1.4. Cortes transversales de quebradas en caso de existir;
- 1.5. Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeraciones corrida de lotes;
- 1.6. Cuatro copias de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, dimensiones, curvas de nivel a escala, y área, en formato INEN A 1; en las tarjetas constarán la clave catastral, ubicación con calles, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escala, fecha, firma y registro del profesional, firmas

- del o los propietarios que conste en el Certificado de Folio Real, el nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (15 x 15 cm) para los sellos municipales;
- 1.7. Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, cableado subterráneo aprobados por las respectivas empresas que prestan los servicios, planos de instalaciones contra incendios, aprobados por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.
 - 1.8. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;
 - 1.9. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura;
 - 1.10. Garantías por el 10 % del costo total de las obras de infraestructura;
 - 1.11. Certificado del Registro Ambiental, emitido por la Jefatura de Medio Ambiental;
 - 1.12. Estudio de suelos; y,
 - 1.13. Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese.

Art. 39.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- 1.) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad y con un ancho mínimo de tipo B 9,00 m (calzada 6,00 m libres y aceras de 1,5 m de ancho a cada lado);
- 2.) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- 3.) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular en concordancia a las vías existentes o proyectadas, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
- 4.) Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), con frente mínimo de diez metros (10.00 m) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 y como máximo 1:4, y cumplir con los retiros: frontal, lateral, posterior de 3 m para la implantación de la construcción;
- 5.) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan cumplir con los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías, la esquina no tendrá ángulo ortogonal, deberá ser chaflanada o con un radio de 2 m;
- 6.) Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;
- 7.) Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno de conformidad con el Art. 31 de la presente ordenanza;
- 8.) En todas las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de

tres metros mínimo (3 m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 16 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

9.) Respetar las afectaciones y protecciones establecidas en la Ordenanza y la ley.

Art. 40.- Obras de infraestructura. - El o los propietarios de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

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

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

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

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

Art. 42.- El urbanizador o propietario(s) de la urbanización deberá ejecutar las obras de infraestructura básica y terminar todos los servicios básicos con las especificaciones técnicas en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por un año más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se

renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente. Lá prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa, previo un informe técnico.

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

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico de Fiscalización del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una vez cada mes o más si es que la ejecución de obras lo amerite, el mismo que presentara un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir las Actas correspondientes de Entrega - Recepción Provisionales y Definitivas.

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	80,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta, (por ampliación de plazo)	80,00
TOTAL	320,00

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

Art. 44.- Previo a la devolución de las garantías, el Fiscalizador del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, suscribirá el Acta de Entrega - Recepción Definitiva del proyecto de urbanización y emitirá el informe.

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

Art. 46.- Costos: Los costos de aprobación de planos de urbanizaciones de lotes, se realizarán, en una tasa unificada de \$10,00 Dólares Americanos por lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 lotes.

CAPÍTULO II FRACCIONAMIENTOS URBANOS

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

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

Art. 48.- Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²), con frente mínimo de diez metros (10,00 m) al pasaje, calle o avenida; la relación entre su frente y su fondo será como mínimo 1:2 ó 2:1, con un margen de tolerancia en $\pm 10\%$, en uno de sus lados.

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

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

1. El segundo fraccionamiento se podrá realizar previa resolución del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, contando con el informe técnico de la Jefatura de Ordenamiento Territorial.
2. Lo señalado en el párrafo que antecede no aplicará en el caso de herederos.

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona urbana, con un área mínima de 50 m², y sin cumplir un frente y fondo establecido, única y exclusivamente cuando se cumpla una de las siguientes excepciones:

1. Se excepcionará la proporcionalidad en el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita;
2. En los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes;
3. Se excepcionará cuando se realice un fraccionamiento de herederos;
4. Se excepcionará cuando se demuestre la posesión pacífica e ininterrumpida en la propiedad por más de 15 años;
5. Cuando la propietaria y/o propietario padezca de enfermedad terminal o catastrófica o incurable debidamente certificada por el Ministerio de Salud.
6. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario una discapacidad una discapacidad intelectual igual o superior al 40%;
7. Cuando el inmueble vaya a ser destinado a un beneficiario una discapacidad una discapacidad física al 60%.
- 8.

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

1. En caso de sucesión por causa de muerte, donación o partición;
2. Donaciones a favor de los hijos o hijas, o instituciones públicas;

3. Cuando se encuentre construido viviendas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda;
4. Cuando con anterioridad se encuentren fraccionamientos aprobados con superficies inferiores a los límites establecidos en la presente ordenanza, siempre y cuando ya se haya realizado al menos una escritura de transferencia que se encuentre legalmente inscrita; y,
5. Para unificar lotes y caminos.

Art. 49.- Servicios Básicos en los Fraccionamientos Urbanos. - Solo se permitirá fraccionar en el sector urbano, siempre que cuenten con los servicios básicos o las respectivas factibilidades de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, en la vía pública existente o en las vías proyectadas, caso contrario el lotizador deberá garantizar la implementación de dichos servicios en plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

1. Los propietarios del fraccionamiento, serán los responsables de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:
 1. Bordillos de hormigón con resistencia de $f'c = 180\text{Kg. /cm}^2$;
 2. Apertura de vías, las mismas que serán mínimo empedradas, o tendrá la capa de rodadura que determine el GAD Municipal del Cantón Bolívar;
 3. Red de distribución de agua potable;
 4. Red de alcantarillado unificada, cuando sea necesario, pluvial y sanitario, con sus respectivos sistemas de descargas, situaciones que las determinará la Dirección de Obras Públicas;
 5. Instalación de redes de energía eléctrica y alumbrado público;
 6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

Art. 50.- Requisitos para la aprobación de fraccionamientos urbanos. - La Jefatura de Ordenamiento Territorial, es la encargada de aprobar los fraccionamientos urbanos, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, su representante o mandatario:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;
2. Línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de el o los propietarios de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
7. Certificado de Folio Real actualizado, (certificado de gravámenes) del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
8. Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar en caso de existir ventas anteriores;

9. Copia de las cédulas de el o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos en formato mínimo A3- A4 del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y el/la o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real, en los que debe constar:
 - a. Levantamiento planimétrico geo- referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o e correspondiente pago;
 - c. Cuadro de linderos;
11. Certificado de factibilidad inmediata, para provisión de servicios básicos otorgados por las entidades pertinentes, en la vía pública colindante existente o proyectada;
12. Archivo digital, dibujado en CAD;
13. Copia del registro del SENESCYT y registro del profesional en el GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
14. Una vez obtenidos los requisitos anteriores, se ingresará el trámite en ventanilla.

Art. 51.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos urbanos se calcularán según la siguiente fórmula:

2×1000 del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.002.

TÍTULO V

Rescribiendo su Historia..!

CAPÍTULO I DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 52.- Son programas de vivienda de interés social. - Los promovidos y desarrollados por El GAD. Municipal del Cantón Bolívar, el Ministerio de la Vivienda o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas y organizaciones pro vivienda, y los que, a juicio de Municipio de Bolívar, se puedan considerar como tales de acuerdo con el procedimiento que para el efecto establezca la Ley, previo estudio socioeconómico del sector.

Art. 53.- Los programas de vivienda de interés social se podrán implantar y desarrollar únicamente en las áreas urbanas. Estos proyectos deberán ser aprobados por la Jefatura de Ordenamiento Territorial y Comisaria de construcciones del GADMCB.

TÍTULO VI

CAPITULO I

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 54.- Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda como oficinas o comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 55.- Los edificios que se constituyen bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial; deberán sujetarse también a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía, establecidas por los organismos competentes. Además, cumplirán con las disposiciones especiales establecidas a continuación:

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en ello que se destine al equipo mecánico de la edificación o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad: para uso comunal tendrá un medidor independiente.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio.

Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores tendrá un medidor comunal independiente.

Art. 56.- Las edificaciones constituidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a la siguiente clasificación para la construcción de los espacios comunales de uso general:

NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA
A	5	10	20
B	10	20	40
C	20	40	80

Art. 57.- Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Espacios construidos:

El grupo C deberá contar con una unidad habitacional mínima para conserje o portero;

Los grupos B y C tendrán una sala comunal de copropietarios que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados

2. Áreas recreativas:

Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, tendrán un área recreativa mínima de 15 m² por unidad de vivienda.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular peatonal y retiros frontales.

3. Retiros frontales:

Deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encespedas y arborizados.

4. Áreas de circulación vehicular y peatonal:

Su diseño se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza y del Código de Arquitectura y Urbanismo mencionado.

Art. 58.- Áreas verdes y Comunales: En los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal se deberá dejar el 15% o efectuarse el pago correspondiente.

Art.59 Requisitos de trámite: Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con lo siguiente:

Reescribiendo su Historia..!

Edificaciones nuevas:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Director del área correspondiente.
2. Tres juegos de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en que se determine áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y tres copias de la tabla de alícuotas y linderos, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
4. Un juego completo de planos aprobados y sellados por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
5. Certificado de factibilidad de los servicios básicos otorgadas por las empresas proveedoras del servicio.
6. Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
7. Certificado de Folio Real en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.

