

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

Ante la puesta en vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ley Reformatoria al mismo, publicada en el Registro Oficial N.-166 del 21 de Enero del 2014.

Considerando:

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, Aprobó en Sesiones Ordinarias de los días 26 de Diciembre del 2012 y 13 de Febrero del 2013; respectivamente, en Primera y Segunda Instancia, respectivamente la Ordenanza que Reglamenta la Aprobación de Fraccionamientos, Lotizaciones, Urbanizaciones, y Reestructuraciones Parcelarias Urbanas y Rurales en el Cantón Nobol fue Aprobada.

Que, la Ordenanza Municipal que reglamenta la Aprobación de Desmembraciones, Lotizaciones, Urbanizaciones y Reestructuraciones Parcelarias en el Perímetro Urbano y Rural del Cantón Nobol, debe adecuarse a la normativa vigente.

Que, la Constitución de la República del Ecuador vigente, establece en el artículo 225 que el sector público comprende las entidades que integran el Régimen Autónomo Descentralizado.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 227, establece que 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, la Constitución de la República del Ecuador el artículo 238, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240 manifiesta que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre sus competencias exclusivas: "...En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán Ordenanzas Cantonales..."

Que, la Constitución en el artículo 270, manifiesta que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generaran sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiaridad, solidaridad y equidad.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 5, inciso segundo manifiesta que la Autonomía Política es la capacidad de cada Gobierno Autónomo Descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial, se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre la competencia de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal directo y secreto; y el ejercicio de la participación ciudadana;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de Ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción Territorial;

Que, el artículo 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), otorga la facultad a los Municipios de regular mediante Ordenanzas, la aplicación de tributos previstos en la Ley a su favor.

Que, el artículo 60 literales b) y e) del (COOTAD) respectivamente manifiesta las atribuciones del Alcalde para ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado y presentar con facultad privativa, proyectos de Ordenanzas Tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de Gobierno.

Que constituye un imperativo el crecimiento legal, técnico y planificado, orientado a un presente y futuro que haga de la Cabecera Cantonal y sus centros de mayor población lugares para vivir con los perfiles adecuados a los que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 54 literal c), Art. 424, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art.473;

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador y lo previsto en los Artículos 7 y 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (COOTAD),

EXPIDE:
**“LA ORDENANZA REFORMATIVA QUE REGLAMENTA LA
APROBACIÓN DE
FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, URBANIZACIONES Y
REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL
CANTÓN NOBOL”.**

CAPITULO 1

DEFINICIONES:

Art. 1.- PROMOTOR.- Es la persona que como propietario del terreno va a realizar un programa de fraccionamiento, o urbanización, sea que lo haga en forma directa o a través de un representante legal con su debida justificación.

Art. 2.- FRACCIONAMIENTO- Se considera fraccionamiento o Subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

En los Fraccionamientos en el área urbana serán autorizados por la máxima autoridad en base a los Informes Técnicos, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 3.- URBANIZACIÓN- Se considera urbanización a 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, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicara el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante esta Ordenanza.

Art. 4.- ÁREA VERDE Y CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA.- Es la entrega de un área de terreno que todo propietario de un bien inmueble hace a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, cuando realiza un fraccionamiento, lotización o urbanización, con fines de vivienda u otros. De acuerdo a las normas señaladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta ordenanza.

Art. 5.- REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA- Se entenderá como tal el fraccionamiento, o urbanización defectuosa que se haya realizado sin el cumplimiento de las disposiciones legales o que habiendo cumplido tales normas, por las circunstancias físicas, requieran ser revisadas para someterse a la actual ordenanza, con el carácter obligatorio, para cumplir con algunos de los fines que se indican a continuación:

- a) Regular la configuración de las parcelas y adaptarlas a las exigencias del planeamiento y al cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones legales.
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanista;
- c) La legalización de la tierra a los poseisionarlos; e,
- d) Ingresar al sistema de Catastro y avalúos Municipales, todos los predios parcelados.

