

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ATACAMES**

CONSIDERANDO:

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, en la actualidad no cuenta con una legislación estructurada que regule los procesos de aprobación de Lotizaciones, parcelaciones y Urbanizaciones del Cantón Atacames.

Que los propietarios de terrenos con una área igual o superior a los 3.000 m², que deseen lotizar y/o parcelar o urbanizar sus predios, deben cumplir, para la aprobación por parte del Concejo cantonal, con varios requisitos;

Que es menester contar con un instrumento que determine en forma precisa los procedimientos, para la aprobación de lotizaciones, parcelaciones, urbanizaciones; y,

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 240, 241 de la Constitución Política de la República del Ecuador y el Artículo 54, literales a, c, i, o, y el Art. 57 literal a, del COOTAD.

EXPIDE:

La ORDENANZA PARA LA REGULACION Y APROBACIÓN DE PARCELACIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ATACAMES

DISPOSICIONES GENERALES.

DEFINICIONES.-

Para la aplicación de la presente ordenanza y, de las disposiciones administrativas relativas a ella, se utilizarán las definiciones siguientes:

Art. 1.- Urbanizaciones.- Se considera urbanización, la división de una parcela de terreno que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el urbanizador, toda urbanización debe tener los servicios básicos.

Se considera como urbanización una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; y, que comprenda la extensión desde diez mil metros cuadrados en adelante (10.001 m²).

Art. 2.- Lotización.- Se considera Lotización, la partición de un terreno urbano o rural que tengan frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; y, que además contemple una propuesta que comprendan desde los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) hasta cien mil metros cuadrados (100.000 m²).

Art. 3.- Fraccionamiento o Parcelaciones.- Se considera fraccionamiento o desmembración la subdivisión de un predio de mayor extensión en lotes menores que deben tener frente o dar acceso a una vía pública existente o en proyecto, que comprende lotes desde ciento cincuenta metros cuadrados (150 mt²) hasta tres mil metros cuadrados (3.000mt²) inclusive, y que no requiera nuevas vías.

Los predios que tengan la extensión inferior a ciento cincuenta metros cuadrados (150 mt²) no podrán ser fraccionados en más de dos partes.

Los predios que se encuentre en zonas consolidadas, por situaciones de partición de herencias podrán ser fraccionados con un frente mínimo de cuatro metros lineales (4 ml) y un fondo mínimo de quince metros lineales (15, ml).

En casos especiales como, programas de interés social y/o partición hereditaria planificación determinara el fraccionamiento considerando la situación y que el área no sea inferior a 60 m². (6 x10)

Art. 4.- Área total.- Superficie de un predio individualizado, con liberación precisa.

Art. 5.- Áreas de protección natural.- Es aquella no edificable, destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de los ríos, quebradas, canales de riego y terrenos con pendientes pronunciadas, etc.

Art. 6.- Área neta.- Es la resultante de deducir del área total, las superficies de terrenos correspondientes a: vías, espacios comunales, de protección natural y servicios públicos etc.

Art. 7.- Área no identificable.- Es aquella que por restricciones físicas o de zonificación, no es susceptible de construcción.

Art. 8.- Coeficiente de ocupación de suelo.- (C.O.S.).- Relación porcentual entre el área máxima de edificación en planta baja y el área de lote.

Art. 9.- Coeficiente de utilización de suelo.- (C.U.S.).- Relación porcentual, entre el área máxima permitida de edificación a partir del nivel del terreno y, el área del lote.

Art. 10.- Densidad bruta.- Es la relación entre el número de habitantes y, el área total del predio a lotizarse, urbanizarse o parcelarse.

Art. 11.- Densidad neta.- Es la relación entre el número de habitantes y el área neta.

Art. 12.- Fraccionamiento de Suelo Urbano.- Las autorizaciones de fraccionamiento de terrenos cuya superficie comprenda mínimo de 60 m² hasta 3000 m², y.

