



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La informalidad en la venta indiscriminada de terrenos por fuera de los procesos regulatorios, es una problemática que desmejora los procesos de planificación urbana y desarrollo de la ciudad, teniendo repercusiones en la ocupación informal del suelo. Esta informalidad se vincula a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de sus usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo parámetros técnicos y procedimientos administrativos claros que propicien el orden y el control urbano.

Estos fenómenos como el desbalance entre la oferta y demanda del suelo y vivienda asequibles, así como también la escasa sistematización del control urbano, son las principales causas del sostenimiento e incluso del incremento de los índices de informalidad urbana y por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de amplios sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

Es necesario alinear los instrumentos de control del suelo orientados a la concreción de objetivos de desarrollo urbano sostenible, en atención a los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Mocache.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

**EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE**

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 1 de la Constitución de la Republica del Ecuador, señala: “El Ecuador es un estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

QUE, el artículo 30 de la Constitución de la Republica del Ecuador, dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

QUE, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes cultural urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

QUE, el artículo 238 de la Constitución de la Republica del Ecuador, prescribe: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ambiro de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

QUE, el numeral 1 del artículo 264 de la Carta Magna, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece 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 del suelo urbano y rural;

QUE, el literal h) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ambiro de sus respectivas competencias;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

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

QUE, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial; El ejercicio de esta facultad se suscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;

QUE, el artículo 54 ibídem, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal entre otras: 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; c) Establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determina las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) Las demás establecidas en la ley;

QUE, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras las de a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, el 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público”;

QUE, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “Control de invasiones y asentamientos ilegales”; Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables”;

QUE, el inciso segundo del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la municipalidades afectadas aplicaran las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en ese último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada”;

QUE, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales. Si de hecho se realizare un fraccionamiento sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal por Distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamiento de interés social consolidados”;

QUE, el artículo 112, numeral 3) de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece como infracción leve: “Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”;

QUE, el artículo 113, numeral 2) de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Gestión de Suelo, establece como infracción grave: “Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso”

QUE, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

establece: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional”

QUE, el artículo 201 del Código Orgánico Integral Penal: Establece que la persona que para obtener provecho propio o de terceros, promueva u organice la ocupación o asentamiento ilegal en terrenos ajenos, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años. El máximo de la pena se impondrá a la persona que sin contar con las autorizaciones administrativas necesarias de fraccionamiento de un predio urbano o rural ofrezca en venta lotes o parcelas de terreno del predio y reciba del público, directa o indirectamente, dinero o cualquier otro bien de su patrimonio. Si se determina responsabilidad penal de la persona jurídica, será sancionada con la extinción y multa de cien a doscientos salarios básicos unificados del trabajador en general.

En uso de sus competencias establecidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con las atribuciones establecidas en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN MOCACHE.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza tiene por objeto regular, controlar y establecer los procedimientos para las subdivisiones o fusión de predios.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del cantón Mocache, lo cual incluye zonas urbanas y rurales.

Art. 3.- BASE REGULATORIA.- La aplicación de los parámetros urbanísticos, y otras regulaciones estarán alineados a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigentes, con la finalidad de contribuir a la concreción de objetivos de la visión territorial.

Art. 4.- CONCEPTOS.- Se determinan los siguientes conceptos fundamentales para entender la aplicación de la presente Ordenanza:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- a) **Cerca.-** Delimitación de un solar por medio de una barrera construida a partir de materiales resistentes a la intemperie.
- b) **Cerca viva.-** Delimitación de un solar por medio de una barrera generada a partir de la alineación de árboles o especies vegetales permanentes.
- c) **Comercio informal del suelo.-** Son todas las transacciones monetarias generadas por la compraventa de lotes provenientes de una subdivisión predial no autorizada realizadas entre el propietario del bien y terceros.
- d) **Copropiedad.** - El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.
- e) **Desarrollo Urbano.-** Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de la ciudad.
- f) **Equipamiento Público.-** Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.
- g) **Espacio Público.-** Son espacios de la ciudad donde todas las personas tiene derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y dialogo entre los miembros de la comunidad.
- h) **Fraccionamiento, partición o subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
- i) **Infraestructura.-** Son todos los servicios básicos y complementarios con los que cuenta un sector o zona.
- j) **Levantamiento Planimétrico.-** Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, etc.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- k) **Lotización.-** Proyecto de subdividir un macro lote en varios lotes más pequeños con ánimo de establecer una estructura de manzanas y vías a largo plazo.
- l) **Márgenes de Protección.-** Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otros que puedan impactar negativamente en la calidad de vida y salud de los habitantes.
- m) **Servidumbre -** Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso o tránsito u obras de canalización, riego, etc.
- n) **Urbanización.-** Proceso de transformación del suelo para que sea habitable para el ser humano, considerando la dotación sistemática y planificada de infraestructuras, servicios básicos, entre otros aspectos que determinan una buena calidad de vida.

CAPITULO II INFORMACIÓN TÉCNICA BASE

Art. 5.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO. - Todo procedimiento de subdivisión o fusión de predios estará fundamentado mediante un levantamiento planimétrico que deberá tener una data máxima de 4 meses a la fecha de ingreso de la solicitud.