Art.6.- En las urbanizaciones a realizarse, deberá tenerse en cuenta lo siguiente;

- a) La existencia material del terreno apto para dicho proyecto, que esté ubicado en el sector urbano;*
- b) Que el terreno cuente con escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Nobol, a nombre del promotor o del representado; y,*
- c) Que el terreno se encuentre en áreas que no tengan limitación de dominio o de afectación por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol o de alguna institución pública o de persona particular.*

Art. 7.- OBRAS DE URBANIZACION- *De manera general se considera como obras de urbanización las siguientes:*

- a) Apertura de calles;*
- b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario;*
- c) Instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable;*
- d) Instalaciones domiciliarias;*
- e) Construcción de aceras y bordillos;*
- f) Pavimentos de vías; e,*
- g) Instalaciones de servicio eléctrico, tanto domiciliarios como de alumbrado publico.*

CAPITULO II PROCEDIMIENTO PARA APROBACIONES

Art. 8.- *Se proyectara urbanizaciones urbanas, únicamente en zonas de expansión urbana o suburbana y urbana de promoción inmediata del Cantón Nobol, con la finalidad de evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.*

Art. 9.- *Para la ejecución de una urbanización, los propietarios o sus representantes, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes y que serán presentados en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol a través de sus departamentos: Secretaría; Técnicos: de Planificación Urbana y Rural, Avalúos y Catastro; Procuraduría Sindica Municipal, para luego ser puesto en conocimiento de la comisión respectiva y elevado a Resolución de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.*

- a) Los lotes planificados se identificaran con números, letras o nombres y se indicara su superficie que no será menor de 98.00 metros cuadrados cada uno.*
- b) Se identificara el área que el propietario tiene obligación de ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de*

Organización Territorial Autonomía y Descentralización y esta Ordenanza.

- c) *El Departamento de Planificación Urbana y Rural, luego del estudio del proyecto y de encontrarse ajustado a las normas establecidas, pasara su informe favorable al Departamento de Avalúos y Catastros para su revisión y verificación del predio, de no encontrarse observaciones, emitirá informe favorable al Departamento de Asesoría Jurídica, el cual luego de dictaminar al respecto, pasara su informe con todo el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenamiento Territorial para que haga el estudio correspondiente y presente el informe respectivo al Concejo para su aprobación. En caso de que esta comisión encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al departamento correspondiente con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario. A su vez el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol podrá también hacer observaciones en cuyo caso devolverá el expediente al departamento respectivo.*

Art.10.- PROYECTO DE URBANIZACION- *Para la aprobación de proyectos de urbanizaciones, los propietarios entregaran la siguiente documentación:*

- a) *Solicitud dirigida al Alcalde (sa), suscrito por el propietario o su representante legal, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área Urbanizada, número de lotes, etc.).*
- b) *Copia de cedula de ciudadanía del propietario y papeleta de votación a color si es persona natural; y si el propietario es una persona jurídica nombramiento del Represente Legal de la Empresa.*
- c) *Certificado de no ser deudor de ECAPAN (Agua Potable)*
- d) *Copia de Pago de Impuesto Predial del año en curso.*
- e) *Certificado del Registro de la Propiedad donde conste la historia de dominio sin limitaciones, por los 15 años atrás y demás prohibiciones, indicando que el predio no tiene limitaciones de dominio ni gravámenes.*
- f) *Certificado de Avalúos y Catastro.*
- g) *Copia de Escritura de adquisición registrada y catastrada;*
- h) *Certificado de Línea de fábrica actualizado de las calles publicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.*
- i) *Certificado de no afectación de la propiedad conferida por el Departamento de Planificación Urbana y Rural Municipal.*
- j) *Certificado de no ser deudor al Gobierno Municipal.*
- k) *Aprobación del proyecto eléctrico y presupuesto de obra otorgado por CNEL.*
- l) *En lo concerniente a las vías, tanto vehicular de primer, segundo y tercer orden así como peatonales, deberá alcanzar un porcentaje mínimo de un 25 % del total de lotes a fraccionarse, o urbanizarse, dividido en:*

1.- **Vías Principales.**- (primer orden) para longitudes mayores de 240,00m, tendrán un ancho de 16,00m, con un parterre de un metro de ancho y acera mínima de 1,00m.