Fraccionamiento de Suelo Rural.- Las autorizaciones de fraccionamiento o desmembramiento de terrenos cuya superficie sea de 60 m² en adelante, serán aprobados únicamente por Planificación, una vez que se dé cumplimiento a las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes, previo estudio de los títulos de dominio y del certificado actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad y cumpla con los demás requisitos solicitados por planificación, sin embargo deberán realizar el pago del dos por mil (2 x mil) del avalúo del predio desmembrado o fraccionado, por concepto de servicios técnicos y administrativos que prestare la Municipalidad.

Art. 13.- En las divisiones de los predios urbanos comprendidos desde 60 m² hasta 3000 m² que se realicen, los propietarios no estarán obligados a ceder gratuitamente a la Municipalidad porcentaje alguno de su propiedad, sin embargo deberán realizar el pago del dos por mil (2 x mil) del avalúo comercial del predio desmembrado o fraccionado, por concepto de servicios técnicos y administrativos que prestare la Municipalidad.

Art. 14.- Reestructuración Parcelaria.- Se entiende como tal a un nuevo trazado de las nuevas parcelaciones defectuosas que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de las parcelas a las exigencias de los planes municipales en Vigencia.
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación Urbanística.

Art. 15.- Terrenos urbanizados.- Se consideran, urbanizados, a los terrenos que cumplan con la siguiente condición:

Que haya sido aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente dispongan de todas las obras de infraestructura básica tales como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, bordillos y aceras, redes de energía eléctrica, alumbrado público, redes telefónicas en postes de hormigón o subterráneas, y pavimento de vías.

Art. 16.- Terrenos Lotizados.- Se considera, Lotización a los terrenos que cumplan con la siguiente condición:

Que haya sido aprobado por la municipalidad, una vez cumplidos los trámites legales correspondientes y consiguientemente los propietarios de la lotización se comprometan mediante carta compromiso notariada y registrada que en un plazo de 24 meses (dos años) después de la aprobación de la lotización se disponga por parte del lotizador de las

obras de infraestructura básica tales como: bordillos, lastrado de vías, agua potable, redes de energía eléctrica en postes de hormigón o subterráneas, alumbrado público y redes telefónicas. En caso de no cumplir en el plazo previsto el Municipio suspenderá todo trámite de legalización de predios y sancionara a los propietarios con una multa equivalente al doble (200%) del valor pagado por la aprobación de la lotización.

Art. 17.- Las Obras De Infraestructura en Urbanizaciones.- Las obras de infraestructura urbana que el propietario del lote a urbanizar debe realizar son las siguientes:

- a) Sistema vial de uso público según especificaciones de la ley de caminos, derechos de vías, del sistema nacional, autopistas y líneas de transmisión eléctrica.
- b) El urbanizador arborizará, las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones de la Jefatura de Planeamiento y Urbanismo.
- c) Construcción del sistema de redes de alcantarillado sanitario, fluvial y agua potable.
- d) Construcción de aceras y bordillos.
- e) Pavimentación de vías.
- f) Instalación del servicio eléctrico y alumbrado público.
- g) Instalación de líneas telefónicas.
- h) Estudio de impacto ambiental otorgado por el MAE y el Municipio
- i) Estudio técnico de las características del suelo

Art.18.- Las Obras De Infraestructura en Lotizaciones.- Las obras y estudios que el propietario del lote deberá ejecutar y presentar son las siguientes:

- a) La apertura de vías o calles deberá ejecutarse en forma obligatoria de acuerdo a la Planificación municipal.
- b) Estudios de alcantarillado sanitario y pluvial de acuerdo a las normas establecidas en las empresas o instituciones correspondientes.
- c) Proyecto de electrificación aprobados por la Empresa Eléctrica.
- d) Estudios de Agua potable de acuerdo a las especificaciones entregadas por la empresa o institución correspondiente.
- e) Estudio de impacto ambiental aprobado por el MAE y el Municipio

Art. 19.- En lo concerniente a las vías, tanto vehicular, de primera, segunda y de tercer orden así como peatonales, deberán ser de la siguiente manera:

1.- Vías peatonales.- Ancho mínimo de 4.00 m con aceras de 1.00 m.

2.- Vías vehiculares.