8. Informe de Visto Buen otorgado por el benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar, a partir del cuarto piso o 500 m. de Construcción.
9. Copia de la carta del impuesto Predial.
10. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Edificaciones existentes:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Cuatro copias de planos arquitectónicos de propiedad horizontal, en los que se determinen áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
3. Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional ingeniero civil o arquitecto.
4. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
5. Un juego completo de planos aprobados por GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en los casos en que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá legalizar los planos arquitectónicos de las edificaciones existentes.
6. Certificado de que cuenta cada uno de los locales o departamentos tienen los servicios agua potable y energía eléctrica otorgadas por las entidades correspondientes.
7. Copia simple de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita.
8. Certificado de Folio Real en el caso de existir ventas se deberá adjuntar el certificado de ventas.
9. Informes del Benemérito Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios.
10. Copia de la carta del impuesto predial.
11. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 60.- Procedimiento: Se emitirá un informe favorable o desfavorable según sea el caso, luego se remitirá a la Comisión de Desarrollo Cantonal, quien deberá emitir un informe al Concejo del GAD Municipal del Cantón Bolívar, para su aprobación.

Art. 61.- Declaratoria de Propiedad Horizontal: Es competencia del Concejo del GAD Municipal del Cantón Bolívar, resolver sobre las solicitudes de (CT) declaratoria de propiedad horizontal.

Presentado a la Municipalidad, previo informe de la comisión.

Art. 62.- Costos. - Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomará como base el costo del metro cuadrado de construcción emitido para cada año, por la Unidad de Diseños y Presupuestos de la Jefatura de Ordenamiento Territorial y se cobrará el 2x1000 del costo total.

Así: Propiedad Horizontal área de construcción x 0.002 (2x1000 del costo de la construcción).

Art. 63.- Para la obtención de los certificados de avalúos se ingresarán en la Jefatura de Avalúos y Catastros, una copia simple de la escritura de declaratoria de propiedad horizontal debidamente inscrita.

TITULO VII

DIVISIÓN DE SUELO EN ZONAS RURALES

CAPITULO I

FRACCIONAMIENTO EN ZONA RURAL

Art. 64.- Fraccionamiento: Se considera fraccionamiento o subdivisión rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerarse como sub urbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos. Y dentro del límite de los centros poblados consolidados y centros cívicos de las Comunidades en los predios rurales. Estos fraccionamientos rurales serán considerados con fines de habitacionales.

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

Art. 65.- Lote Mínimo. - Cada lote de terreno en la zona rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m², con frente mínimo de 15 m al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4 o 4:1. Se permitirá realizar máximo dos fraccionamientos en un mismo lote de la siguiente forma:

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

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

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

Se podrá fraccionar un lote de terreno en la zona rural, con un área mínima de 50 m², y sin cumplir un frente y fondo establecido, única y exclusivamente cuando cumpla una de las siguientes excepciones: EXCEPCIONALIDADES:

1. Se excepcionará la proporcionalidad en el caso de que el terreno por sus condiciones físicas no lo permita, en los terrenos esquineros que su forma, por la convergencia de las calles, forme una "V", se exceptúa la proporcionalidad, siempre y cuando el área útil para la edificación cumpla con los retiros correspondientes.
2. Se excepcionará cuando se realice un fraccionamiento de herederos.
3. Se excepcionará cuando se demuestre la posesión pacífica e ininterrumpida en la propiedad por más de 15 años.
4. Se excepcionará cuando un miembro de familia, sufra una enfermedad catastrófica o terminal.
5. Se excepcionará cuando él o la propietaria del predio sea cabeza de hogar.

Art. 66.- Servicios básicos en los lotes rurales fraccionados con fines habitacionales: Solo se permitirá fraccionar lotes rurales, siempre que cuenten con los servicios de agua potable y energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas, caso contrario el lotizador deberá garantizar la implementación de dichos servicios en plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 67.- Requisitos para la aprobación de fraccionamientos rurales: La Jefatura de Ordenamiento Territorial, es la encargada de aprobar los fraccionamientos rurales, previa la revisión de avalúos y catastros. Adjuntando los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, o su representante o mandatario:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Línea de fábrica para cerramiento *Reescribiendo su Historia..!*
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de él o los propietarios.
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real.
7. Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
8. Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar; en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas de él o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real, en los que debe constar:
 - a) Levantamiento planimétrico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b) Cuadro de área en donde conste área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil áreas de afectación y de

protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;

c) Cuadro de linderos;

11. Archivo digital, dibujado en CAD;
12. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio de profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.
13. Certificados de factibilidad de servicios básicos tanto de agua potable como energía eléctrica.

Art. 68.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos rural se calcularán según la siguiente fórmula: 1.0×1000 del avalúo según el impuesto predial.

Costo de fraccionamiento= Avalúo x 0.001

CAPITULO II LOTIZACIÓN RURAL

Art. 69.- Lotización Rural.- Es la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno, con frente a una vía pública existente o en proyecto, que se encuentre ubicado en zonas que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, sub urbanas o expansión urbana; y además dentro del límite de los centros poblados consolidados centros cívicos de las Comunidades, dotada con los servicios de agua potable, energía eléctrica en la vía pública existente o en las vías proyectadas; caso contrario el lotizador deberá garantizar la implementación de dichos servicios además el servicio de alcantarillado cuando el sector este dotado del mismo, en el plazo máximo de dos años, para ello deberá establecer las garantías respectivas.

Art. 70.- Lote Mínimo. - Cada lote de terreno rural, con fines habitacionales, tendrá una superficie mínima de 500 m², con un frente mínimo de quince metros cuadrados (15 m), al pasaje, calle o avenida cuya relación entre su frente y su fondo será máximo de 1:4.

Art. 71.- Requisitos. - En lo que respecta al ante proyecto y proyecto definitivo:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del o los propietarios;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
7. Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
8. Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas de él o los propietarios;

10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por el profesional y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real; (certificado de gravámenes)
11. Levantamiento Planimetrico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
12. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
13. Cuadro de linderos;
14. Archivo digital, dibujado en CAD;
15. Copia del registro del SENESCYT y del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del fraccionamiento;
16. Certificados de factibilidad de servicios básicos tanto de agua potable como energía eléctrica;
17. La demás que exija la Ley y el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 72.- Normas Técnicas: Las Lotizaciones Rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

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

Art. 73.- Responsable de ejecutar las Obras: Él o los propietarios de la lotización, será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

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

Art. 74. Garantía para cumplimiento de Obras: El o los propietarios entregarán a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, una garantía que avale el diez por ciento (10%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, por primera hipoteca. REVISAR EN CORCONDANCIA CON EL Art. 41.

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

Art. 75.- Asignación de Fiscalizador: Previo al inicio de las obras, el lotizador o propietario(s) deberá solicitar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura, Rural, el pago de tasa contemplará mínimo 3 inspecciones.

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

Tasa por concepto de fiscalización

INSPECCIONES	COSTO
Primera	80,00
Segunda	80,00
Tercera	80,00
Cuarta	80,00
TOTAL	320,00 Concordancia con el art.42

Reescribiendo su Historia..!

Art. 76.- Costos: Los costos de aprobación de lotización, comprenderán de tres pagos que se detallan a continuación:

1. Aprobación de planos, se lo realizara a través de una tasa unificada de \$20,00 Dólares Americanos por Lote, por concepto de fraccionamientos que superen los 10 Lotes.
2. Permiso de construcción-. Área de vías X \$50 X0,0025 (2,5 x 1000)
3. Fondo de garantía. - área de vías X \$50X0,15 (15x100)

CAPITULO III FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Art. 77.- Fraccionamiento Agrícola. - Es el fraccionamiento en más de dos lotes que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se

sujeterán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de Ordenamiento Territorial cantonal aprobado por el Concejo del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 78.- Huertos familiares. - Se consideran huertos familiares al fraccionamiento en más de diez lotes con áreas de 1.000 hasta 2.000 m², situado en zonas rurales destinado a la explotación agrícola y que estén dotados de agua de riego o que tengan la factibilidad de implementar sistemas de riego.

Esta clase de lotes no se podrá construir viviendas, solo se permitirá construir bodegas de hasta 40.00 m², además se podrán volver a fraccionar, siempre y cuando cumpla con los requisitos iniciales para fines de explotación agrícola y previa resolución del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, contando con el informe técnico de la Jefatura de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando el fraccionamiento inicial cumpla con la dotación de los servicios básicos previstos para las lotizaciones rurales.

Art. 79.- Sanción por incumplimiento al fraccionamiento de huerto familiar: La inobservancia de lo previsto en el artículo precedente será sancionado con una multa de 20 SBU y la destrucción de la construcción. (Cerramientos y divisiones)

Art. 80.- Requisitos para la aprobación de lotes denominados como huertos familiares:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción de él o los propietarios;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real.
7. Certificado de gravamen es actualizado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
8. Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, en caso de existir ventas anteriores;
9. Copias de las cédulas de él o los propietarios;
10. Cuatro planos originales de fraccionamiento, firmados por un profesional, y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real.
 - i. Levantamiento planimetrico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - ii. Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación, porcentaje del área verde o comunal;
 - iii. Cuadro de linderos;
11. Archivo digital, dibujado en CAD;
12. Copia del registro del SENESCTY y del carnet del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del fraccionamiento.