2.- **Vías Peatonales.**- ancho mínimo de 6m con calzada de 2.30m y una faja central arborizada o empleada de 1,40m. Esas vías no podrán tener un recorrido superior de 60m desde la vía vehicular.

3.- **Vías Vehiculares.**- para longitudes mayores a 240,00m, tendrán un ancho de 11,00m con veredas mínimo de 1m cada una y calzada de 6,00m.

4.- Para longitudes que no excedan de 240,00m, su ancho será de 10,00m con veredas mínimo de 1,20 m cada una y una calzada de 6,00m.

5. Para longitudes que no excedan de 120,00m, su ancho será de 9,00m con acera mínimo de 1,00 m cada una y una calzada de 7,00m.

Además de lo concerniente a vías, radios de curvatura, materiales, etc. Los diseños deberán estar acorde a lo estipulado en los códigos de edificaciones, así como de los estudios técnicos que para el caso se requiere.

En 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.

m) Proyecto en planta con dirección de abscisas y ángulos en los cambios de dirección e intersecciones;

n) Proyecto vertical; con abscisas, cotas del terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos:

- tipo de recubrimiento de vías a utilizar (pavimento, asfalto, adoquín, etc.)
- proyecto de construcción de aceras y bordillos.
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Mantenimiento de vías.
- Presupuesto.

o) Diseño del sistema de aguas servidas:

- Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo
- Presupuesto.
- Bases y normas del diseño.
- Trazado de la red.
- Protección del medio ambiente.
- Especificaciones técnicas y constructivas.
- Manual de operación y mantenimiento del sistema.
- Presupuesto.

p) Diseño del sistema de aguas lluvias:

- Facilidades de conexión existente en el área, o sistema de drenaje pluvial Propuesto.
- Bases y normas del diseño
- Trazado de la red
- Obras complementarias
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Manual de operación y mantenimiento del sistema
- Presupuesto;

q) Diseño del Sistema de Agua Potable:

- Facilidades de conexión existente en el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto
- Bases y normas del diseño
- Red de distribución,
- Instalaciones Domiciliarias
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Manual de operación y mantenimiento del sistema
- Presupuesto; y

r) -El cronograma de todas las obras y los trabajos a realizar en la urbanización.

Art.- 11.- Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

- a) 4 carpetas que incluyan, a más de los planos respectivos los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello de profesional matriculado con el número de registro del SENECYT
- b) El tamaño de los planos será formato A1; 4 copias y en digital.

Art.- 12.- La Fiscalización del Departamento de Obras Publicas estudiara los presupuestos entregados y en 30 día laborables, desde la recepción del informe del Departamento de Planeamiento Urbano, aprobara el presupuesto de obras de urbanización y determinara el tipo de garantía que debe presentar, hipotecaria o bancaria, y luego el proyecto de urbanización será remitido al Departamento de Catastro y Avalúos para la verificación de predios, y posteriormente al Departamento de Asesoría Jurídica, el cual luego dictaminar al respecto, pasara su informe con todo el expediente al Consejo Cantonal, para su estudio y aprobación.

Art. 13.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Cantonal, serán notificados los departamentos de Comprobación y Rentas; para que emita el valor por aprobación, Catastro y Avalúos para que asigne las claves catastrales y que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, el Departamento de Asesoría Jurídica elaborara el acuerdo que deberá suscribir el Alcalde (sa), documento que deberá ser

protocolizado en una Notarla e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol y en el Departamento de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, documento que constituirá el instrumento de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de Gobierno Autónomo del Cantón Nobol; y se exigirá el pago de la tasa por aprobación de planos así como la entrega de la garantía que respaldara la ejecución de las obras, conforme de montos señalados en los presupuestos aprobados por el Departamento de Obras Publicas Municipal y prestadora del servicio (CNEL, u otras).