Art. 6.- SISTEMA DE GEO REFERENCIA. - El levantamiento planimétrico deberá estar debidamente georreferenciado utilizando el Sistema de Referencia SIRGAS que para efectos de la precisión que rige para los levantamientos que aquí se definen se establece como similar al Sistema WGS - 84; y la Proyección UTM, para el Ecuador continental zona 17 SUR.

Art. 7.- TOLERANCIA PLANIMÉTRICA.- Con la finalidad de garantizar procedimientos precisos se establecen las siguientes tolerancias en función del sector y áreas a intervenir:

		MARGEN DE ERROR ADMISIBLE
URBANO (o máximo hasta 2.500 m ²)	COORDENADAS PLANAS	±50 CM.
	LONGITUDES	±10 CM.
RURAL (o desde 2.500 m ²)	COORDENAS PLANAS	±2.00 M.
	LONGITUDES	±50 CM.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 8.- CONTENIDO MÍNIMO DE LAS PLANIMETRÍAS.- Todo levantamiento planimétrico deberá presentarse de manera impresa y digital en un formato acorde a la magnitud del proyecto, donde deberá contener mínimo los siguientes elementos:

- a) **Identificación de nombres.-** Todos los nombres de propietarios, colindantes y otras referencias deberán ser escritas en letras mayúsculas iniciando con los apellidos y luego los nombres.
- b) **Nomenclatura de vértices -** Todo polígono deberá identificar claramente los vértices que lo estructuran iniciando con la letra "P" seguido de dos o tres dígitos según la magnitud del proyecto, ejemplo: (P01, P02, P03, etc.).
- c) **Ubicación del vértice P01.-** Se deberá identificar como vértice P01, al vértice más cercano al Noroeste, continuando la secuencia en sentido horario.
- d) **Dimensiones.-** Las dimensiones deberán ser escritas paralelas al segmento que identifica, con una precisión de dos decimales, en caso que la escala no permita la lectura clara de la medida podrán usarse líneas auxiliares para indicar dimensiones.
- e) **Plano de ubicación.-** Se ubicará dentro de la lámina de presentación un plano de ubicación con los elementos más representativos del entorno como vías, accidentes geográficos, poblados, etc. Incluyendo el predio en análisis de manera centrada en el recuadro, a una escala de 1:50.000.
- f) **Escala de impresión.-** La escala de impresión deberá estar descrita en el plano y empleada en múltiplos de 50, ejemplo: (1:50, 1:250, 1:2000, etc.)
- g) **Símbolo del Norte.-** Se deberá colocar en la esquina superior derecha y dentro del recuadro gráfico la simbología que identifique el Norte.
- h) **Informe de linderación.-** Todo levantamiento planimétrico deberá integrar en la lámina de presentación un informe de linderación que contenga la siguiente estructura:

	SEGMENTO	DISTANCIA	LINDERO
NORTE	DEL P01 AL P02 (EJEM.)	50.00 M. (EJEM.)	LOTE # 03 (EJEM.)
SUR			
ESTE			
OESTE			

- i) **Rótulo informativo.-** Toda lámina de presentación de planimetría deberá contener mínimo los siguientes datos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- Título del proyecto (Ejem.: fraccionamiento, unificación, etc.).
- Nombre de la Provincia, Cantón, Parroquia y Sector.
- Superficie, escala, fecha de elaboración.
- Nombre y cédula de identidad del propietario.
- Código catastral del predio.
- Nombre, código SENESCYT y firma del responsable técnico.
- Espacio para “Revisó y aprobó”.
- Espacio para “Sellos de aprobación”.
- Se podrá emplear logos del responsable técnico (opcional).

Art. 9.- FORMATO DE PRESENTACIÓN.- Todos los proyectos de planimetrías deberán ser impresos y entregados en físico en hojas de papel bond en formatos mínimo A4 y máximo A0, acorde a la magnitud del proyecto que permitan ser legibles los textos y dimensiones del mismo.

Art. 10.- INTERVENCIÓN PROFESIONAL.- El levantamiento planimétrico, elaboración de planos, trazado y replanteo deberá ser realizado por un responsable técnico de la rama de arquitectura, ingeniería civil o afines. El mismo que tiene como responsabilidad principal: estar debidamente registrado y habilitado en la base de datos de profesionales técnicos en la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial, además de mantenerse informado sobre las actualizaciones de la norma urbanística.

Art. 11.- DONACIONES PARA USO PÚBLICO.- Los planos de toda subdivisión predial diferente al originado por un proceso de urbanización o de una partición extrajudicial con fines hereditarios, y que tenga por objeto la donación de terrenos para uso público de infraestructura o equipamiento, serán elaborados y firmados por un técnico responsable del GADMCM, que forme parte de la Unidad a cargo de la gestión del respectivo proceso.