Art. 81.- Lote Mínimo: Cada lote de terreno fraccionado deberá tener una superficie mínima de dos mil metros cuadrados, con frente mínimo 25 m. al pasaje, calle o en proyecto, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4

Art. 82.- Cuando el fraccionamiento sea de más de 20 lotes agrícolas obligatoriamente tendrán que dejar el Área Verde, en el porcentaje establecido en la presente ordenanza.

Art. 83.- Requisitos para la aprobación de lotes agrícolas: La Jefatura de Ordenamiento Territorial, es la encargada de aprobar los fraccionamientos agrícolas, previa la presentación de los siguientes documentos por parte de él o los propietarios, su representante o mandatario:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Copia del pago del impuesto predial;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar;
5. Copia simple de la escritura en la cual conste la razón de la inscripción;
6. Formulario de fraccionamiento firmado por el o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real.
7. Certificado de Folio Real actualizado, del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
8. Certificado de ventas, conferido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, en caso de existir ventas anteriores;
9. Copia de las cédulas y papeleta de votación de él o los propietarios;
10. Cuatro copias de los planos del fraccionamiento, firmados por un Arquitecto y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real, en los que debe constar:
 - a) El levantamiento planimétrico geo referenciado de fraccionamiento con su respectiva ubicación y orientación;
 - b) Cuadro de área en donde conste: área total del terreno a fraccionarse, número y área de cada uno de los lotes fraccionados, área útil, áreas de afectación y de protección, área de circulación.
 - c) Porcentaje del área verde o comunal o el correspondiente pago;
 - d) Cuadro de linderos;
11. Archivo digital dibujado en CAD;
12. Copia del registro del SENESCYT y del Municipio, del profesional de la rama de la Arquitectura responsable del fraccionamiento.

Previo al inicio de las obras, el lotizador deberá solicitar a al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, se le asigne un profesional de fiscalización para supervisar las obras de infraestructura urbana.

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

Art. 84.- Costos: Los costos de aprobación de fraccionamientos agrícolas, será conforme a la siguiente tabla:

1. Aprobación de planos:

De 11 lotes en adelante pagara el valor de 75 dólares americanos por cada lote

2. Permiso de construcción-. Área de vías X \$50 X0,0020 (2,0 x 1000)
3. Fondo de garantía. - área de vías X \$50X0,15 (15x100)

Art. 85.- El Concejo del GAD Municipal del Cantón Bolívar, aprobará mediante resolución toda subdivisión que supere los diez lotes, previo informe de la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

TITULO VIII REESTRUCTURACIONES Y UNIFICACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

CAPÍTULO I REESTRUCTURACIONES DE LOTES URBANOS Y RURALES

Art. 86.- Reestructuración. - Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

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

Reescribiendo su Historia..!

Art. 87.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes con el propósito de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará a él o los propietarios colindantes accederlo en la parte proporcional, debiendo el beneficiario pagar su valor comercial.

Si una vez aprobada la reestructuración y emitida la resolución de cesión obligatoria, los cedentes se negaren a suscribir la escritura pública, lo hará el Alcalde o Alcaldesa.

Art. 88.- Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 89.- Los requisitos, procedimientos y costos se aplicarán en función de cada uno de los casos antes señalados en la presente ordenanza.

CAPITULO II

UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 90.- Unificación de lotes.- Tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 91.- Requisitos para la unificación de lotes:

1. Solicitud dirigida al Señor(a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;
2. Copia del pago del impuesto predial del año en curso de los inmuebles;
3. Certificado de no adeudar al municipio; de él o los propietarios;
4. Copias simples de las escrituras registradas;
5. Certificados de gravámenes actualizados del registro de la propiedad;
6. Certificado de ventas otorgado por el registro de la propiedad, en el caso de existir ventas anteriores;
7. Copia de la cédula del o los propietarios;
8. Cuatro planos originales, firmados por el profesional y él o los propietarios que consten en el certificado de gravámenes;
9. Archivo digital, dibujado en AUTOCAD.
10. Copia del registro del SENESCYT y del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento planimétrico.

Art. 92.- Los planos de unificación, serán en tamaño INEN A4 en lo posible, dependiendo del área del predio, y contendrá los siguientes temas:

1. Área total de cada uno de los lotes terreno, con su ubicación orientación;
2. Cuadro de linderos de cada uno de los lotes de terreno;
3. Área y linderos del lote a unificarse;
4. Los planos de certificación de linderos, serán geo referenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.

Art. 93.- Procedimiento: Una vez presentado el trámite, en la Jefatura de Ordenamiento Territorial, se elaborara el informe de unificación, mismo que se remitirá al Pleno del Concejo Municipal del Cantón Bolívar, para que emita la resolución, que se ser aprobada deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Art. 94.- Costos: El costo a cancelar por parte del propietario es de un solo pago correspondiente 30USD hasta 1000m2 o fracción de área unificada, 100USD desde 1001 a 20000m2 o fracción de área unificada y 200USD superiores a 20000m2 o fracción de área unificada.

TITULO IX

CAPÍTULO I

CERTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 95.- Casos en los que es procedente la certificación de Áreas y Linderos:

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

Art. 96.- Requisitos para la certificación de áreas y linderos:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente en que SE EXPLIQUE la problemática y ayuda memoria que induzca a resolver;
2. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
3. Certificado de no adeudar al municipio de los cónyuges y/o herederos en caso de fallecimiento.
4. Copia simple de la escritura registrada;
5. Certificado de Folio Real del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
6. Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, en el caso de existir ventas anteriores;
7. Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios.
8. Cuatro planos originales del levantamiento planimétrico geo referenciado, firmados por un profesional y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
9. Firma de los colindantes, adjuntando copias de las cédulas o caso contrario se deberá presentar una declaración juramentada por parte del o los propietarios indicando que no tiene problemas de linderos con sus colindantes; además que exime de responsabilidad al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en posibles y futuros problemas de linderos. Deberá adjuntar el plano del terreno con las respectivas medidas y superficie.

10. Archivo digital, dibujado en CAD.
11. Copia del registro del SENECYT y carnet emitido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento topográfico; y,
12. Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera.

Art. 97.- Los planos de Certificación de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A3 o A4 dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; y, contendrá los siguientes temas:

1. Área total del terreno, con su ubicación y orientación;
2. Cuadro de linderos;
3. Los planos de certificación de linderos, serán geo referenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio.
4. Escalas a utilizar 1:100; 1:200; 1:500; 1:1000, en caso de que la dimensión del predio supere el tamaño de estas escalas, se deberá considerar una escala legible.

Art. 98.- Procedimiento: Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;

Se emitirá el informe favorable.

De ser favorable, la Jefatura de Avalúos y Catastros, emitirá la correspondiente certificación de áreas y linderos según el catastro, en relación al plano presentado por el propietario, en el cual deberán constar los siguientes datos:

1. Número y fecha de expediente;
2. Nombre y número de cédula de identidad del o los propietarios;
3. Clave catastral;
4. Ficha de relevamiento catastral;
4. GEO referenciación;
5. Dimensión de linderos;
6. Dirección del predio, sector barrio, parroquia;
7. Cuadro de linderación y superficie total; y,
8. Firma del técnico responsable.

Una vez que se cuente con el informe técnico, la Jefatura de Ordenamiento Territorial, emitirá la correspondiente resolución administrativa; la misma que se debe protocolizar conjuntamente con los planos aprobados para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

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

TITULO X

CAPÍTULO I

RECTIFICACIÓN DE ÁREAS Y LINDEROS PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Art. 99.- Casos en los que es procedente la rectificación de Áreas y Linderos:

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

Art. 100.- Requisitos para la rectificación de áreas y linderos:

1. Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Solicitud dirigida al (a) Jefe (a) de Avalúos y Catastros, firmada por el o los propietarios, en que se explique de forma clara la problemática a resolver;
3. Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de los cónyuges y/o herederos en caso de fallecimiento;
5. Copia simple de la escritura registrada;
6. Certificado de Folio Real actualizado del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar;
7. Certificado de ventas otorgado por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar, en el caso de existir ventas anteriores;
8. Copia de cédula y papeleta de votación actualizada del o los propietarios;
9. Cuatro planos originales del levantamiento planimétrico, firmados por uno de los siguientes; profesionales: Arquitecto, Ing. Civil, Ing. Topógrafo, Ing. Geógrafo, y él o los propietarios que consten en el Certificado de Folio Real;
10. Firma de los colindantes, adjuntando copias de las cédulas o caso contrario se deberá presentar una declaración juramentada por parte del o los propietarios indicando que no tiene problemas de linderos con sus colindantes; además que exime de responsabilidad al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en posibles y futuros

problemas de linderos. Deberá adjuntar el plano del terreno con las respectivas medidas y superficie;

11. Archivo digital, dibujado en CAD;
12. Copia del registro del SENECYT y carné emitido por la Jefatura Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Bolívar, del profesional responsable del levantamiento topográfico;
13. Pago del valor por tasa administrativa emitida por la Dirección Financiera.