Art. 14.- *Elaborado el acuerdo respectivo por parte del Departamento de Asesoría Jurídica y haya verificado la validez de las garantías entregadas por el promotor o propietario, que deberán ser validas por el tiempo establecido en el cronograma de ejecución de obras, que se hayan pagados todos los tributos municipales y que el departamento de Planificación Urbano y Rural hayan aprobado y sellado los planos presentados, se haya cumplido con la protocolización e inscripciones, el propietario quedara en libertad para negociar los solares conforme lo planificado.*

Art.15.- *El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, considerando el elevado monto de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.*

Art.16.- *En lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización descritas en el Art.10 de esta ordenanza, unas vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente.*

Art.17.- *El plano aprobado para la urbanización pasara al Departamento de Avalúos y Catastro para el registro correspondiente.*

Art.18.- *Para la iniciación de los trabajos de urbanización, el responsable deberá notificar a la fiscalización de obras públicas municipales a fin de que se ejecute el control correspondiente. Las obras ejecutadas en la urbanización, en la forma como estén planificadas, serán recibidas previo informe de fiscalización y una vez completadas aquellas, con la presentación de los certificados respectivos y a petición del interesado, el Alcalde (sa), autorizara el levantamiento de las garantías presentadas. El calendario para aprobar las Obras de Urbanización, por parte de las dependencias municipales será en un máximo de 60 días.*

Art.19.- PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO.- *Los dueños de terrenos urbanos o rurales, sean personas naturales o jurídicas, podrán llevar a cabo Fraccionamientos, sujetándose a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otras leyes pertinentes y a esta ordenanza.*

Art.20.- *Para el fraccionamiento de hasta diez solares urbanos, serán autorizados por el Ejecutivo de Gobierno, mediante resolución administrativa. Los Notarios y Registradores*

de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del Ejecutivo de este nivel de Gobierno; de conformidad a lo dispuesto en el Art. 472 del COOTAD.

Art.21.- *En el área rural, dentro del Cantón Nobol, podrá llevarse a cabo Fraccionamientos de terrenos, sea con fines de programas de vivienda, de organizaciones de huertos familiares o de programas especiales, promovidos por la Subsecretaría de Tierras.*

Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial.

Art.22.- *Los requisitos para solicitar un fraccionamiento serán los indicados en los literales a, b, c, d, e, f, g, j, del artículo 10 y en los literales a y b del artículo 11.*

CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES.

Art. 23.- *En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización se entregara al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Nobol, como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%), calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.*

Art. 24.- *Para determinar el área de contribución en los predios que se van a Fraccionar y urbanizar, los propietarios o sus representantes, acompañaran un plano con las especificaciones respectivas, en 4 ejemplares para el caso de las Urbanizaciones donde consten las contribuciones que se harán a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.*

El plano contendrá el levantamiento topográfico, el diseño planímetro, la ubicación y área destinada a la contribución Comunitaria.

Art. 25.- *Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensara con el pago en dinero según el avalúo catastral.*

Art.26.- *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.*

Art.27.- *No podrán ser destinados como áreas de contribución, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derecho de autopista, canales abiertos, oleoductos y poliductos,*

riberas de ríos, esteros y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

Art.28.- *Podrán aceptarse contribuciones comunitarias con las dimensiones mínimas establecidas, cuando esta se encuentre adyacente a superficies comunales existentes.*

Art.29.- *Las áreas verdes y comunales que se deben entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, con efecto de la presente Ordenanza son bienes municipales de Dominio Público.*

Art.30.- *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 equipamiento tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.*

Art.31.- *La Calificación del Área Verde de Contribución será realizada por el Dpto. de Planificación Urbana y Rural y la recepción por el Dpto. de Avalúos y Catastros.*

Art.32.- *La Contribución del Área Verde y Comunal correspondiente al Área Útil Fraccionada o Urbanizada se realizara por una sola vez, en este caso se debe contar con el informe del Dpto. de Avalúos y Catastros donde se indique detalladamente que dicha contribución ya ha sido entregada al Gobierno Municipal.*

Art.33.- *La utilización de los espacios entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en calidad de Contribución comunitaria se lo realizara de acuerdo a proyectos de equipamiento elaborados por el Departamento de Planificación Urbana y Rural.*