CAPITULO III DE LA NORMA

Art. 12.- ACCESIBILIDAD.- Todo proceso de subdivisión, o fusión predial, propenderá que los frentes de los terrenos resultantes colinden a una vía pública, o en tal sentido deberá dejar mínimo un acceso de vía de forma directa a cada predio resultante de la intervención, es decir que en el informe de linderación en alguno de los lados del polígono individual resultante, deberá linderar con una vía de acceso público, que contenga una sección mínima de seis metros (6,00 m.) y máxima de doce metros (12,00 m.), o lo que en su efecto determine el PLAN VIAL CANTONAL.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Cuando por condiciones propias del sitio no exista una vía pública predefinida, se deberá contar con una carta de autorización del propietario colindante, donde se indique el ancho de la servidumbre de paso y los medios de transporte autorizado exclusivamente para el terreno solicitante.

No se permitirán procesos de subdivisión o unificación predial donde resultaren lotes internos donde no se garantice el libre acceso a los mismo.

Art. 13.- MÁRGENES DE PROTECCIÓN.- Todo proceso de subdivisión, o fusión predial, cuya localización colinde hacia ríos, esteros, cuerpos de agua, quebradas, líneas de transmisión, poliductos, sistemas de infraestructura, torres de telecomunicación y similares, deberá incluir en el proceso la certificación de retiro por margen de protección, por parte de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMCM, donde se especifique la distancia del retiro. Dicho margen de protección no constituye una pérdida de la propiedad sin embargo podrá ser usada como servidumbre de paso para mantenimiento y control de los elementos antes descritos.

Art. 14.- TRAZADO Y REPLANTEO.- Todo proceso de subdivisión, o fusión predial, previamente deberá realizar como requisito indispensable para su autorización, el respectivo trazado y replanteo de los polígonos en el sitio, los mismos que deberán estar identificados con marcas, placas, estacas, hitos o cualquier elemento visible en campo y que esté confeccionado con materiales resistentes a la intemperie. De la misma manera de ser el caso garantizará la limpieza de la maleza en el sitio para poder identificar el replanteo.

Art. 15.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE.- Las dimensiones especificadas en frente, fondo y superficie mínima de las partes que resultaren de un proceso de subdivisión, deberán respetar lo estipulado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, así como las limitaciones que representen los respectivos tratamientos urbanísticos asignados para cada Polígono de Intervención Territorial.

Se exceptúa el cumplimiento de este artículo a los procesos por partición judicial y extrajudicial con fines hereditarios.

Art. 16.- LOTES DE USO RESIDENCIAL EN SUELO RURAL.- Se exceptuará la exigencia normativa de lote mínimo en suelo rural, únicamente en procesos de fraccionamiento y cumpliendo los siguientes requerimientos:

- a) El lote a fraccionar deberá estar delimitado por todos sus lados por una cerca permanente o cerca viva.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- b) Deberá existir en el interior del lote una vivienda con ocupantes presentes al momento de la inspección por parte de funcionarios del GADMCM.
- c) Los ocupantes de la vivienda deberán presentar evidencia de su permanencia en el bien por los últimos 5 años que los acredite como poseesionarios. (ejemplo: pago de impuestos o planillas de servicios básicos, internet o similar, que avale la ocupación únicamente del lote a fraccionar.
- d) Declaración juramentada por parte del poseionario del bien, donde se indique la superficie del lote y uso pacífico e ininterrumpido por un tiempo mínimo de 5 años.
- e) Los puntos descritos anteriormente serán parte de un informe técnico elaborado por la Unidad competente del GADMCM, basados en la inspección de campo y será anexo al trámite de fraccionamiento con la finalidad de completar el proceso de subdivisión.

Art.17.- TEMPORALIDAD DE LOS PROCESOS.- Todo proceso de subdivisión o unificación deberá desarrollarse de manera continua e ininterrumpida toda vez que cumpla los requerimientos descritos en la presente ordenanza, si por causas ajenas al proceso, se identifica una paralización del seguimiento o cumplimiento del mismo por parte del solicitante en un periodo que supere los ciento veinte (120) días, el trámite quedará archivado automáticamente, debiendo el solicitante ingresar nuevamente un expediente inicial.

CAPITULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección primera Fraccionamientos

Art. 18.- FRACCIONAMIENTOS. - El fraccionamiento es un proceso autorizado por el GADMCM que involucra la subdivisión predial que realiza un propietario sobre un bien inmueble, de manera pacífica y voluntaria, en las partes y formas que crea conveniente siempre y cuando cumpla con la norma contenida en esta Ordenanza y en el Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

Art. 19.- REQUISITOS PARA EL PROCESO DE FRACCIONAMIENTO. - Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario y de las personas asignadas a cada fracción resultante.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad tanto del propietario y de las personas asignadas a cada fracción resultante.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Certificado de Avalúos y Catastro.
- 2 juegos de planos físicos que contengan:
 - Planimetría General del terreno matriz.
 - Planimetría indicando las subdivisiones en el interior del terreno matriz.
 - Planimetría individualizada de cada subdivisión incluyendo el remanente de ser el caso.
 - Los mismos juegos de planos deberán entregarse de manera digital en formato PDF con firma electrónica del responsable técnico, por medio de Memoria Flash, disco compacto o correo electrónico.

Art. 20.- PROCESO DE FRACCIONAMIENTO.- El proceso de fraccionamiento se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural.
- 4) Inspección de campo y verificación de datos técnicos, previo a la cancelación por de la tasa de inspección.
- 5) Elaboración de informe técnico.
- 6) Análisis y elaboración de informe jurídico por parte del departamento de Asesoría Jurídica del GADMCM.
- 7) Revisión y aprobación por parte de Secretaría General.
- 8) Aprobación y resolución por parte del Alcalde (sa).