Art. 101.- Los planos de Rectificación de áreas y linderos, serán en tamaño mínimo INEN A3, dependiendo del área del predio, el formato debe estar acorde al tamaño del predio siempre y cuando sea legible; y, contendrá los siguientes temas:

- a) Área total del terreno, con su ubicación y orientación;
- b) Cuadro de linderos;
- c) Los planos de rectificación de linderos, serán geo referenciados, con coordenadas en X y Y en los puntos específicos del predio;
- d) Escalas a utilizar 1:100; 1:200; 1:50; 1:500, en caso de que la dimensión del predio supere el tamaño de estas escalas, se deberá considerar una escala legible.

Art. 102.- Procedimiento: Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.

Una vez presentado el trámite, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, se realizará la debida inspección in situ, para comprobar que los datos proporcionados sean reales; el técnico responsable emitirá informe favorable o desfavorable según el caso.

De ser favorable, el Jefe de Gestión de Avalúos y Catastros, emitirá la correspondiente rectificación de áreas y linderos según el catastro, en relación al plano presentado por el propietario, en el cual deberán constar los siguientes datos:

1. Número y fecha de expediente;
2. Nombre y número de cédula de identidad del o los propietarios;
3. Clave catastral;
4. Geo referenciación;
5. Dimensión de linderos;
6. Dirección del predio, sector barrio, parroquia;
7. Cuadro de linderación y superficie total;
8. Firma del técnico responsable.

Una vez que se cuente con el informe técnico, el Jefe de Ordenamiento Territorial, emitirá la correspondiente resolución administrativa; la misma que se debe protocolizar conjuntamente con los planos aprobados para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Bolívar.

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

Art. 103.- Se entregará el informe de aprobación de plano, cuando para la inscripción de la escritura pública protocolizada anteriormente, soliciten este documento.

TITULO XI

CAPITULO I BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA

Art. 104.- Borde Superior De Quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

Art. 105.- Establecer el procedimiento para la emisión del INFORME TÉCNICO SOBRE BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA.

1. **Objetivo.** - Establecer un lindero cuasi geográfico que permita determinar áreas para preservar recursos naturales como escurrimientos de agua provenientes de las zonas altas, cumbres y laderas.
2. **Ámbito de la aplicación.** - En el Cantón Bolívar.
3. **Definiciones.** - Los límites de quebradas, depresiones (acequias) y taludes serán definidos mediante informe técnico en función a la cartografía a escala 1:1000 Y 1:5000 con sus respectivas curvas de nivel (topografía) así como apoyo en campo con GPS de precisión sub métrica, por lo que se considera las siguientes definiciones:
 - a) **Borde superior de quebrada:** corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.
 - b) **Quebrada:** accidente geográfico natural, cuyo cause es generado por las aguas provenientes de las cumbres existentes; y determinadas, con taludes cuyas pendientes son iguales o superiores al 30%, se incluyen tres tipos de quebradas tomadas desde el borde superior, subdivisión que se la considera de acuerdo a la realidad del Cantón Bolívar.
 - 1) De 15metros de ancho en adelante, 20m de afectación;
 - 2) De 10 metros a 15metros de ancho, 10m de afectación; y,
 - 3) De 3 metros a 10 metros de ancho, 5m de afectación.
 - c) **Depresión (acequias):** accidente geográfico natural, con un cauce generado por las aguas provenientes de las lluvias, en terrenos de pendientes comprendidas entre el 7 y 14% con inclinaciones mínimas, con un ancho menor a 3 metros y poca profundidad.
 - d) **Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea de máxima pendiente de la superficie del terreno.
 - e) **Barranco:** desnivel brusco en la superficie del terreno.

4. REQUISITOS:

- a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al o (la) Jefe de Avalúos y Catastros, de una inspección in situ, firmada por el o los propietarios;
- b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
- c) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de los conyuges y/o herederos en caso de fallecimiento;
- d) Copia simple de la escritura registrada;
- e) Copia de cédula de él o los propietarios;
- f) Una copia del plano del levantamiento planimétrico del lote de terreno, con curvas de nivel, geo referenciado con su respectiva ubicación y orientación;
- g) Archivo digital, dibujado en Auto CAD (plano georeferenciado);

5. **PROCEDIMIENTO:** Este trámite se lo realizará en un plazo de 10 días término, para lo cual se emitirá el informe y resolución correspondiente.

Art. 106.- CERTIFICADO DE AVALUÓ: Documento en el cual consta un valor catastral sobre un predio.

Requisitos:

Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;

- 1) Tasa administrativa por certificado de avalúo.
- 2) Copia de la Cédula de Identidad de el o los propietarios.
- 3) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, (original).
- 4) Copia de la carta del impuesto predial cancelado del año en curso.
- 5) Copia simple del Certificado de Folio Real, o de la escritura registrada. Opcional.

Art. 107.- Actualización de datos: En el caso de tener cambios de nombres por compra - venta; herederos, actualización por construcción nueva o legalización de construcción informal, transferencia de dominio.

Requisitos:

- 1) Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente;
- 2) Copia de la Cédula de Identidad de el o los propietarios.
- 3) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, (original).
- 4) Copia de la carta del impuesto predial cancelado del año en curso.
- 5) Copia simple del Certificado de Folio Real, o de la escritura registrada. Opcional.

Herederos:

1. Copia de la Escritura Pública de Posesión efectiva (legalmente registrada).

Construcción:

1. Tasa administrativa (inspección).
2. Copia de planos legalmente aprobados por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar.
3. Ficha de relevamiento predial.

Art. 108.- Geo-referenciación: Se solicitará la compra de mínimo dos puntos de geo referenciación, dependiendo de la superficie, forma poligonal del predio, de tal manera que se logre determinar la ubicación correcta de la totalidad del predio, posterior a la actualización del catastro.

REQUISITOS:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
2. Pago de tasa administrativa.
2. Copia del pago del Impuesto Predial del año en curso.
3. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Plazo de trámite un día.

Art. 109.- Solicitud de fiscalización: Durante la ejecución de obras de infraestructura en urbanizaciones, lotizaciones, etc.

Reescribiendo su Historia..!

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

El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por el técnico fiscalizador de la Jefatura de Fiscalización, una vez cada mes o más de ser necesario, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva; al finalizar las obras se deberá emitir el Acta de Entrega - Recepción correspondiente.

Requisito:

1. Solicitud dirigida al Señor(a) Alcalde o Alcaldesa, firmada por el responsable de proyecto, el o los propietarios, en que soliciten que se designe un al Fiscalizador, para hacer el seguimiento y control de las obras.
2. Se deberá pagar la taza de inspección por cada visita técnica.

TITULO XII

CAPÍTULO I

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES

Art. 110.- Aprobación: Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación mayor a cuarenta metros cuadrados (40.00 m²) dentro del Cantón Bolívar, requerirá de la Aprobación de los Planos Arquitectónicos por la Dirección de Obras Públicas, hecho que sea los permisos de construcción, los deberán ser aprobados por la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Art. 111.- Requisitos: Para aprobación de los planos de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Señor (a) Alcalde o Alcaldesa; adjuntar formulario de solicitud al Jefe del área correspondiente.
- 2) Lineal de fábrica actualizada.
- 3) Copia de la carta del impuesto predial actualizado.
- 4) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación de él o los propietarios.
- 5) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de él o los propietarios.
- 6) Formulario de revisión de planos para edificación.
- 7) Formulario de aprobación de planos.
- 8) Formulario de permiso de construcción.
- 9) Formulario de fondo de garantía.
- 10) Hoja de estadística de la Construcción INEC debidamente llenada.
- 11) Certificado de Folio Real actualizado.
- 12) Cuatro juegos de Planos en los que conste lo siguiente:
 1. Planos arquitectónicos a escala 1:50 o 1:100, estos son plantas, implantación general, por lo menos dos cortes, todas las fachadas.
 2. Cuadro de áreas, será como se indica a continuación:

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

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

3. Tarjeta de identificación en la que constará las firmas del o los propietarios y del profesional arquitecto responsable, nombre del proyecto, contenido de la lámina, fecha, escala, clave catastral y número de lámina.
 - 3.1. Plano de instalaciones Eléctricas.
 - 3.2. Plano de instalaciones Hidro sanitarias.
 - 3.3. Cuadros de simbologías.

- 13) Las láminas se presentarán en formato INEN A1 ó AO.
- 14) Archivo digital en formato CAD.
- 15) Licenciamiento ambiental (de ser el caso).
- 16) Copia de la cédula de ciudadanía del profesional responsable y certificado del SENECYT

Art. 112.- Para construcciones de edificaciones que tengan una altura mayor a 6.00 m con un área mayor a 500 m², a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

1. Cuatro juegos de planos estructurales con archivo digital dibujado en CAD con las respectivas memorias de cálculos;
2. Cuatro copias de planos de instalaciones eléctricas firmados por un Ingeniero Eléctrico.
3. Cuatro copias de planos de instalaciones hidro - sanitarias aprobadas por EMAPAB.
4. Estudios del sistema contra incendios e informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Bolívar.

Art. 113.- En caso que se quiera construir en las áreas de protección arquitectónica y áreas de protección arqueológica, y áreas patrimoniales:

1. Permiso del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
2. Se debe adjuntar los requisitos previstos en los artículos 82 y 83 de la presente ordenanza.

Art.- 114.- Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encepados y arborizados. En

ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo las losas de garaje o garitas de vigilancia.

Art. 115.- Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 m. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.

Art. 116.- Cerramientos: Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 2.20 m. deberán ser diseñados en armonía con el edificio y serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2.20 metros de altura como mínimo; debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la ciudad.

Art. 117.- Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

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

1. En lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, excepto en las áreas históricas, se permitirá un voladizo de 0.60 m a partir de los 3,00 metros de altura.
2. Se permitirán voladizos de 0.40 m hacia los retiros laterales, a excepción de que el retiro sea hacia un espacio verde público o patio posterior, en cuyo caso podrá tener un voladizo máximo de 1.00 metro, respetando los retiros indicados en la línea de fábrica.
3. En todos los casos el área de construcción máxima no superará el COS y COS TOTAL fijado por la zonificación respectiva.

Art. 118.- Todas las fachadas posteriores de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Reescribiendo su Historia..!

Art. 119.- La altura de edificación es la máxima distancia vertical permitida por la zonificación. Se medirá desde la mitad del frente del lote.

Art. 120.- Para el cálculo del COS y del COS TOTAL se tomará en cuenta el área bruta de la planta baja y el área bruta total respectivamente.

Art. 121.- Las edificaciones construidas antes de esta ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación del suelo y la altura deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizado.

Art. 122.- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado a menos de 3 metros de las esquinas, ni a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública; salvo casos particulares debidamente aprobados por el Jefe de Ordenamiento Territorial.

Art. 123.- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera en una profundidad de 3 metros desde la línea de fábrica, a partir del cual podrá producirse el cambio de pendientes, la mencionada pendiente no superará el 15%. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos será de 3 metros.

Art. 124.- En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales.

Art. 125.- No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización del Jefe de Ordenamiento Territorial. (Reemplazar por la Dirección de obras públicas)

Art. 126.- Ocupación provisional: En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y publicidad.

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

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

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 127.- No se pueden construir gradas o elementos complementarios a la edificación en las aceras, vías peatonales ni en portales, salvo casos particulares debidamente aprobados por el Jefe de Ordenamiento Territorial.

Art. 128.- Los locales habitables podrán recibir ventilación e iluminación a través de patios interiores que deberán tener un área mínima de 12.00m², la dimensión de uno de sus lados en ningún caso podrá ser inferior a 3.00 m. Para el caso de locales no habitables el área mínima será de 6.00 m² con ningún lado menor a 2.00 m.

Art. 129.- Los ductos de ventilación tendrán un área mínima de 0,36 m² teniendo como media mínima de uno de sus lados 0.40 m.

Art. 130.- Las terrazas y cubiertas de construcciones no deberán desalojar las aguas lluvias directamente a la vía pública, sino que deberá ser por medio de una tubería que conduzca las aguas al nivel de acera.

Art. 131.- Los conductos de extractores no podrán ser instalados sobre la vía pública.

Art. 132.- La separación mínima entre bloques de vivienda será de 3.00 m.

Art. 133.- Una vez aprobados los planos el propietario pagará la tasa municipalidad de aprobación de planos sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (área bruta total) por el costo del metro cuadrado de construcción, que la Dirección de Obras Públicas del Municipio determinará hasta el 30 de noviembre de cada año, y se aplicará la fórmula que a continuación se detalla:

CALCULO POR APROBACIÓN DE PLANOS = COSTO ESTIMADO X ÁREA BRUTA X 0.20%.

Art. 134.- Para obtener el permiso de construcción el o los propietarios deberán cancelar una tasa calculada como se indica a continuación.

CALCULO POR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN = COSTO ESTIMADO X ÁREA BRUTA X 0.20%

Art. 135.- El equipamiento urbano del sector público no pagara la tasa de aprobación de planos ni del permiso de construcción.

Art. 136.- Las viviendas financiadas por el Ministerio Desarrollo Urbano y Vivienda, pagará por la tasa de aprobación de planos y permiso de construcción el 0.2 % del costo total de la obra, respectivamente, sin importar el área de construcción; y, estarán exentas del fondo de garantía.

Art. 137.- Cuando se realicen modificaciones a los planos, que afecten el uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del plano modificadorio, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe de Ordenamiento Territorial.

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

Art. 138.- Cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30% de la tasa de aprobación original.

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

TITULO XIII

CAPITULO I

GARANTÍAS POR FIEL CUMPLIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN

Art. 139.- Para obtener el permiso de construcción el interesado dejará una garantía a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, ejecutarán las obras de acuerdo con los planos aprobados por la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Art. 140.- No se exigirá garantía para la construcción de cerramientos y obras inferiores a 40 m².

Art. 141.- El monto de la garantía para obtener el permiso de construcción será establecido de acuerdo al siguiente:

CALCULO DEL MONTO DE GARANTÍA = COSTO ESTIMADO X ÁREA BRUTA X 10.0%

Art. 142.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 143.- Devolución de Garantías. - Una vez concluido la obra gris, el interesado podrá solicitar la devolución de la garantía, para lo cual deberá solicitar una inspección a la Jefatura de Ordenamiento Territorial, para que se compruebe que se encuentra conforme a los planos aprobados y el desalojo de los materiales de las vías.

Art. 144.- La Dirección de Obras Públicas, una vez realizada la inspección se emitirá el informe favorable y solicitará la devolución de las garantías, a la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Art. 145.- Plazo para solicitar la devolución de garantías. - La persona que estableció una garantía por construcción a favor del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, podrá solicitar su devolución en el plazo máximo de dos años, caso contrario caducará dicho derecho, de no hacer pasa a disposición del erario municipal.

TITULO XIV

CAPÍTULO I

DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art. 146.- Se denominan Trabajos varios los siguientes:

1. Construcción de cerramiento.
2. Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 40 m² o el costo no fuere superior a 10 salarios básicos unificados del trabajador en general, siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas.
3. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación o cambio de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones

eléctricas, sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

Art. 147.- Para la autorización de trabajos varios se deberá presentar lo siguiente:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe de Ordenamiento Territorial, firmada por el propietario;
2. Línea de fábrica actualizada;
3. Croquis del trabajo a realizar;
4. Copia simple de la escritura;
5. Copia de cédula del propietario o solicitante;
6. Copia del pago del impuesto predial del año fiscal;
7. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar.

Art. 148.- La autorización para realizar trabajos varios será entregado en el lapso de 5 días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previo el pago de la tasa de 20 de Dólares Americanos.

Art. 149.- La autorización de uso de vía para la descarga de material de construcción se otorgará en el lapso de 1 día contado a partir de la fecha de presentación de la solicitud simple, previo el pago de 10 USD, pudiendo renovar la solicitud por máximo de una ocasión, la solicitud será dirigida al señor Alcalde/a, quien ordenará al Jefe de Ordenamiento territorial, autorizar el permiso.



TITULO XV

CAPITULO I

LÍNEA DE FÁBRICA

Reescribiendo su Historia..!

Art. 150.- Será expedido por la Jefatura de Ordenamiento Territorial, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo el pago de la tasa correspondiente.

Art. 151.- Requisitos para la obtención de línea de fábrica:

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde o Alcaldesa del Cantón Bolívar, quien sumillara la continuidad del proceso; adjuntar formulario de solicitud al Jefe de Ordenamiento Territorial, firmada por el interesado;
2. Formulario de línea de fábrica;
3. Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, a nombre del propietario del predio. Copia de cédula o papeleta de votación;
4. Copia de la carta del impuesto predial;
5. Copia simple de la escritura pública.
6. Certificado de Folio Real. (certificado de gravámenes)

TITULO XVI

DEL ORNATO Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES CAPITULO I

OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

Art. 152.- Del ornato y mantenimiento de inmuebles obligaciones generales: Toda persona natural o jurídica pública o privada, propietaria u ocupante de inmuebles ubicados en zonas comprendidas en la ordenanza de delimitación urbana, está obligada a mantener en óptimas condiciones higiénicas y de aseo, el inmueble y su frente de vía, debiendo, por tanto, proceder a realizar en forma periódica la limpieza de los frentes de calle y desbroce de malezas.

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

Art. 153.- OBLIGACIONES ESPECIFICAS DE PROPIETARIOS: El propietario de un inmueble está obligado a ejecutar las siguientes acciones:

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

Art. 154.- El propietario del inmueble que no cumpla con esta ordenanza estará sujeto a pagar la multa establecida; la Comisaría de Construcción procederá a notificar el incumplimiento de este artículo y a determinar un plazo para su ejecución, de mantenerse este incumplimiento procederá con las sanciones y multas respectivas de acuerdo a la clasificación determinada en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y esta ordenanza:

1. Sanción Leve.
2. Sanción Grave; y,
3. Sanción Muy Grave.

Art. 155.- SANCIÓN LEVE: Es aquella infracción que no afecte al bien público como: no construir el cerramiento del inmueble, no cumplir con la disposición de ornato (pintura y mantenimiento de fachadas etc.) cuyo valor de multa se considerará el 10% de un SBU.

Art. 156.- SANCIÓN GRAVE: Es aquella infracción que afecta al bien público y la comunidad como: construir sobre aceras, sobre línea de fábrica, gradas en espacio público, cuyo valor se considerará el 20 %SBU.

Art. 157.- SANCIÓN MUY GRAVE: Es aquella infracción que afecte al bien público, al ambiente, seguridad ciudadana, etc. y a la comunidad, a la evasión de pagos y/o tasas establecidas dentro de esta ordenanza; incurrir en no atender las notificación y sanciones previas.

La persona que incurra dos veces en la misma infracción se considera como falta grave; cuyo valor se considerará con el 30 % de un SBU.

La reincidencia se sancionará con el 100% de un SBU.

Art. 158.- Prohibiciones: Está terminantemente prohibido a los propietarios u ocupantes de inmuebles ubicados dentro de las zonas urbanas del cantón Bolívar, mantener criaderos de cualquier clase de animales silvestres en los inmuebles, cuya inobservancia será sancionada como FALTA GRAVE.



TITULO XVII

CAPÍTULO I

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 159.- Todo proyecto arquitectónico urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en las disposiciones legales.

Requisito indispensable cuando el proyecto arquitectónico supera los 500.00 m² y sobre los 6.00 m de altura.

CAPÍTULO II

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 160.- El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

1. Áreas de Protección Ecológica, son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como sub urbano.
2. Áreas de valores paisajísticos, son los espacios, que en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico.

3. Elementos naturales, son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiente (vegetación particularizada e hitos naturales simples).
4. Los usos y la conservación de estas área, paisajes y elementos, vinculados a las áreas pobladas, serán protegidas mediante planes de manejo específicos.
5. Todos los reservorios de agua y cisternas de cualquier característica, ubicados en el sector urbano o rural sin excepción deberán contar obligatoriamente con vallas de seguridad (cercas o cercados), la valla de seguridad debe tener por lo menos 1.50 m de altura y rodear completamente el reservorio de agua. La valla o cerca no debe tener puntos de apoyo para los pies o manos, u objetos cerca, tales que se pueda utilizar para subirse o escalar la cerca.

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

Esto también mantiene a salvo a las mascotas pequeñas.

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

El cierre debe estar fuera del alcance del niño, a una altura de por lo menos 1,40 metros del suelo.

La puerta siempre estará cerrada con llave. Y deberá contar con todos los sistemas de seguridad correspondientes.



TITULO XVIII CAPITULO I

PROCEDIMIENTO CONTROL Y SANCIONES

Reescribiendo su Historia..!

Art. 161.- La Jefatura de Ordenamiento Territorial, la Jefatura de Fiscalización y la Comisaría de Construcciones, Direcciones de Obras Públicas, según el caso, serán las instancias administrativas responsables de realizar el control y la verificación del cumplimiento de esta ordenanza.

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

La Jefatura de Ordenamiento Territorial, la Jefatura de Fiscalización, la Dirección de obras Públicas, a través de la Comisaría de Construcciones, será la entidad competente para conocer, tramitar en primera instancia y ejecutar las sanciones previstas en esta Ordenanza.

Art. 162.- El procedimiento administrativo se iniciará de oficio o a petición de cualquier interesado o perjudicado por escrito debidamente motivado y documentado donde se determine acción u omisión imputada y los nombres de los presuntos infractores.

Art. 163.- El auto de inicio del expediente será notificado a los presuntos responsables, concediéndoles el término de diez días para que contesten de manera fundamentada.

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

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

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

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

El escrito de apelación se presentará ante el mismo Comisario de Construcciones quien remitirá inmediatamente lo actuado al Alcalde o Alcaldesa.

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

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

CAPITULO II

SANCIONES POR FRACCIONAMIENTOS, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 164.- En caso de fraccionamientos, lotizaciones y urbanizaciones con fines comerciales sin contar con la respectiva autorización, impondrá una multa equivalente al doscientos por ciento del valor establecido en la carta del impuesto predial sin perjuicio de las sanciones penales previstas en el Código Orgánico Integral Penal en concordancia con lo previsto en el Art. 470 del COOTAD.

CAPITULO III

SANCIONES POR CONSTRUCCIONES

Art. 165.- En caso de no ceñirse a los planos aprobados y al permiso o licencia, se sancionará con la retención del fondo de garantía.

Art. 166.- En el caso de las viviendas financiadas a través del bono de la vivienda que no cumplieren conforme a los planos aprobados deberán pagar una multa de 4 salarios básicos unificados.

Art. 167.- En caso de construcciones sin planos, permisos o licencias correspondientes, que estén dentro las afectaciones viales, líneas férreas, quebradas, ríos, serán derrocados previo el legal y debido proceso establecido en esta ordenanza, sin derecho a indemnización.

Art. 168.- En caso de construcciones que no cuenten con planos, permisos o licencias correspondientes, serán sancionadas con una multa del 1% del avalúo de la construcción, pero se le da un plazo de un años para que legalice su construcción en caso de no cumplir serán derrocadas previo el legal y debido proceso.

Art. 169.- Quien en el área urbana no realice la construcción tanto de cerramientos como aceras en sus predios, precautelando la seguridad y salubridad del sector tendrán un plazo máximo de 180 días a partir de la notificación para realizar la construcción del cerramiento frontal, de no cumplir con lo estipulado, la Comisaría de Construcciones iniciará el debido proceso sancionatorio siempre garantizando el debido proceso.

Art. 170.- En el caso de construcciones que ponga en peligro la integridad física de los peatones, salubridad del sector, se le notificará al propietario para que en el plazo máximo de tres meses, reconstruya o derroquen siempre y cuando no esté, dentro del inventario declarado en patrimonio cultural, en el caso de no cumplirse se le impondrá una multa de 10 salarios básicos unificados.

Art. 171.- Rotura de calzadas y aceras sin permiso en este punto se obligará a la reposición de los daños en un cien por ciento.

Art. 172.- Los propietarios que poseen ductos de extractores que estén instalados sobre el espacio público, serán notificados concediéndoles el plazo de tres meses a fin de que retire dicha infraestructura, en caso de no cumplirse la sancionará con la multa de 4 salarios básicos unificados y el retiro inmediato de la infraestructura.

TITULO XIX

Reescribiendo su Historia..!

CAPITULO I

ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

Art. 173.- Error técnico. - Se admitirá un margen de error de medición en las dimensiones y superficie del área urbana del 10% y en el área rural del 20%, margen de error que será aplicable para aprobación de planos de linderos y cabidas y fraccionamiento.

TITULO XX

EXCEDENTES

CAPITULO I

OBJETO

Art. 174.- Objeto. - El presente capítulo tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias que superen los errores de cálculo y/o error

técnico de medición, de los predios urbanos y rurales del Cantón Bolívar, con el propósito de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de inmuebles.

Art. 175.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, a petición de parte o de oficio solicitará al Director de Obras Públicas, disponga al Topógrafo realice la mediciones a los terrenos de propiedad privada que se encuentren con linderos consolidados, con la finalidad de verificar y actualizar las dimensiones y superficies.

Si hubiere litigio judicial entre los propietarios de predios colindantes, la medición se efectuará cuando se haya resuelto el juicio con sentencia ejecutoriada.

Art. 176.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, a petición de parte, inspeccionarán y realizarán verificaciones de linderos y superficies de terrenos con linderos consolidados para determinar, in situ, los excedentes y diferencias, con la finalidad de rectificar los errores de medición y regularizar el dominio; también lo harán de oficio cuando se tengan datos o presunciones que el catastro no coincida con los linderos y superficies reales.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

Art. 177.- Se entiende por excedente. - la superficie que forma parte del terreno con linderos consolidados, que exceda de la constante en el título de propiedad.

Art. 178.- Se entiende por diferencia.- el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado.

Art. 179.- Área total. - Es la superficie total de un predio individualizado, con linderos y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto.

Art. 180.- Cuerpo cierto. - Se considera como cuerpo cierto, si dentro del título traslativo de dominio, el inmueble objeto de traspaso de dominio, se delimita con su señalamiento de superficie, linderos y dimensiones, es decir, que se compra una propiedad determinada no una cantidad de metros cuadrados.

Art. 181.- Posesión: Se entenderá a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño por el lapso mínimo de 5 años: sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien otra persona en su lugar y a su nombre.

Art. 182.- Área afectada: Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

1. Los proyectos de vialidad y equipamiento;
2. Los derechos de vías que constan en la Ley;
3. Las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, poliductos;
4. Los acueductos o tubería de agua potable, y de riego, los duetos o tuberías de alcantarillado, considerados como redes principales;
5. Las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando estas hayan sido producto de rellenos;

6. Drenajes naturales, esteros, canales de riego, riberas de ríos;
7. Las zonas inundables;
8. Los terrenos inestables o con pendientes, que de acuerdo al informe técnico de la Jefatura de Ordenamiento Territorial, en base al PDOT, determinen que no es factible su utilización.

Art. 183.- Medición municipal.- Se entenderá por medición municipal para efectos de la presente Ordenanza, aquella practicada por la Municipalidad o realizada a solicitud del peticionario/a interesado/a en la adjudicación.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA RECTIFICACION Y REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS

Art. 184.- Cuando la superficie de un terreno sea superior a la prevista en el título de propiedad más el error técnico previsto en esta ordenanza, el o los propietarios solicitaran al Alcalde o Alcaldesa la rectificación y regularización del excedente.

Art. 185.- Serán considerados como beneficiarios/as de la regularización de excedentes, el propietario del lote mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Art. 186.- Requisitos para la adjudicación de excedentes. - Los propietarios/as que solicitaren la adjudicación del excedente de área de terreno, una vez que haya sido determinado conforme las reglas establecidas en la presente Ordenanza, deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, suscrita por el o los propietarios/as, adjuntando el formulario dirigido a la Jefatura de Avalúos y Catastros, requiriendo la adjudicación de excedentes del bien inmueble que mantienen en posesión;
- b) Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente de el o los poseionarios;
- c) Para el caso de personas jurídicas copia de los estatutos o constitución y nombramiento vigente del representante legal;
- d) Comprobante de pago de la tasa por servicios, trámites administrativos e inspección, que en este caso será de Cincuenta Dólares Americanos;
- e) Levantamiento planimétrico geo referenciado UTM WGS-84 18S del predio, que contendrá cuadro de áreas, nombres y apellidos de los solicitantes y colindantes, ubicación, parroquia, sector, superficie, linderos, firma del profesional responsable, del poseionario /s y colindantes; en caso de negarse a firmar los colindantes, podrán suplir con una declaración juramentada, de no afectación a los colindantes;
- f) Copia del registro en el SENESCYT (Secretaria de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación) y carné del Registro Profesional emitido por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del profesional que elabora los planos;
- g) Probar la posesión del excedente o diferencia de terreno que se va adjudicar con las escrituras de adquisición;
- h) Posesión efectiva en caso de herederos;

- i) Copia simple de la escritura pública respecto del inmueble al que se pretende adjudicar el excedente;
- j) Certificado de folio real (certificado de gravámenes) conferido por el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar;
- k) Declaración juramentada notariada de que se encuentra en posesión del excedente y que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno del que se solicita la legalización;
- l) Carta del pago del impuesto predial;
- m) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, de él o los posesionarios.

Art. 187.- Procedimiento excedentes que superen el error técnico. - La regularización de excedentes o diferencias que superen el error técnico de medición, será determinado vía Resolución Administrativa, emitida por el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, de acuerdo al siguiente proceso:

1. Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa, suscrita por el o los propietarios/as, adjuntando el formulario dirigido al Jefe de Ordenamiento Territorial, adjuntando los requisitos establecidos en el artículo precedente.
2. En su primera providencia se dispondrá la aceptación a trámite siempre y cuando cumplan con los requisitos determinados en el artículo 187 de esta ordenanza, con lo cual se remitirá;
3. Solicitará al Jefe/a de Avalúos y Catastros, realizará la revisión técnica e inspección; quien a su vez emitirá el informe que contendrá entre otras cosas, las dimensiones actuales del bien inmueble y las dimensiones del excedente y en diferencia de área según el caso, además indicar que el área a declararse como excedente no perjudica a los colindantes, como también el avalúo actual y el nuevo avalúo e impuesto predial.
4. El informe extendido por Jefe/a de Avalúos y Catastros, contendrá:

A	Datos de Ficha Registral	Texto
B	Clave Catastral	Numérico
C	Descripción del Predio Según Ficha Registral (área linderos)	Texto
D	Datos levantamiento planimétrico (área, sector, linderos)	Texto
E	El área real del terreno (levantamiento planimétrico)	M2 urbano y ha rural
F	Área de excedente (según levantamiento planimétrico)	M2 urbano y ha rural
G	ETAM Error Técnico Aceptable de Medición	10% Urbano y 20% Rural
H	El área del terreno a catastrase	M2 urbano y ha rural

I	El valor del metro cuadrado en sector urbano y valor hectárea en sector rural (Valor de la Propiedad)	USD
J	El precio de adjudicación del excedente	USD
K	Descuento según la tabla	%
L	El valor total del título de crédito por predio a catastrarse	USD

5. El Jefe de Ordenamiento Territorial, emitirá un informe de las afectaciones existentes al predio, futuras vías circundantes al predio y aquellas que afectaren al mismo; además deberá hacer constar si el excedente se encuentra o no en zona de riesgo.
6. Se solicitará a la Procuraduría Sindica, revisar la documentación legal y todo lo actuado, de reunir los requisitos se remitirá mediante informe jurídico al señor Alcalde, para que haga constar un punto en del orden del día la discusión, aprobación y emisión de la respectiva resolución del Concejo Municipal.
7. El Concejo Municipal, en estos casos será quien autorice al Señor Alcalde o Alcaldesa, proceda a rectificar y regularizar los excedentes al o los peticionarios, en los demás casos podrá regularizar sin necesidad de dicha autorización.
8. La Secretaría General, notificará la Resolución de Concejo, a los administrados para que procedan a realizar los pagos o el convenio de pago respectivo;
9. Hecha la notificación se remitirá el expediente al señor Jefe de Ordenamiento Territorial, para su continuación.
10. La resolución administrativa y levantamiento Planimétrico geo referenciado UTM WGS-84 18S, título de crédito o documento que acredite la forma de pago y demás documentos pertinentes, se entregarán al administrado a fin de que continúen con los trámites respectivos hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Art. 188.- Procedimiento Excedente que no Supere la Diferencia de Error Técnico. - La regularización de excedentes o diferencias que no superen el error técnico de medición, conforme a lo dispuesto en Art. 187 y 188, pero se resolverá directamente por el Señor Alcalde o Alcaldesa, en Resolución Administrativa, pudiendo delegar esta facultad al Jefe de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO IV PRECIO, FORMA DE PAGO POR EXCEDENTES.

Art. 189.- Se aplicará la tasa de pago por el servicio de regularización de excedentes de la siguiente forma: Una vez detectada el área a ser rectificadas y regularizadas como excedente, el peticionario cancelará el cinco por ciento del valor establecido en la carta catastral de

impuesto predial, calculada únicamente del valor del excedente, de ninguna manera se calculará de la totalidad del bien inmueble.

Art. 190.- Valor a cancelar en diferencias de área.- No tendrá ningún costo, el peticionario cancelará únicamente el valor por trámite administrativo.

Art. 191.- Los beneficiarios tendrán la posibilidad de realizar su pago de la siguiente manera:

1. De contado en efectivo o cheque certificado y en moneda de curso legal vigente a la fecha en el país.
2. Acuerdos de pago al cual se abonará el 50% del valor total, por el plazo hasta un máximo de 12 meses, para el efecto se incrementará a cada cuota el interés legal vigente a la fecha de adjudicación, debiendo elaborarse una tabla de amortización, que formará parte de la escritura de hipoteca.
3. El incumplimiento del pago de dos cuotas dará lugar al incumplimiento del convenio de pago y se iniciará el proceso coactivo.

Art. 192.- Caducidad: La adjudicación de excedente de área de terrenos cuyas escrituras no se hayan inscrito por cualquier causa, en el plazo de un año, contados desde la fecha de emisión de la resolución administrativa de adjudicación, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare.

CAPITULO V DE LAS RECLAMACIONES

Art. 193.- De las reclamaciones: Los particulares que se consideren afectados por el proceso de declaratoria de adjudicación del excedente de área terreno, podrán presentarse en el proceso hasta antes de la emisión de la resolución administrativa, adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de tal Propiedad;
- 2) Certificado de folio real (gravámenes) actualizado, del bien objeto del reclamo, donde conste la historial de dominio por lo menos de los últimos 5 años, otorgado por el Registro de la Propiedad Municipal del Cantón Bolívar;
- 3) Certificado de la última carta de pago del impuesto predial respecto al bien reclamado;
- 4) Certificado de no adeudar al GAD. Municipal del Cantón Bolívar, del o los reclamantes;
- 5) Levantamiento topográfico del inmueble, en donde se indiquen ubicación, medidas, linderos y superficie.

Una vez recibido el escrito de oposición al proceso iniciado, la máxima Autoridad, según el caso al emitir la resolución también se resolverá la oposición que de ser aceptada no se reembolsarán valores y tasas que ya hayan sido cancelados por los administrados.

De existir falsificación de documentos esta actuación procesal se pondrá en conocimiento de la Fiscalía General del Estado, para su indagación previa o instrucción según el caso.

CAPITULO VI EXCLUSIONES

Art. 194.- Exclusión de bienes inmuebles.- En el proceso de rectificación y regularización.- quedan excluidos los siguientes bienes inmuebles:

1. Cuando en el título de transferencia de dominio no consto la superficie del terreno, o el título señale como cuerpo cierto, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la propiedad.
2. Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria, ratificatoria o modificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble.
3. Cuando el error o defecto haya sido corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real.
4. Cuando la diferencia o faltan te de área sean susceptibles de justificación por afectaciones de utilidad pública, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
5. Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo.
6. Cuando la posesión del terreno difiera con la realidad, y entre en conflicto con un tercero colindante.
7. Cuando la titularidad del bien inmueble está en disputa.
8. Cuando el bien inmueble fue adquirido por sentencia ejecutoriada y legalmente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.
9. Cuando el título de dominio haya sido entregado por el IERAC (Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización), INDA (Instituto Nacional de Desarrollo Agrario), Subsecretaría de Tierras, Ministerio del Ambiente.
10. Cundo los linderos de un predio hubieren desaparecido.
11. Cuando se fije por primera vez los linderos.

TITULO XX GLOSARIO

Art. 195.- Definiciones reglamentarias.

- 1) **Acera:** Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
- 2) **Adosamiento:** Edificaciones contiguas en lotes colindantes acorde con normas establecidas.
- 3) **Adosamiento de mutuo acuerdo:** Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
- 4) **Afectación urbana:** Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
- 5) **Alero:** Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.

- 6) **Alícuota:** Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.
- 7) **Alteración de la tipología arquitectónica:** Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.
- 8) **Altura interna de local:** La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.
- 9) **Altura de la Edificación:** Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.
- 10) **Ancho de vía:** Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la medida sumada de la calzada y las aceras laterales.
- 11) **Área bruta (total) urbanizable:** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.
- 12) **Área de circulación:** Son espacios denominados como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.
- 13) **Área comunal:** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.
- 14) **Área de expansión urbana:** Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas y por la factibilidad de servicios de infraestructura pública.
- 15) **Área histórica:** Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
- 16) **Área homogénea:** Unidad de ordenamiento Territorial, urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
- 17) **Área no computable:** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelo escaleras y circulaciones generales de uso común: ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.
- 18) **Área total construida o área bruta:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural el terreno.
- 19) **Área urbana:** Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de servicio básicos de agua potable, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.
- 20) **Área útil construida:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.
- 21) **Área útil de un local:** Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.
- 22) **Área útil (neta) urbanizable:** Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, centrales hidroeléctricas y canales de riego.
- 23) **Área verde:** Son espacios urbanos y/o rurales de propiedad del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación,

ecológicas ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares.

- 24) **Bien patrimonial:** Expresión cultural - histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.
- 25) **Bocacalle:** Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.
- 26) **Borde superior de quebrada:** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que de limita los lados del cauce de la quebrada.
- 27) **Bordillo:** Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.
- 28) **Calle/camino/sendero:** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
- 29) **Calzada:** Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.
- 30) **Canal de riego:** Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.
- 31) **Certificación de áreas y linderos:** Es el procedimiento que se realiza cuando sea necesario determinar el área y/o las medidas perimétricas de los linderos de un predio.
- 32) En los casos de remanentes, que no se hace constar el área ni dimensiones de sus linderos.
- 33) Cuando el predio se divide forzosamente por paso de vías o canal de riego.
- 34) **Rectificación de áreas y linderos:** Es aquella pretensión por la cual se concede al propietario de un bien inmueble a fin de que rectifique las medidas de linderos y el área total del terreno en forma correcta cuando consta superficie y dimensiones en sus linderos, pero existe error de digitación, en el texto de la escritura, planos, en orientación, informe.
- 35) **Coefficiente de ocupación del suelo (cos planta baja):** Es la relación entre el área bruta construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.
- 36) **Coefficiente de ocupación del suelo total (cos total):** Es la relación entre el área bruta total construida y el área del lote.
- 37) **Conjuntos arquitectónicos:** Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales constructivas, ambientales y formales homogéneas.
- 38) **Conjunto en propiedad horizontal:** Agrupación de edificaciones destinadas a usos residenciales comercial o de oficinas e industrias que comparten elementos comunes de tipo funcional espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.
- 39) **Coefficiente de ocupación de suelo:** Relación entre el área bruta de edificación en planta baja y el área del lote.
- 40) **Coefficiente de ocupación total de suelo:** Relación entre el área bruta total de edificación y el área del lote.
- 41) **Densidad bruta de población:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
- 42) **Densidad Neta de población:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
- 43) **Derecho de vía:** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

- 44) **Depresión (Acequia):** Accidente geográfico natural, con cauce generado por las aguas provenientes de las laderas existentes en terrenos con pendientes comprendidas entre 15 a 30%, con un ancho y profundidad mayor entre 3 y 5 metros.
- 45) **Talud:** Ángulo delimitado entre la horizontal y la línea máxima pendiente de la superficie del terreno.
- 46) **Ducto:** Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continúa destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.
- 47) **Edificio:** Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
- 48) **Edificio Comercial:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
- 49) **Edificio de Alojamiento:** Edificio usado como habitación temporal.
- 50) **Edificio Industrial:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.
- 51) **Edificio Residencial:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.
- 52) **Edificación Protegida:** Catalogada con algún grado de protección.
- 53) **Espacios de uso comunal:** Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.
- 54) **Estacionamiento:** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.
- 55) **Estudio de impacto ambiental:** Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.
- 56) **Estructura:** Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
- 57) **Fosa séptica:** Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.
- 58) **Frente mínimo de lote:** Es el frente del lote establecido por la zonificación.
- 59) **Gasolinera:** Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
- 60) **Hall:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.
- 61) **INFORME DE REGULACIÓN MUNICIPAL (IRM):** Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.
- 62) **Informe vial:** Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.
- 63) **Línea de fábrica:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.
- 64) **Lindero:** Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

- 65) **Lubricadora:** Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.
- 66) **Mampostería:** Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas unidad por unidad y trabados mediante morteros, puede ser de ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares usados individualmente o combinados.
- 67) **Retiro:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas, ésta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
- 68) **Trabajos varios:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.
Construcción de cerramiento, movimiento de tierras siempre y cuando no se contrapongan con las normativas municipales.
- 69) **Uso público:** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de servicio público.
- 70) **Uso del suelo:** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
- 71) **Uso de suelo compatible:** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
- 72) **Uso de suelo condicionado:** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados por la Jefatura de Ordenamiento Territorial. No puede reemplazar al uso de suelo principal.
- 73) **Uso de suelo principal:** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
- 74) **Vía pública:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
- 75) **Voladizo:** Parte de la edificación que sobresale de la fachada en planta baja.
- 76) **Zonificación:** Norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.
- 77) **Zona urbana no consolidada:** Es una zona urbana integrada o semi integrada en el casco urbano, pero mal ordenada y mal urbanizada, y que por tanto necesita ser reordenada y re urbanizada. Normalmente este proceso pasa por la tramitación de un llamado Plan Especial de Reforma Interior y la constitución de una junta de compensación que englobe las unidades de la zona.

DISPOSICIÓN GENERAL

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

SEGUNDA: Todos los propietarios de los predios colindantes con los caminos y vías públicas que se encuentren ubicados en las infraestructuras viales deberán respetar el

Derecho de Vía, emitido por el Ministerio de Obras Públicas, GAD. Provincial del Carchi, y GAD. Municipal del Cantón Bolívar, estando obligados a los retiros correspondientes de así solicitarlo, sin perjuicio de la sanción determinada en el Art. 30 y Art. 33 de esta ordenanza.

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

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

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

La impugnación será resuelta por el Concejo Municipal.

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

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

SEGUNDA: Todo propietario que haya construido o edificado sin planos aprobados por el GAD. Municipal del Cantón Bolívar, en el plazo de 1 años debe realizar el proceso de aprobación de planos, sometiéndose a la presente normativa.

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

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

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

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

SEXTA.- En un plazo no mayor a 90 días de la aprobación de esta ordenanza la Jefatura de Talento Humano, revisará y ajustará de ser necesario el Orgánico funcional y manual de funciones, referentes a los funcionarios que requieren ser contratados, Comisario de Construcciones, entre otros.

SEPTIMA.- En un plazo no mayor a 90 días de la aprobación de esta ordenanza el Concejo Municipal del Cantón Bolívar, expida la Ordenanza De Contribuciones Especiales De Mejoras.

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

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

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

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza una vez aprobada por el Concejo Municipal, entrará en vigencia luego de su publicación en el Registro Oficial, página web de la municipalidad y/o gaceta municipal de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, a los 4 días del mes de junio del año 2024.

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

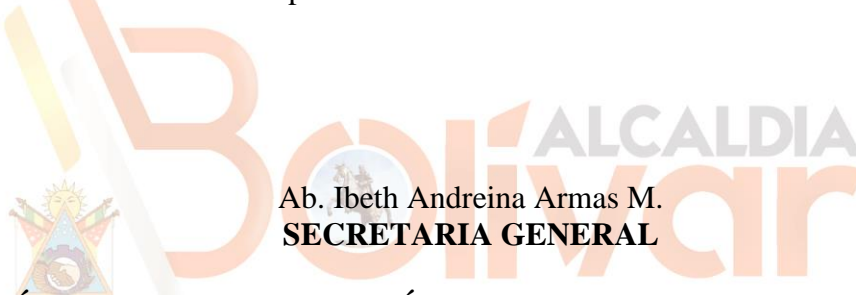
CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar **CERTIFICA.-** Que la ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal en Sesión Ordinaria celebrada el 03 de junio del 2024 en primer debate y Sesión Extraordinaria celebrada el 04 de junio del año 2024 en segundo y definitivo debate; en atención a lo que disponen los

artículos 7 y 57 literal a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, 4 de junio del año 2024, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se remite en tres ejemplares la ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, al señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para su sanción u observación correspondiente.



Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Bolívar, 4 de junio del año 2024. Sanciono y Ordeno su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial la ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.- Sancionó y Ordenó su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución www.municipiobolivar.gob.ec y en el Registro Oficial la ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES

DE EDIFICIOS Y SUS INSTALACIONES EN EL CANTÓN BOLÍVAR, el señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 4 días del mes de junio del año 2024.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Ibeth Andreina Armas M.
SECRETARIA GENERAL