- a) Para vías principales tendrán un ancho de 14.00 m con aceras de 2.00 m y una faja central arborizada de 1.00 m. (Si el caso lo amerita).

- b) Para vías secundarias su ancho mínimo será de 7.00 m con aceras de 1.00 m.
c) Las lotizaciones y urbanizaciones están obligados a dejar una vía perimetral de 7,00 m. con aceras de 1,00 m. como proyección para unificar las futuras lotizaciones o urbanizaciones colindantes o aledañas.

En el caso de tener como colindante lotizaciones aprobadas anteriormente, el promotor debe conservar las dimensiones de las vías existentes y respetar la trama vial y Continuidad de las calles del sector.

Art. 20.- Contribución comunitaria

Las áreas de contribución comunitaria, pasarán a constituir bienes de dominio público en conformidad con lo establecido en el art. 424 y 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

En toda lotización o urbanización, de suelo, el propietario entregará a la municipalidad, un mínimo del 10 % y un máximo del 20 %, que se calculará del área útil del terreno para aéreas verdes y comunales, y no podrá ser utilizado para ningún otro uso, no se considerará a los bordes de quebradas y sus aéreas de protección, riberas de ríos, aéreas de protección, zonas de riesgos, playas y aéreas de protección ecológica. De conformidad a lo establecido en el Art. 424 del COOTAD

Art. 21.- Si en la lotización, parcelación o urbanización de un predio, se planifica una vía que de frente a más de dos lotes interiores, el propietario estará obligado a la ejecución por su cuenta y a su costo, de todas las obras de infraestructura de la vía propuesta para lo cual, deberá presentar los estudios aprobados por las empresas de servicios públicos respectivos y las garantías que respalden la ejecución de dichas obras.

En el caso de lotes que den frente a calles existentes o planificadas por la municipalidad, las empresas de servicios determinarán la forma en que los propietarios contribuirán, para las obras existentes o faltantes.

Art.22.- La área mínima de lotes propuestos en los distintos proyectos de parcelaciones y urbanizaciones, estarán en concordancia, con la zonificación del sector, donde se emplazarán y en todo caso no serán inferiores a los 72 m²., por lote, en función de las condiciones sociales por. (Reubicación o reasentamientos).

Art.23.- Las normas mínimas para la conformación de lotes en las Urbanizaciones y Lotizaciones serán las siguientes:

	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Número de Pisos	Altura Máxima	Retiro Frontal	Retiro L. D.	Retiro L. I.	Retiro Posterior mínimo
--	----------------	------------------	--------------------	------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-------------------------------

Aislada	200	12	2	6	3	2	1	3
Pareada	200	10	2	6	3	3	0	3
Pareada	135	9	2	6	2	1	0	3
Pareada	160	8	2	6	3	2	0	3
Pareada	180	8	2	6	3	2	0	2
Continua	72	6	2	6	2	0	0	3

Los proyectos de parcelación que tengan como mínimo una dotación de diez (10) lotes se sujetarán a las normas del cuadro de zonificación de la ordenanza que regula la ocupación del suelo de la faja del margen costero de las parroquias Tonsupa, Santa Rosa de Lima, Súa, Tonchigüe, Same y la Unión, del Cantón Atacames, y cuando tengan una dotación mayor de **once (11)**, se sujetarán al cuadro anterior.

Art. 24. - REGULACIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO COMUNAL.

Los proyectos de Lotización y urbanización contemplarán como mínimo una dotación de área para equipamiento en base a la siguiente normativa.

Número de viviendas	Equipamiento	Numero	Área mínima Terreno M2	Radio de influencia Máxima
15 - 49	Casa comunal	1	300 - 400	-----
50 - 99	A. Parque inf	1	500	100
100 - 199	A. Parque inf	1	500 - 1000	200
	B. Guardería inf	1	300 - 600	600
	D Unidad depor	1	1200 - 2400	1000
200 - 399	A. Parque inf	2	500 - 1000	200
	B. Guardería inf	2	300 - 600	600
	C Parque Barrial	1	1200 - 2400	1000
	D Unidad depor	1	3000 - 6000	600
400 - 600	A. Parque inf	2	700 - 1400	200
	B. Guardería inf	2	400 - 800	600
	C Parque Barrial	1	1500 - 3000	1000

	D Unidad depor	1	3000 - 6000	600
--	----------------	---	-------------	-----

En las áreas verdes el lotizador está en la obligación de implantar plantas y árboles a partir de la aprobación de la lotización o urbanización.