Sección segunda

Partición judicial y extrajudicial

Art. 21.- PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL CON FINES HEREDITARIOS. - La partición extrajudicial con fines hereditarios, es un proceso autorizado por el GADMCM que involucra la subdivisión predial que realizan los herederos de un bien inmueble, de manera pacífica y voluntaria, en áreas equitativas entre los peticionarios, donde el frente mínimo para cada subdivisión no podrá ser menor a seis metros (6.00 m.).

Art. 22.- REQUISITOS PARA EL PROCESO DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL CON FINES HEREDITARIOS.- Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- Copia de la posesión efectiva del bien inmueble.
- Copias de cédula y papeleta de votación cada heredero.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad de cada heredero.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura pública del terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Certificado de Avalúos y Catastro.
- 2 juegos de planos físicos que contengan:
 - Planimetría General del terreno matriz.
 - Planimetría indicando las subdivisiones en el interior del terreno matriz.
 - Planimetría individualizada de cada subdivisión.
 - Los mismos juegos de planos deberán entregarse de manera digital en formato PDF con firma electrónica del responsable técnico, por medio de Memoria Flash, disco compacto o correo electrónico.

Art. 23.- PROCESO DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL CON FINES HEREDITARIOS.- El proceso de fraccionamiento se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural.
- 4) Inspección de campo y verificación de datos técnicos, previo a la cancelación por de la tasa de inspección.
- 5) Elaboración de informe técnico.
- 6) Análisis y elaboración de informe jurídico por parte de Asesoría Jurídica del GADMCM.
- 7) Revisión y convocatoria por parte de Secretaría General.
- 8) Aprobación por parte del Concejo Municipal.

Art. 24.- PARTICIÓN JUDICIAL.- Se procederá acorde a lo estipulado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sección Tercera

Unificaciones

Art. 25.- FUSIÓN O UNIFICACIÓN PREDIAL.- La unificación predial, es un proceso autorizado por el GADMCM que involucra la fusión de dos o más predios que pertenezcan a un mismo propietario.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 26.- REQUISITOS PARA EL PROCESO DE UNIFICACIÓN. - Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copia de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Certificado de No adeudar a la Municipalidad del propietario.
- Copia del impuesto predial del año en curso de cada lote.
- Copia simple de la escritura pública de cada terreno.
- Certificado del Registro de la Propiedad de cada terreno.
- Certificado de Avalúos y Catastro de cada terreno.
- 2 juegos de planos físicos que contengan:
 - Planimetría General de cada terreno.
 - Planimetría unificada indicando cada parte en el interior del terreno resultante.
 - Planimetría unificada.
 - Los mismos juegos de planos deberán entregarse de manera digital en formato PDF con firma electrónica del responsable técnico, por medio de Memoria Flash, disco compacto o correo electrónico.

Art. 27.- PROCESO UNIFICACIÓN. - El proceso de unificación se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, Planeamiento Urbano y Rural.
- 4) Inspección de campo y verificación de datos técnicos, previo a la cancelación de la tasa de inspección.
- 5) Elaboración de informe técnico.
- 6) Análisis y elaboración de informe jurídico por parte de Asesoría Jurídica del GADMCM.
- 7) Revisión y convocatoria por parte de Secretaría General.
- 8) Aprobación por parte del Concejo Municipal.

Sección Cuarta De los procesos de urbanización

Art. 28.- URBANIZACIÓN.- Para efecto de la aplicación de la presente Ordenanza, el proceso de Urbanización comprende la subdivisión predial masiva en suelo urbano, de manera planificada por el GADMCM y ejecutada por el promotor o propietario del bien. La misma que deberá ajustarse a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Territorial y al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los procesos de urbanización deberán ser aprobados por el Concejo Cantonal por medio de una Ordenanza exclusiva para cada proyecto, la misma que deberá incluir claramente los derechos, responsabilidades y procedimientos que permitan la transferencia de los lotes de parte del promotor al público en general, garantizando el acceso equitativo al suelo de uso residencial.

Art. 29.- ÁREAS CEDIDAS AL MUNICIPIO (ACM). - Se consideran áreas cedidas al municipio las áreas verdes y las vías (capa de rodadura y aceras).

Se entregará por una sola vez el equivalente mínimo del 15% del área urbanizable en calidad de áreas verdes de uso público, estos polígonos no pueden tener una superficie menor a 3 veces las dimensiones (ancho, fondo, superficie) del lote tipo. No se considerarán ACM áreas residuales de vías, parterres o similares.

La sumatoria de las áreas verdes y las vías no puede exceder del 35% del área urbanizable.