Art.34.- *En el caso de fraccionamientos donde los promotores justifiquen que son herederos beneficiarios de la partición de mutuo acuerdo o mediante acción judicial y así lo exprese mediante una declaración notarial juramentada, no se exigirá el 10% del área útil que debería entregar como área verde y comunal pero deberán pagar una compensación equivalente al 5% del avalúo catastral que resultare del cálculo respectivo. Esta misma consideración se aplicará para fraccionamientos de hasta dos lotes siempre que no superen los 1.000 m².*

Art.35.- *En todos estos casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en los art.614, 615 y 617 del código civil.*

Art.36.- *Si de hecho se realizare divisiones de terreno sin autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, estas no surtirán efecto alguno en las ventas o promesas de ventas realizadas por instrumento público, privado o en cualquier otra forma y no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, la división de hecho y si*

se lo hiciere, este acto será nulo y el vendedor será sancionado conforme lo señalado en el artículo 49 y 50 de esta ordenanza.

Art.37.- De producirse algún inconveniente en cuanto a las dimensiones de área y frente del terreno al subdividirse, la comisión de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico de los departamentos municipales, dará su dictamen para resuelva el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

Art.38.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol está obligado a efectuar en el suelo las obras complementarias y necesarias en las áreas que adquiere, conforme lo previsto en el plan de ordenamiento urbano. En las demás obras que la urbanizadora no las hiciere y que se considere de necesidad inmediata, podrá hacerlo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol y el costo de la misma, se cobrara a los promotores, previa la liquidación que haga el departamento de Obras Públicas Municipales, mediante la emisión de los títulos respectivos por el Departamento de Comprobación y Rentas Municipales.

Art.39.- El suelo, destinado según el plan de dominio y uso público y aquello sobre los que se han proyectado realizar edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino si no por modificaciones del plan aprobado por el concejo.

Art.40.- Solo podrán ser lotizados los terrenos cuya superficie sea superior a 5.000 m², tanto en el sector urbano como en rural de acuerdo a las normas de esta ordenanza. En los lotes menores a 1.000m², la lotización se hará con la división de solares con el mínimo de 6.00m de frente a la vía pública.

Art.41.- TASAS POR APROBACIONES DE PLANOS- La tasa de aprobación de planos serán las siguientes:

a) En los Fraccionamientos Urbanos

Área útil desmembrada	Valor por metro cuadrado
Menor a 10.000 mt ²	0.20 USD
Mayor a 10.000.mt ²	0.15 USD

b) En los Fraccionamientos Rurales

Área útil desmembrada	Valor a Pagar	
Desde	Hasta	
Menor a	10.000,00 mt ²	120,00 USD
10.001,00 mt ²	30.000,00 mt ²	180,00 USD
30.001,00 mt ²	50.000,00 mt ²	220,00 USD
50.001,00 mt ²	100.000,00 mt ²	350,00 USD

Cuando la superficie supere los 100.000 m² se tomara como base el excedente de esta superficie y se lo multiplicara por el 0.5% para determinar el total del monto a cobrar en cuyo caso este valor no deberá superar los 300.00 USD.

c) En las urbanizaciones 5,00 USD por cada lote planificado como estímulo a las inversiones en obras y servicios.

Art.42 - *Los Notarios para autorizar el otorgamiento de una escritura de compraventa sobre un terreno desmembrado o por partición judicial o extrajudicial; exigirán que se le acompañe la respectiva autorización del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol y El Registrador de la Propiedad para inscribirla, también exigirá la autorización del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol y la Certificación del Departamento de Avalúos y Catastros, de estar registrado ese predio.*

De no hacerlo se hará conocer al Concejo Nacional de la Judicatura su inobservancia a la ley.

No tendrá ningún valor ni efecto para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol las enajenaciones y transmisiones de dominios que se efectuaren con violación a las disposiciones de esta ordenanza, ni aun por concepto de particiones hereditarias o de sociedades y compañías.