PROCEDIMIENTO PARA APROBACIONES

Art. 25.- Se proyectará lotizaciones y urbanizaciones, únicamente en zonas de expansión urbana o suburbana y urbana de promoción inmediata del Cantón Atacames, con la finalidad de evitar el crecimiento desordenado de las Urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de Soluciones urbanísticas.

Art. 26.- Para la ejecución de una urbanización o de una lotización, los propietarios o sus representantes, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los Artículos siguientes y que serán presentados y tramitados en el Municipio de Atacames, a través del departamento de planificación urbana y de la Comisión de terrenos, para luego ser elevado a conocimiento y resolución del Concejo.

Art. 27.- TRÁMITE DE APROBACIÓN.- Para la aprobación de una lotización, parcelación o urbanización se deberá presentar la siguiente documentación:

DOCUMENTOS QUE DEBEN SER ENTREGADOS EN LA SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN, PARA LA REVISIÓN DE LOS ESTUDIOS A NIVEL DE ANTEPROYECTO:

1. Solicitud dirigida a Planificación suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes).
2. Línea de fábrica actualizada de la lotización, parcelación o urbanización.
3. Ordenanza interna de la lotización o urbanización.
4. Título de propiedad, debidamente, inscritos y certificado actualizado conferido por el señor Registrador de la Propiedad.
5. Carta de pago del impuesto predial del último año emitido.
6. Comunicación suscrita por el profesional proyectista y el propietario sobre la veracidad de la información total presentada a la Municipalidad.
7. Anteproyecto que se realizará en base a un plano topográfico de planimetría y altimetría con curvas de nivel del terreno cuya escala será de 1:500. Cuando las dimensiones del terreno no permitan el uso de ésta escala, se optará por la de 1:1000. Se especificará en el dibujo, los hitos colocados en el terreno que corresponden a las señales de líneas de fábrica.
8. Para la presentación del anteproyecto se requerirá de la certificación de Factibilidad de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado., sobre la situación de los

servicios de agua potable y alcantarillado para la zona, y su proyección y de la Empresa Eléctrica, sobre la dotación de los servicios de energía eléctrica.

En base a este numeral, planificación, decidirá sobre la aprobación o no del anteproyecto; y,

9. Si el caso lo amerita, Planificación podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, y a los planos como perspectivas, maquetas, etc.
10. Memoria técnica y planos del sistema de tratamiento de las aguas residuales si no existe alcantarillado público.
11. Certificado del departamento de gestión de riesgo municipal
12. Certificado del departamento de medio ambiente municipal
13. Certificado de intersección ambiental otorgado por el MAE

Art. 28.- EL ANTEPROYECTO CONTENDRÁ:

a) La propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica previamente solicitada por el interesado, otorgadas por el Municipio., así como también, a las normas establecidas en la ordenanza de construcción.

b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total, neta y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies;

c) Se identificará el área de contribución comunitaria, en conformidad con lo establecido en el Art. 20 de ésta ordenanza.

d) Toda ésta documentación se adjuntará a una carpeta estándar, El tamaño de los planos y el membrete serán de acuerdo a las normas del INEN.

e) Planificación, luego del estudio del anteproyecto y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas podrá autorizar la elaboración del proyecto definitivo, caso contrario procederá a dar por escrito las recomendaciones que estime necesarias puntualizando los cambios a que debe someterse.

Planificación tendrá el plazo de 30 días, para la aprobación de los trámites, concluido este plazo pasará directamente a conocimiento del Concejo.

f). Documentos que deben ser entregados en Planificación para la aprobación del proyecto por, parte del Concejo.

Art. 29.- El proyecto definitivo contendrá:

- a) Propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica previamente solicitada por el interesado y otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas en la ordenanza interna o su reglamento.

- b) Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total, neto y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies.
- c) Se indicará el área que el propietario cederá en calidad de contribución comunitaria en conformidad con lo establecido por el COOTAD, y esta ordenanza.
- d) Proyecto de equipamiento urbano: zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc.
- e) Proyecto vial que contendrá:
 - Proyecto en planta con dirección del abcisado; ángulos en los cambios de dirección e intersección de vías; referencias de las intersecciones y cambios de dirección, ubicación de la cota; acotaciones completas; y, secciones transversales. Escala 1:500.
 - Proyecto vertical con abscisas; cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos; escalas: horizontal 1.500 y vertical 1:100.
- f) La minuta para la escritura pública de contribuciones a favor de la Municipalidad. Planificación Urbana, en el caso que técnicamente considere necesario, devolverá el informe para su corrección al promotor.

Art. 30.- Presentación de la documentación:

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

- a.- Cuatro carpetas que incluya, a más de los planos respectivos, los documentos descritos en los numerales del 1 al 13.
- b.- El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN (carpeta: 21 x 29.7 cms.)

Art. 31.- Del procedimiento de aprobación.

Una vez que el proyecto ha merecido la final aprobación del Concejo Cantonal y que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, se comunicará al procurador Síndico para que elabore el acuerdo que deberá suscribir el señor Alcalde, documento que deberá ser protocolizado en una de las notarías del Cantón Atacames, inscrito en el Registro de Propiedades y el catastro municipal, documento que constituirá el instrumento de transferencia de dominio de las Áreas de uso público y comunales, a favor de la municipalidad; y, se exija el Pago de la tasa por aprobación de planos.

Art. 32.- Una vez obtenida la aprobación del Concejo, el propietario (s) o promotor (es), de la urbanización o lotización, expedido el acuerdo respectivo, junto con el plano o planos y demás documentos habilitantes, los hará protocolizar ante una notaría pública

en el Cantón Atacames, e inscribir en el Registro de la Propiedad luego Registrar en el Catastro Municipal, enseguida de esto entregará 3 ejemplares al Municipio para archivo de Planificación y Avalúos y Catastros.

Art. 33.- Tasas de aprobación de planos:

Las tasas de aprobación de planos son Las siguientes:

- a) **Para lotización:** Planificación Urbana, indicara por escrito el valor que debe pagar, por la tasa de aprobación de planos, 10 centavos de dólar por cada metro cuadrado de la área neta de los lotes del proyecto.
- b) **Para urbanización:** Planificación Urbana, indicara por escrito el valor que debe pagar, por la tasa de aprobación de planos, 50 centavos de dólar por cada metro cuadrado de la área neta de los lotes del proyecto.

Art. 34.- El plano aprobado para la lotización y/o urbanización, pasará a la Dirección de Avalúos y Catastros para el registro catastral correspondiente, y deberá incluir un CD; con toda la información gráfica.

Para el caso de que aún no se inscribiera las transferencias de estos bienes a la Municipalidad, por parte de los propietarios de terrenos lotizados o Urbanizados, los bienes citados en este artículo se considerarán bienes Municipales y es obligación del Director de avalúo y catastro municipal, llevar un inventario actualizado y valorizado en tanto esos bienes sean susceptibles de Valoración.

Art.- 35.- Para la iniciación de la obra de urbanización, los propietarios o las personas autorizadas por ellos, deberán obtener la autorización de Planificación Urbana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames.

Art. 36.- Todo terreno para lotizar o urbanizar que esté afectado por una línea de transmisión eléctrica de 69 voltios, alcantarillado pluvial o aguas servidas y agua potable no será apto para tal fin y si atravesara el predio, previo informe técnico de obras públicas y planificación se permitirá construir la lotización o urbanización siempre y cuando se mantenga un retiro de 15 metros desde el eje de la línea en los dos costados, de tal manera que no produzca afectación a los pobladores (suelo que no será útil para ningún tipo de uso).

Y los terrenos considerados afectados por problemas de riesgos no podrán ser utilizados para asentamiento de viviendas, siempre y cuando conste en un plan que lo señale como tal y/o el Departamento de Riesgos Municipal emita informe al respecto.

Art. 37.- Suspensión de autorizaciones.

El concejo podrá suspender hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos para parcelaciones, lotizaciones y urbanizaciones, a los

predios ubicados en sectores que no están determinados y actualizados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de estudiar su uso técnicamente y sujetándose a lo expresado en el artículo 475 del COOTAD.

Art. 38.- CONTROL DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.- Planificación., efectuará el control de las construcciones de lotizaciones y urbanizaciones a través de la comisaría de construcciones, estando obligada(o) la secretaría(o) a llevar un registro codificado de los permisos de construcción concedidos, debiendo emitirse un listado trimestralmente.

PROHIBICIONES Y SANCIONES:

Art. 39.- No se podrá parcelar, lotizar o urbanizar las riveras de los Ríos, hasta 20 metros de retiro de su borde; de esteros, quebradas y riachuelos, hasta 15 Metros de retiro de su borde, se considerara como retiro del borde el nivel registrado en el último fenómeno del niño, debiendo quedar esta área como zona de retiro no Contabilizada dentro del área comunal o de la propiedad privada.

Art. 40.- No se podrá desmembrar, lotizar o urbanizar terrenos que se encuentren al borde de una quebrada, debiendo considerarse un retiro mínimo de 10 metros, Según el caso, desde el borde de la quebrada hasta los lotes planificados, ésta Área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de Propiedad particular.

Art. 41.- No se podrá dejar áreas verdes y comunales que formen parte de la contribución para la Municipalidad, en quebradas o partes bajas inundables que no permitan su aprovechamiento.

Art. 42.- Queda terminantemente prohibido legalizar invasiones de terrenos municipales de uso público, áreas verdes, comunales y reservas ecológicas, a excepción de que se trate de asentamientos poblacionales consolidados.

Art. 43.- Se prohíbe terminantemente a los propietarios o sus representantes organizar Lotizaciones, urbanizaciones, o desmembraciones de predios urbanos, sin la correspondiente autorización de Planificación Urbana. Las divisiones de predios urbanos que pertenezcan a una sociedad, compañía o a herederos, para dividirse, ya sea en Forma judicial o extrajudicial, tendrán que contarse y obtener la autorización de Planificación.

En el área urbana los predios no podrán tener un frente a la calle menor de 4 metros de ancho siempre y cuando sea producto de partición hereditaria. (En casos especiales planificación determinara la factibilidad de proceder técnicamente a dar trámite en estos casos).

Una vez dividido o parcelado los predios urbanos en la jurisdicción del Cantón Atacames, se inscribirán en el Registro de Propiedades y luego en el Catastro Municipal.

Art. 44.- De las invasiones.- La Municipalidad de Atacames, garantiza el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles existentes en el Cantón, sea que este derecho provenga de títulos de escrituras pública.

Art. 45.- Para que la Municipalidad respete y haga respetar el derecho de propiedad sobre tales bienes raíces, es necesario que la propiedad cumpla con la función Social, con áreas destinadas a viviendas o con producción o mantenimiento de cultivos o bosques protectores del medio ambiente.

Art. 46.- Se prohíbe las invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, así se trate de organizaciones con fines destinados a programas de vivienda popular. En caso de producirse invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, Sin la debida autorización, como dispone esta ordenanza, la Municipalidad de Atacames, considerará a dichos asentamientos provenientes de invasiones como ocupaciones ilegales, sin planificación y por tanto, sin derecho a ser atendidos en los elementales servicios de luz eléctrica, agua potable, canalización, arreglo y mantenimiento de calles, y vías de acceso, sin perjuicio del derecho de los propietarios de terrenos invadidos para gestionar la desocupación de los mismos.

Art. 47.- Terminada una urbanización o lotización o una etapa de la misma, el Concejo Cantonal declarará el área urbanizada como zona urbana del cantón, pero solo empezará a cobrar los impuestos por solares no edificados, únicamente a partir de los 2 años subsiguientes.

Los impuestos prediales se cobrarán sobre las edificaciones, luego de transcurrido el tiempo que señala la ley y, en uno u otro caso, de acuerdo al avalúo que indique el departamento de Avalúos y Catastros.

Art. 48.- El propietario y/o responsable técnico que inicie obras preliminares de lotización y urbanización sin contar con el permiso de construcción respectivo, será sancionado con una multa equivalente al 30% de los valores invertidos, estando obligado Planificación y Comisaria de Construcciones a disponer la suspensión de la obra hasta que se obtenga el respectivo permiso, y en caso de contravenir lo expresado en la línea de fábrica y normas expedidas por la institución municipal se clausurará hasta determinar si hay causas para proceder a la demolición o desmontaje total o partes de la obra de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ordenanza de construcciones, Código Civil y Penal y en base al Reglamento de Construcciones.

Art. 49.- Prohíbese a toda persona natural o jurídica realizar obra alguna para lotización y urbanización, sin el correspondiente permiso municipal.

De contravenir esta disposición, las personas serán inmediatamente detenidas y puestas a órdenes del Comisario, para su sanción como contraventores.

Art. 50.- El propietario(a) de una lotización o urbanización, que habiendo obtenido el permiso correspondiente, realice los trabajos por cuenta propia sin contar con la supervisión y aval del profesional designado como responsable técnico de la obra, será sancionado con una multa equivalente al **30%** de los valores invertidos, debiendo el Comisario de Construcción disponer, la suspensión de la obra y/o la demolición o desmontaje de las partes o elementos de la obra que contravinieren la línea de Fábrica aprobada, de conformidad a lo dispuesto en el **Artículo 28** de la Ordenanza de construcciones y se procederá en base al Reglamento de la misma.

Art. 51.- Las personas que impidan u obstaculicen la inspección de las obras por parte de técnicos o funcionarios de la municipalidad, serán sancionados con una multa equivalente al **50%** de la remuneración básica unificada RBU vigente. En caso de reincidencia se aplicará el doble del valor anterior.

Art. 52.- Prohíbese a toda persona realizar desbanques o excavaciones que alteren el perfil natural del terreno sin contar con el respectivo permiso extendido por la Dirección de OO. PP. MM., permiso que se concederá siempre y cuando el propietario o responsable técnico de la obra firme una acta de responsabilidad en donde se compromete a pagar todos los daños y perjuicios que ocasione a terceros, y al pago del 2 x1000 del valor de la obra por concepto de tasa municipal.

De contravenir ésta disposición las personas serán inmediatamente detenidas y puestas a órdenes del Comisario de Construcciones para su sanción como contraventores, sin perjuicio de responder ante los Jueces Civiles y Penales por los daños que se pudieran ocasionar.

Art. 53.- Las multas que se impongan, así como los valores que se determinen por la ejecución de trabajos aplicables a los infractores, establecidas en la presente Ordenanza, se recaudarán mediante pago directo en ventanillas de recaudación o por la vía coactiva y con apremio real.

Art. 54.- Para la aplicación de la multa se considerará el valor de los trabajos realizados en sitio, que los calculara la planificación.

Art. 55.- Es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar y conceder líneas de fábricas, permisos de construcción y aprobación de planos, sin cumplir las disposiciones de esta ordenanza. Así mismo, es prohibido a los funcionarios y empleados Municipales tramitar o autorizar las lotizaciones o urbanizaciones sin cumplir con las normas establecidas en esta ordenanza. Los funcionarios y empleados municipales pertenecientes al departamento de planificación urbana y la Comisaría Municipal tienen la obligación de solicitar los permisos de construcción, remodelación o derrocamiento de casas, edificios u otras construcciones, dentro de las lotizaciones, urbanizaciones,

parcelaciones, etc., procederán a citar a los propietarios o responsable de los trabajos e informarán de inmediato a Planificación Urbana Municipal.

Art. 56.- si algún funcionario o empleado que autorizare o permitiere urbanizaciones, Lotizaciones, parcelaciones, desmembraciones, etc.; y, cambios o modificaciones a los planos, sin que previamente se haya obtenido la autorización Municipal y cumplir con todos los requisitos de la ley y esta ordenanza, serán objeto de sumario administrativo para la aplicación de las sanciones de ley, que serán impuestas por la autoridad nominadora.

Art. 57.- TOPOGRAFÍA DE TERRENOS:

- **TERRENOS BAJOS O INUNDABLES.-** Los terrenos para lotizarlos y/o urbanizarlos deben estar rellenados y definidas las calles de tal manera que permitan el fácil acceso.
- **TERRENOS CON PENDIENTES.-** Los terrenos para lotizarlos y/o urbanizarlos deben tener un máximo de 30 grados, y estar definidas las calles de tal manera que permitan el fácil acceso, en casos especiales se podrá planificar con terrazas.

Art. 58.- DISPOSICIONES GENERALES

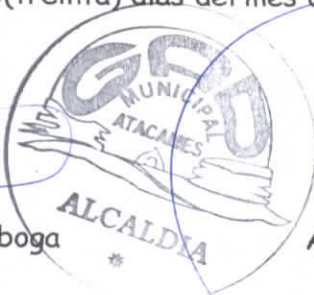
En caso de duda, para la aplicación de las disposiciones de ésta ordenanza, el Concejo las resolverá en una sola discusión. En ningún caso se autorizará la realización de lotizaciones o urbanizaciones que afecten el lecho de quebradas y márgenes de protección del mar y los ríos.

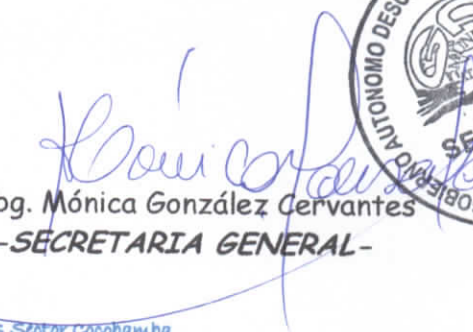
Art 59.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución o en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón Atacames, y se remitirá para su publicación en el Registro Oficial.

Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, a los 30(treinta) días del mes diciembre de 2014.


Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga
-ALCALDE-




Abg. Mónica González Cervantes
-SECRETARIA GENERAL-



**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

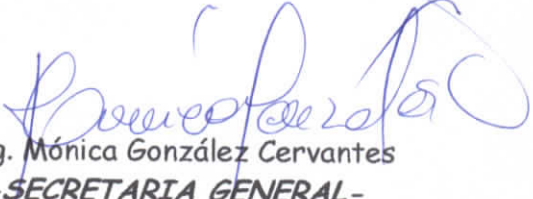
Atacames, a los 05 días del de enero del 2015.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que "LA ORDENANZA PARA LA REGULACION Y APROBACIÓN DE PARCELACIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ATACAMES", fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 24 de diciembre del 2014, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 30 de diciembre del 2014. LO CERTIFICO.-


Abg. Mónica González Cervantes
-SECRETARIA GENERAL-
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ATACAMES



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES.- Atacames 05 de enero del 2015.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, "LA ORDENANZA PARA LA REGULACION Y APROBACIÓN DE PARCELACIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ATACAMES", para la sanción respectiva.


Abg. Mónica González Cervantes
-SECRETARIA GENERAL-
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ATACAMES



SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES.- Atacames 05 de enero del 2015.- De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ**, "**LA ORDENANZA PARA LA REGULACION Y APROBACIÓN DE PARCELACIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ATACAMES**". Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga
-ALCALDE -

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ATACAMES**



Proveyó y firmó el señor Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la "**LA ORDENANZA PARA LA REGULACION Y APROBACIÓN DE PARCELACIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES DE PREDIOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN ATACAMES**". Atacames 05 de enero de 2015.- **LO CERTIFICO.-**



Abg. Mónica Gonzales Cervantes
-SECRETARIA GENERAL-

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE ATACAMES**