Art. 30.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - La implementación de infraestructura en los procesos de urbanización se realizará una vez que sea aprobado el proyecto por el Concejo Cantonal, representa un ejercicio de corresponsabilidad entre el GADMCM y el promotor, para lo cual se establecen dos fases:

FASE I (OBRA PRIVADA):

- 1) **AA.PP.-** El promotor será responsable de instalar la red principal según las especificaciones de los estudios aprobados, dotando de la red base de agua potable a todos los lotes proyectados, la cual deberá estar conectada obligatoriamente de la red pública existente o algún otro sistema dispuesto por la Municipalidad.
- 2) **AA.SS. y AA.LL.-** El promotor será responsable de instalar la red principal colectora incluyendo las cajas de registro domiciliarias, según las especificaciones de los estudios aprobados, dotando de la red de alcantarillado hidrosanitario y pluvial a todos los lotes proyectados, esta red deberá descargar obligatoriamente de la red pública existente o algún otro sistema dispuesto por la Municipalidad.
- 3) **SISTEMA ELÉCTRICO.-** Todo proceso de urbanización nuevo deberá ser planificado con un sistema eléctrico soterrado, por lo que el promotor deberá dejar construido todas las cajas de revisión y ductería del mismo como parte de la infraestructura base para cada lote del proyecto.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- 4) **VÍAS.-** Corresponde al promotor el mejoramiento del suelo y lastrado de las vías según los estudios aprobados por el GADMCM, también será responsabilidad del promotor la construcción de cunetas y bordillos que permitan dilucidar los niveles finales de aceras y terrenos.

La ejecución de obras de la FASE I, deberán ser fiscalizadas por la Dirección de Obras Públicas del GADMCM.

Una vez realizada todas las obras a cargo de propietario del proyecto, serán entregadas por medio de un acta de entrega recepción notarizada, a favor del GADMCM para su administración y mantenimiento futuro.

Una vez culminado las obras de implementación de infraestructura de FASE I, se permitirá habilitar los procesos de legalización de los terrenos particulares resultantes de la comercialización del suelo entre el promotor y terceros.

FASE II (OBRA PÚBLICA):

- 1) **AA.PP.-** El GADMCM será responsable de la instalación de cada guía domiciliaria toda vez que cada propietario solicite el medidor de agua potable o en su efecto se viabilice por medio de un permiso de construcción individualizado por lote.
- 2) **AA.SS. y AA.LL.-** El GADMCM tendrá la obligación de realizar la respectiva conexión domiciliaria, toda vez que se genere un permiso de construcción individualizado por lote.
- 3) **SISTEMA ELÉCTRICO.-** EL GADMCM será responsable de la gestión ante la autoridad correspondiente para la instalación del cableado y sistemas de transformadores eléctricos, que permitan garantizar el suministro eléctrico a todos los lotes proyectados.
- 4) **VÍAS.-** Corresponde al GADMCM la construcción de aceras y pavimentación de la capa de rodadura de las vías, señaléticas y otros aspectos complementarios al sistema viario de la urbanización.

El cumplimiento de este artículo es de carácter obligatorio para procesos de fraccionamientos que genere la cantidad mayor o igual a 20 lotes.

Art. 31.- REQUISITOS PARA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN. - Se deberá entregar a la institución los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copia de cédula y papeleta de votación del propietario.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- Certificado de No adeudar a la Municipalidad del propietario.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura pública.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Certificado de Avalúos y Catastro del terreno.
- Certificado del RUC del propietario que avale la actividad comercial de venta de terrenos o similar.
- Carta de compromiso notariada para la contratación de la construcción de la FASE I de infraestructura celebrada entre el propietario y un contratista particular.
- 4 juegos de los estudios de anteproyecto urbanístico:
 - Levantamiento topográfico (curvas de nivel c/20cm.) y memoria técnica donde se especifique mínimo 2 BM.
 - Plano de diseño urbanístico donde se incluya el detalle de áreas de lotes, nomenclatura y dimensiones generales firmada por el responsable técnico del proyecto general.
 - Plan de manejo ambiental donde se incluya la metodología de recolección de desechos sólidos, firmado por responsables técnicos afin a la ingeniería.
 - Estudios de ingeniería hidrosanitaria con su respectiva memoria de cálculo y especificaciones técnicas debidamente firmada por responsables técnicos afin a la ingeniería.
 - Estudios de ingeniería eléctrica con su respectiva memoria de cálculo y especificaciones técnicas debidamente firmada por responsables técnicos afin a la ingeniería.
 - Estudios de ingeniería vial (inc. estudio geotécnico) con su respectiva memoria de cálculo y especificaciones técnicas debidamente firmada por responsables técnicos afin a la ingeniería.
 - Cronograma valorado de implementación de infraestructura y vías.
 - Los mismos juegos de planos deberán entregarse de manera digital en formato PDF con firma electrónica del responsable técnico, por medio de Memoria Flash, disco compacto o correo electrónico.
 - Deslinde predial en formato SHP que incluya las siguientes capas:
 - Manzana (tipo polígono)
 - Lote (tipo polígono)
 - Vías (tipo línea)

Art. 32.- APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN. - El proceso de urbanización se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia:

1. Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
2. Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

3. Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
4. Análisis y aprobación del proyecto hidrosanitario (AA.PP., AA.SS. y AA.LL.) por la Unidad competente del GAD.
5. Análisis y aprobación del plan de manejo de desechos sólidos, por la Unidad competente del GAD.
6. Análisis y aprobación del proyecto vial por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas.
7. Inspección de campo y verificación de datos técnicos.
8. Una vez realizada la inspección de campo se solicitará la certificación de aprobación del proyecto eléctrico por parte de la entidad competente.
9. Elaboración de informe técnico de propuesta de Ordenanza.
10. Aprobación por parte del Concejo Municipal.
11. Ejecución de obras de infraestructura FASE I
12. Habilitación de procesos de legalización de lotes
13. Ejecución de obras de infraestructura FASE II