ART.43. - *Las obras de urbanización deberán terminarse, dentro del plazo que en cada caso, determinen los propietarios y lo apruebe el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.*

ART.44.- PROHIBICIONES.- *No se podrá parcelar, o urbanizar las riberas de los ríos, hasta 15 metros de retiro de su borde; de esteros y riachuelos hasta 6 metros de retiro de su borde, debiendo quedar esta área como zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de la propiedad privada.*

ART.45.- *No se podrá desmembrar, 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, esta área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de propiedad particular.*

ART.46.- *No se podrá dejar áreas verdes y comunales que formen parte de la contribución para el Gobierno Autónomo del Cantón Nobol, en quebradas o partes bajas inundables que no permitan su aprovechamiento.*

ART.47.- *Queda terminantemente prohibido legalizar invasiones de Terrenos Municipales de uso público, áreas verdes y comunales a excepción de que se trate de asentamientos poblacionales consolidados.*

ART.48.- *Se prohíbe terminantemente a los propietarios o sus representantes organizar urbanizaciones, o fraccionamientos de predios urbanos o rurales sin la correspondiente autorización del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, según corresponda el caso. Al igual que las particiones judicial o extrajudicial.*

Una vez dividido o parcelado el predio urbano o rural en las Jurisdicciones del Cantón Nobol, se inscribirán en el Registro de la Propiedad y luego en el Departamento de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol.

ART.49.- DE LAS INVASIONES- *El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, garantiza el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles existente en el Cantón Nobol, tanto en el área urbana como rural, sea que este derecho provenga de títulos escriturados o de derechos posesorios legalmente adquiridos.*

ART.50. *- Para que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol respete y haga respetar el derecho de propiedad sobre tales bienes raíces, es necesario que la propiedad cumpla con las funciones social, con áreas destinadas a viviendas o con producción o mantenimiento de cultivos o bosques protectores del medio ambiente.*

ART.51.- *Se prohíbe las invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, así se trate de organizaciones con fines destinados a programas de viviendas popular.*

En caso de producirse invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, sin la debida autorización, como dispone esta ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, considerara a dichos asentamientos provenientes de invasiones como ocupaciones ilegales, sin planificación y por tanto, sin derechos a ser atendidos en los elementales servicios de energía eléctrica, agua potable, canalización, arreglo y mantenimiento de calles, y vías de acceso, sin perjuicio del derecho de los propietarios de los terrenos invadidos para gestionar la desocupación de los mismos.

ART.52.- *De producirse invasiones a la propiedad pública contraviniendo el mandato de esta Ordenanza Municipal, sancionaran a cada uno de los dirigente o protagonistas de estos actos, con sanción de 30 días de trabajo comunitario y a demás el pago de multa económica equivalente a 100 salarios básicos unificados vigentes, sin perjuicio de las acciones penales y civiles que en cada caso se dieran lugar. La reincidencia en el cometimiento de estos actos en cualquier lugar que se produzcan serán sancionados con el doble de las penas impuesta*

ART.53.- *En el caso de contravenciones, previo el oficio dirigido a dicha Autoridad por el Director del Departamento de Obras Públicas. Para el juzgamiento de las infracciones establecidas en esta ordenanza se dispone que sea el Comisario Municipal quien tramite el expediente e imponga las sanciones respectivas y siguiendo el tramite que señala el Código de Procedimiento Penal se remitirá al Fiscal respectivo todo lo actuado.*

Los valores que se recauden por multas o por tasas de servicios en forma directa o a través de Acciones de Coactiva, ingresaran a la Tesorería Municipal, previa. Solicitud de elaboración del título en créditos, ordenada por el Departamento de Obras Públicas.

ART.54.-SANCIONES.- *El Director del Departamento de Obras Públicas, podrá imponer al promotor, propietario del terreno, o al encargado de la urbanización que tramita, una multa de hasta el 100% del valor del predio determinado, por la Jefatura de Avalúos y Catastros si no cumple con los trabajos y obras de infraestructura que se comprometió ejecutar el o los propietarios, promotor de la urbanización, reestructuración parcelaria, al cabo de un año de la autorización del Concejo y la ejecución de las garantías presentadas o conminarlos a la conclusión de las obras inconclusas. En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol resuelva realizar las obras por cuenta de los obligados, se procederá al cobro mas el 50% de su valor y previa la emisión del título de crédito exigible por la vía coactiva con todos los recargos de Ley.*

ART.55.- *Si el propietario o representante de un terreno urbano o rural, se encuentra realizando obras de urbanización o división de terreno, sin la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, será sancionado y juzgado de acuerdo con el artículo 54 de esta Ordenanza Municipal. Para el caso de particiones de Bienes de Sociedades, Compañías o Herederos que realizaren tramite Judiciales o extra Judiciales con la intervención de Notarios o Jueces, tendrán estos funcionarios, que notificar al Departamento de Obras Publicas estas divisiones y en caso de no hacerlo se hará conocer al Concejo nacional de la judicatura su inobservancia a la Ley.*

Las multas pecuniarias serán ejecutadas a través de la vía Coactiva y previa la emisión del título de crédito por parte del Departamento de Comprobación y Rentas Municipales.