Sección Quinta Propiedad Horizontal

Art. 33.- PROPIEDAD HORIZONTAL. - Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal únicamente las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otro uso compatible, así como también proyectos de urbanización que gocen de independencia espacial y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 34.- BIENES COMUNES GENERALES. - Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Art. 35.- BIENES COMUNES INDIVIDUALES.- Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 36.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

Art. 37.- PERENNIDAD DEL INMUEBLE.- Para que un edificio construido o en proyecto de construcción pueda ser sometido al régimen de propiedad horizontal deberá garantizar ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura.

Art. 38.- NORMA DE DISEÑO.- Los planos del proyecto a someterse al régimen de propiedad horizontal deberán respetar las normas de diseño mínimas determinadas en la Ordenanza que regula las edificaciones en el cantón Mocache

Art. 39.- MEZANINE.- En los edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal el entrespacio ubicado sobre la planta baja comunicado o adscrito a ésta y definido como mezanine, o cualquier otro entrespacio, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que los propietarios de estos locales no podrán realizar la transferencia de dominio de éstos ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 40.- PLAZAS DE PARQUEO.- Se exigirá un espacio para aparcamiento de un vehículo por cada unidad de vivienda en el interior del lote. Para la exigencia de estacionamiento para otros usos de suelo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza que regula las edificaciones en el cantón Mocache

Art. 41.- CERTIFICACION DE DISEÑO.- Todo proyecto que deberá someterse al régimen de propiedad horizontal deberá estar certificado mediante firma física y electrónica por cada sistema que compone el proyecto en referencia a las siguientes áreas:

SISTEMA	PROFESIONAL QUE CERTIFICA
Diseño arquitectónico / Urbanístico	Ingeniero Civil o Arquitecto
Cuadro de alicuotas	Ingeniero Civil o Arquitecto
Diseño estructural (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Civil
Diseño vial (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Civil
Diseño Eléctrico (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Eléctrico o Electrónico
Diseño Hidrosanitario (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Hidráulico o Civil
Diseño contraincendios (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Hidráulico o Civil
Diseño Mecánico y climatización (inc. memoria de cálculo)	Ingeniero Mecánico



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art.42.- CERTIFICACIONES DE SERVICIOS BÁSICOS. - Las edificaciones o proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, previamente deberán obtener de parte de los organismos competentes la certificación de aprobación del proyecto de las respectivas instalaciones a implementarse como se detalla en la siguiente tabla:

	ENTIDAD REGULADORA
Proyecto hidrosanitario que deberá incluir, sistema de agua potable, aguas lluvias y manejo de aguas residuales.	Unidad de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado del GADMCM
Proyecto eléctrico	Corporación Nacional de Electricidad CNEL-EP, o quien en su efecto posea la competencia de aprobación de proyectos eléctricos en el territorio
Proyecto de instalaciones de emergencias, donde se incluirá las redes contra incendios, rutas de evacuación entre otros aspectos.	Cuerpo de Bomberos del Cantón Mocache
Proyecto de manejo de desechos y centros de acopio	Unidad de Gestión de Medio Ambiente del GADMCM

Art. 43.- INDIVIDUALIDAD DE LOS SERVICIOS BÁSICOS. - Las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal deberán acogerse adicionalmente a las siguientes normas:

1. Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión por parte de las entidades de control. De la misma manera para las áreas comunales se dispondrá un medidor independiente.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, o en su efecto hacia un sistema de tratamiento de aguas autónomo, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.
3. En el sistema eléctrico cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 44.- PLANOS PROTOCOLIZADOS. - Los planos arquitectónicos que sirvan de base para la declaratoria de propiedad horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alicuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso independientemente del resto de los locales. Tales planos deberán protocolizarse en una de las notarías de la Provincia de Los Ríos e inscribirse en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocache, previo a su registro catastral, toda vez que se cuente con la respectiva resolución favorable del Consejo Municipal del cantón Mocache.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Art. 45.- MODIFICACIÓN DE PLANOS Y ALÍCUOTAS. - Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 46.- REQUISITOS PARA EL TRÁMITE. - Para que una edificación o proyecto sea sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ingresar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Copia de cédula y papeleta de votación del propietario.
- Certificado de No Adeudar a la Municipalidad.
- Copia del impuesto predial del año en curso.
- Copia simple de la escritura pública.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Certificado de Avalúos y Catastro.
- 4 juegos de los estudios de anteproyecto integral:
 - Levantamiento topográfico del terreno.
 - Plano de diseño urbanístico donde se incluya el detalle de áreas de lotes, nomenclatura y dimensiones generales firmada por el responsable técnico del proyecto general.
 - Plan de manejo ambiental donde se incluya la metodología de recolección de desechos sólidos, firmado por responsables técnicos afín a la ingeniería.
 - Estudios de ingeniería hidrosanitaria con su respectiva memoria de cálculo y especificaciones técnicas debidamente firmada por responsables técnicos afín a la ingeniería.
 - Estudios de ingeniería eléctrica con su respectiva memoria de cálculo y especificaciones técnicas debidamente firmada por responsables técnicos afín a la ingeniería.
 - Los mismos juegos de planos deberán entregarse de manera digital en formato PDF con firma electrónica del responsable técnico, por medio de Memoria Flash, disco compacto o correo electrónico.

Si el inmueble a someterse al régimen de propiedad horizontal ya se encuentra construido se deberá reemplazar el permiso de construcción por una memoria técnica suscrita por un Ingeniero Civil que sustente que la construcción cumple con la norma técnica nacional de sismo resistencia.

Art. 47.- PROCESO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Es competencia del Concejo Municipal, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad mediante el siguiente procedimiento:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Análisis y aprobación del proyecto hidrosanitario (AA.PP., AA.SS. y AA.LL.) por la Unidad competente del GAD.
- 5) Análisis y aprobación del plan de manejo de desechos sólidos, por la Unidad competente del GAD.
- 6) Inspección de campo y verificación de datos técnicos.
- 7) Una vez realizada la inspección de campo se solicitará la certificación de aprobación del proyecto eléctrico por parte de la entidad competente.
- 8) Aprobación por parte del Concejo Municipal.

Si el proyecto a someterse bajo el régimen de propiedad horizontal cumple con las características de un proceso de urbanización deberá someterse al mismo proceso de aprobación determinado en los artículos 30, 31 y 32. Además, deberá cumplir con la respectiva entrega de porcentaje de áreas verdes y vías cedidas al municipio como lo determina el artículo 29.

Sección Sexta

Estructura Predial y Morfología Urbana

Art. 48.- INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL. - Como lo determina el art. 54 de la LOOTUGS: Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Art. 49.- REAJUSTE DE TERRENOS.- Como lo determina el art. 55 de la LOOTUGS: El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Art. 50.- EFECTOS DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE LA MORFOLOGÍA DEL SUELO Y DE LA ESTRUCTURA PREDIAL.- Como lo determina el art. 59 de la LOOTUGS: Una vez aprobado por la administración municipal o



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

metropolitana, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil.
3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

CAPÍTULO V REGULARIZACIÓN DE LOTIZACIONES

Art.51.- REGULARIZACIÓN DE LOTIZACIONES.- Corresponde a un proceso técnico abreviado en el cual se propone regularizar los proyectos de lotización que se encuentren inconclusos o que se hayan aprobado incumpliendo norma expresa a la fecha de su creación, con la finalidad de fomentar la cultura de legalidad en la tenencia del suelo y garantizar el acceso equitativo a la propiedad dentro de la jurisdicción cantonal de Mocache.

Art.52.- ALCANCE DE LA REGULARIZACIÓN.- Podrán aplicar a este proceso todo proyecto de lotización dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Lotizaciones aprobadas o que certifiquen que se encuentran en proceso de aprobación.
- b) Lotizaciones que posean un nivel de consolidación menor al 25%, caso contrario se regularizará bajo el régimen descrito en la “ORDENANZA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PERTENECIENTES AL CANTÓN MOCACHE”.

Art. 53.- REQUISITOS PARA EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN.- Podrán aplicar a este proceso todo proyecto de lotización dentro de los límites urbanos del cantón Mocache que presenten los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Alcalde(sa) del cantón, suscrita por el propietario.
- Carta de motivación sustentada para la regularización.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- Copias de cédula y papeleta de votación del propietario
- Copia del impuesto predial del año en curso
- Certificado del Registro de la Propiedad

Art. 54.- RESPONSABLE DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - La Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache, será la responsable del proceso de regularización.

Art. 55.- VIGENCIA DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - Este proceso representa un método simplificado de regularización de la tenencia del suelo, por lo tanto la vigencia que este contempla es de dos (2) años a partir de la aprobación de la presente ordenanza, pasado ese periodo toda lotización irregular deberá acogerse al régimen descrito en la “ORDENANZA PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS PERTENECIENTES AL CANTÓN MOCACHE”.

Art. 56.- DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN. - El proceso de regularización de lotizaciones se llevará a cabo bajo la siguiente secuencia:

- 1) Ingreso de solicitud por parte del propietario, por medio de Secretaría General.
- 2) Delegación de expediente por parte de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 3) Análisis del expediente por parte de la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras.
- 4) Inspección de campo: Verificación de medidas previo trazado y replanteo realizado por el propietario.
- 5) Informe de viabilidad de regularización.
- 6) Elaboración de planos de rediseño por parte del propietario (de ser necesario)
- 7) Informe técnico de borrador de ordenanza.
- 8) Aprobación por parte del Concejo Cantonal.

Art.57.- REGULARIZACIÓN DE LOTIZACIÓN PRIORITARIA. - Cuando la Unidad competente del seguimiento y control urbano crea pertinente, podrá generar la motivación necesaria para la intervención de regularización prioritaria de lotizaciones, por medio de un informe preliminar debidamente sustentado y aprobado por la máxima autoridad del GADMCM. Este proceso se sustentará en lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su reglamento y el GADMCM tendrá autonomía para gestionar el proceso de regularización amparado en las leyes nacionales en pro del mejoramiento de la planificación urbana.