ART.56.- *El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, para efectos del control y vigilancia de la correcta ejecución de las obras de urbanización o especificadas en el proyecto aprobado por el Concejo cantonal, realizara la pertinente fiscalización de la misma mediante la intervención del personal especificado en las distintas ramas, con el que cuenta en su administración, pudiendo recibir provisionalmente por rubros o etapas terminadas, de acuerdo al avance de obras de la urbanización.*

ART.57.- *Para el caso de que se requiera la iniciación de Juicios de Coactivas para el cobro de valores suplidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, porque los propietarios o promotores no cumplen con sus obligaciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a través del Departamento de Obras Públicas, podrá ordenar las suspensión de las ventas de los terrenos de la urbanización, notificando al Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nobol, con la prohibición de inscribir el traspaso de dominio de terrenos de las urbanizaciones morosas.*

ART.58.- *Terminada una urbanización o una etapa de la misma, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, declarada el área urbanizada*

como zonas urbanas del Cantón, pero solo empezara a cobrar los impuestos por solares no edificados, únicamente a partir de los 3 años subsiguientes.

Los impuestos prediales se cobraran sobre las edificaciones, luego de transcurrir el tiempo que señala la Ley y, en uno u otro caso, de acuerdo al avalúo que indique el Departamento de Avalúos y Catastro.

ART.58.- *Es prohibido a los Funcionarios y Empleados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, tramitar y conceder líneas de fábricas, permisos de construcción y aprobación de planos, sin cumplir las disposiciones de esta Ordenanza.*

ART.59.- *Si algún Funcionario o Empleado que autorizare o permitiere urbanizaciones, parcelaciones, fraccionamientos, etc.; y, cambios o modificaciones a los planos, sin que previamente se hayan obtenido la autorización Municipal y cumplir con todo los requisitos de la Ley y estas Ordenanzas, serán objeto de sumario administrativo para la aplicación de las sanciones de Ley, que serán impuestas por la Autoridad nominadora.*

ART.60.- *Derogase todas la Ordenanzas y Disposiciones Municipales de carácter general, particular o especial que se opongan a la presente Ordenanza.*

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, a los veintinueve días del mes de Diciembre del año dos mil quince.-

Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez

**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NOBOL.**

Ab. Erwin Euclides Huacón García

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

CERTIFICADO DE DISCUSION: Certifico: Que la Presente: “**ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, URBANIZACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL CANTÓN NOBOL**”, fue Discutida y Aprobada en dos debates por los Miembros del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en las sesiones realizadas los días Martes 15 de Diciembre del 2015 y Martes 29 de Diciembre del 2015, Respectivamente.

Ab. Erwin Euclides Huacón García

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- A los 29 días del mes de Diciembre del año 2015.-De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, cumplí con remitir a la Señora Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa del Cantón Nobol, para su sanción y promulgación respectiva. Remito Tres (3) Originales.

Ab. Erwin Euclides Huacón García.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.- El 31 de Diciembre del 2015, siendo las 11H00 a.m. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiendo observado el Trámite Legal y por cuanto **“ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, URBANIZACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL CANTÓN NOBOL”.**, cuenta con los parámetros establecidos en la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-**La Presente Ordenanza Municipal y dispongo su **PROMULGACION**, de conformidad al Art. 324, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez.

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN NOBOL.

Proveyó y firmo la Ordenanza, que antecede la Sra. Mariana de Jesús Jácome Álvarez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Nobol, en la fecha y hora antes indicada.

Ab. Erwin Euclides Huacón García.

SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NOBOL.