CAPÍTULO VI INFRACCIONES Y SANCIONES



Sección Primera
De las competencias

Art. 58.- COMPETENCIA DE COMISARÍA MUNICIPAL. - Las personas naturales y/o jurídicas propietarias de terrenos, que realicen trabajos de trazado, replanteo, publicidad, ventas relacionadas a la subdivisión de lotes que no se encuentran regulados o están infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas por el Comisario/a Municipal, previo informe técnico realizado por la Unidad de Gestión de Urbanismo, Construcción y Legalización de Tierras del GAD Mocache.

Art. 59.- CONTROL DE INVASIONES Y ASENTAMIENTOS ILEGALES. - En concordancia al art. 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: El GADMCM tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

Sección Segunda
De las infracciones

Art. 60.- INFRACCIONES LEVES. - Las infracciones leves sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Realizar el trazado de lotes sin la respectiva autorización con el objeto de generar expectativa inmobiliaria en el sector.
- b) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- c) Auspiciar la promoción inmobiliaria en suelo rural.
- d) Procesos de urbanización que inicien la construcción de infraestructura, sin la respectiva autorización del GADMCM o que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
- e) Instalar publicidad física, permanente o temporal en las inmediaciones del bien con el objeto de promocionar la venta de lotes sin la respectiva autorización.
- f) Impedir u obstaculizar la inspección del sitio, por parte de técnicos de la Municipalidad.
- g) Ocupar las áreas cedidas al municipio sin autorización del GADMCM.

Art. 61.- INFRACCIONES GRAVES. - Las infracciones graves sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

- a) Procesos de urbanización que inicien la construcción de infraestructura, sin la respectiva autorización del GADMCM y que irroguen daños en bienes protegidos y que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- b) Bloquear el paso de las personas, vehículos y otros medios de transporte autorizados, en vías entregadas a la municipalidad generadas por procesos de subdivisión predial.
- c) Subdivisiones prediales que, sin la respectiva autorización, hubieren realizado transacciones económicas catalogadas como comercio informal del suelo.
- d) Comercialización del suelo catalogado como áreas cedidas al municipio entre el propietario y terceros.
- e) Auspiciar la construcción de viviendas de terceros en lotes cuya subdivisión no se encuentra regularizada.
- f) Otorgar certificaciones, aprobaciones de subdivisiones prediales violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.

Art. 62.- INFRACCIONES MUY GRAVES. - Las infracciones graves sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Ejecutar obras de infraestructura, sin la respectiva autorización del GADMCM y que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción.
- b) La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta ordenanza.

Sección Tercera De las Sanciones

Art. 63.- SANCIONES ADMINISTRATIVAS.- El servidor público que infrinja las disposiciones de la presente Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a ejecutar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo provisto en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 64.- SANCIONES PECUNIARIAS.- Las sanciones se las impondrá al propietario de acuerdo a la naturaleza de la infracción sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso, previo informe técnico sustentado de la Unidad competente.

De la misma manera el cálculo de las sanciones pecuniarias se encuentra alienadas a lo establecido en el CAPITULO III de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorio, Uso y Gestión de Suelo, (INFRACCIONES Y SANCIONES A LA GESTIÓN DEL SUELO SUJETAS AL CONTROL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS) las mismas que se



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

encuentran establecidas a continuación:

- Toda infracción leve descrita en esta Ordenanza será sancionada con el equivalente al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado, la misma que será impuesta al propietario.
- Toda infracción grave descrita en esta Ordenanza será sancionada con el equivalente a cincuenta (50) Salarios Básicos Unificados, la misma que será impuesta al propietario.
- Toda infracción grave descrita en esta Ordenanza será sancionada con el equivalente a cien (100) Salarios Básicos Unificados, la misma que será impuesta al propietario.

Art. 65.- SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES.- Además de las sanciones pecuniarias, se suspenderá temporalmente la actividad o proyecto destinado a la subdivisión y unificación predial, hasta subsanar las observaciones generadas por el infractor.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Los procesos inconclusos de subdivisión y unificación predial, que hayan sido solicitados antes de la vigencia de esta Ordenanza y que se mantengan en curso, deberán ajustarse a las disposiciones del presente cuerpo normativo, en un periodo menor a ciento veinte (120) días o en su efecto se archivará el expediente en cumplimiento del artículo 17, una vez que entre en vigencia la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Deróguese todas las Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones existentes en esta Municipalidad que se contrapongan con las disposiciones constantes en esta Ordenanza.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, el ocho de mayo del año dos mil veinticinco.

Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



CERTIFICO: Que la “ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN MOCACHE”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 27 de febrero y 08 de mayo del 2025, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 12 de mayo del 2025.

Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la “ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN MOCACHE”, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 16 de mayo del 2025.

Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE.



SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 16 de mayo del 2025.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la “ORDENANZA QUE REGULA LOS PROCESOS DE SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN DE PREDIOS EN EL CANTÓN MOCACHE”, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

Descentralizado Municipal de Mocache, a los dieciséis días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.- Lo Certifico:

Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL

