



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Admini



**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL, DEL CANTÓN VENTANAS.**

**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS.**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Cantón Ventanas ha tenido un crecimiento vertiginoso, sin una planificación adecuada de los asentamientos poblacionales que norman el convivir colectivo de las áreas urbanas y rurales.

Que por ser un importante centro productivo agrícola, pecuario y comercial del país, ha provocado que miles de nuevos habitantes se establezcan en su jurisdicción cantonal, dando lugar a un crecimiento desordenado y falta de uniformidad, en la construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, calles, etc.

Que el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, está el establecer, el régimen de uso de 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.

Que el Art. 466 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del gobierno municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el Cantón

*Pa' todo es bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



**GAD MUNICIPAL**  
**VENTANAS**

*bueno...*

Ventanas, por lo cual los planes y política de ordenamiento territorial, relacionarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico y sustentable de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que en su Art. 470, 471, 472 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determinan que el fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes se sujetaran a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su art. 240 en concordancia con el Art. 57 a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización le atribuye al Concejo la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que en uso de las facultades legales y constitucionales Expide:

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL, DEL CANTÓN VENTANAS.**

**.CAPITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES**

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



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

**Art. 2.- DESMEMBRACION.-** Se entiende por desmembración a la separación de una o más partes de terreno de otro de mayor cabida, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

**Art. 3.- FRACCIONAMIENTO.-** De conformidad con lo estipulado en el Art. 470 del COOTAD, Se entiende por fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes con frente a una vía pública existente o en proyecto.

**Art. 4.- URBANIZACION.-** Según la definición del COOTAD, la urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función a la multiplicación del área del lote mínimo por diez que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, 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, que se regularan mediante el COOTAD y las ordenanzas creadas para el efecto.

**Art. 5.- CONTRIBUCION COMUNITARIA.-** Es la entrega de un área de terreno que todo propietario o propietaria de un bien inmueble hace a **favor de la Municipalidad, (área comunitaria municipal "ACM" y áreas verdes municipales "AVM")**, cuando realiza una desmembración, lotización o urbanización, con fines de vivienda u otros de acuerdo a las normas señaladas en el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomías Y Descentralización.(COOTAD), las mismas que solamente serán destinadas para los fines establecidos por el proyecto salvo resolución expresa del Concejo Municipal que fije otros fines, siempre y cuando sea con fines de interés social.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



**Art. 6.- REESTRUCTURACION PARCELARIA.-** Se entenderá como tal la desmembración, lotización 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 para adaptarlas a las exigencias del planeamiento Urbano y al cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones legales;
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- c) La legalización de las tierras a los poseionarios; y,
- d) Ingresar al sistema de catastros y avalúos municipales, todos los predios parcelados.

**Art. 7.-** En las urbanizaciones a llevarse a cabo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) La existencia material del terreno apto para dicho proyecto, sea que esté ubicado en el sector urbano o rural, para lo cual se deberá contar con los informes favorables del Departamento de Gestión de Riesgos y de Medio Ambiente;
- b) La propiedad del terreno con escrituras públicas inscritas en el Registro de La Propiedad de Ventanas, a nombre del promotor o representado; y,

*Pa' todo lo bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

- c) Que el terreno se encuentre en áreas que no tienen limitación de dominio o de afectación por parte de la Municipalidad de Ventanas o de alguna institución pública o de persona particular.

**Art. 8.- OBRAS SIMPLES DE FRACCIONAMIENTO.-** De manera general se consideran como obras simples de fraccionamiento, pertenecientes a un proyecto las siguientes:

- a) Acceso directo a las calles o vías de cada lote fraccionado.
- b) Que no se encuentre en zonas de riesgo ni zonas protegidas.

**Art. 9.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.-** De manera general se considera como obras de urbanización las siguientes:

- a) Aperturas de calles (como se lo establece en el Art. 44 de la presente Ordenanza);
- b) Sugerencias de nomenclaturas de manzanas y vías; Siembra de especies vegetales en áreas verdes;
- c) Identificación, de manzanas, solares y vías con hitos de hormigón pintados;
- d) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario;
- e) Instalación de redes de abastecimientos de agua potable;
- f) Instalaciones domiciliarias;
- g) Construcción de aceras y bordillos;
- h) Pavimento de vías; y.
- i) Instalación de servicios eléctricos, tanto domiciliarias como de alumbrado público.
- j) Que no se encuentre en zonas de riesgo ni zonas protegidas.

## CAPITULO II.-

### PROCEDIMIENTO PARA APROBACIONES.

**Art. 10.-** Se proyectará urbanizaciones urbanas, únicamente en zonas de expansión urbanas de promoción inmediata del Cantón Ventanas con la finalidad de evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.

**Art. 11.-** 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 y tramitados en la Municipalidad de Ventanas a través de sus departamentos: Legal, técnicos y de la Comisión Legislativa de Solares y Terrenos para luego ser elevado a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

La Comisión de Solares y Terrenos resolverá en función de los informes técnicos respectivos para el efecto.

#### **Art. 12.- PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO**

1. Solicitud dirigida al Sr. Alcalde o Alcaldesa, firmada por los propietarios con la indicación de la ubicación del terreno y el nombre del beneficiario o de los beneficiarios de la fracción a efectuarse.
2. Copia de cedula y papel de votación del comprador-vendedor.
3. Certificación de Registro de la propiedad actualizado.
4. Copia de escrituras.
5. Certificado de avalúos y catastros.
6. Certificado de gestión de riesgo.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración



7. Certificado de medio ambiente.
8. Certificado de no adeudar a la municipalidad.
9. Planos global e individual con coordenadas.
10. Copia de pago de carta predial actualizada.

**Art. 13.- PROYECTOS DE URBANIZACION.-** Todo proyecto de Urbanización deberá contar con las obras simples de lotización estipuladas en el Art. 8 de la presente ordenanza y con las obras de infraestructura urbana estipuladas en el Art. 9 de esta ordenanza de esta ordenanza y se presentarán los siguientes documentos:

Para la aprobación de proyectos de Urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al señor Alcalde o Alcaldesa, en especie valorada, suscrita por el propietario o su representante, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, número de lotes, etc.).
- 2) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.
- 3) Certificado de no afectación de la propiedad conferida por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.
- 4) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Ventanas.
- 5) Código catastral de la Urbanización o fraccionamiento individual.
- 6) Título de propiedad, escritura y certificados actualizado del Registrador de la Propiedad, donde indique que el predio no tiene limitaciones de dominio.
- 5) Informe del o la Director/a del Planeamiento Urbano dirigido a la Comisión de Solares y Terrenos en el que indique si el proyecto cumple con las ordenanzas respectivas.
- 6) Carta de pago de impuesto predial del año en curso.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración 20



- 7) Código catastral urbano asignado para cada lote urbanizado.
- 8) Documento de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal en que se certifique que la urbanización no se encuentra ubicada en áreas de riesgos.
- 9) Documento del Departamento de Medio Ambiente del GAD Municipal en que se certifique que la urbanización no afectara el equilibrio natural ni ambiental del entorno.
- 10) Aprobación del proyecto del servicio eléctrico por parte de la empresa eléctrica respectiva.
- 11) Cronograma de ejecución de las obras de infraestructura urbana.
- 12) Los planos del proyecto que deberán contener:
  - a) La ratificación de lo establecido en los literales a) b) y c), del artículo 9 de esta ordenanza;
  - b) Las edificaciones de la urbanización propuesta deberán cumplir con las ordenanzas para áreas residenciales, esto es:

Como retiro se deberán dejar un espacio de 2.50 m, a 3.00 m (según el caso) entre el borde interior de la vereda y la pared exterior de la casa según la zonificación del sector establecida por la Dirección de Planeamiento Urbano; así como también un espacio de 1 m de retiro entre el lindero de la propiedad y la pared lateral de la casa, al tratarse del segundo o tercer piso y con ventanas laterales, en caso de haberlas, cuya línea inferior de la misma (antepecho) deberá tener 1.80 m de altura, desde el piso, para respetar el registro de vista del predio colindante.

Para las construcciones que se encuentren hechas, en lo posterior, tendrán que sujetarse a las normas que para el caso de reconstrucción de las viviendas el Departamento de Planeamiento

*Pa' todo lo bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*¡bueno...*

Urbano considere necesarias, pero para el registro de vista, se procederá en forma inmediata a dar cumplimiento a estas disposiciones.

Si de hecho se incumpliera la disposición para el retiro de 1 metro en las obras nuevas, la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá solicitar al Alcalde o Alcaldesa la demolición de aquella parte de la construcción que incumpliera estas normas. Para lo cual tendrá que elaborar un informe detallado del caso.

- c) Para el caso de viviendas de interés social que el diseño contemplare “viviendas adosadas” se deberá adjuntar al proyecto la normativa respectiva que permitirá compartir elementos arquitectónicos y estructurales comunes entre las viviendas de manera tal que los propietarios de las viviendas no tengan futuros conflictos de intereses.
- d) Minuta para el traspaso de la propiedad del proyecto a favor de la Municipalidad;
- e) Proyectos de equipamiento urbano, zonas verdes, espacios deportivos y espacios abiertos, en planificación arquitectónica, estructural y presupuesto;
- f) Diseño del proyecto vial;
- g) Proyecto en planta con dirección de abscisado: ángulos en los cambios de dirección e intersecciones;
- h) Tasas por aprobación de planos.
- i) Certificado del Registro de la propiedad.
- j) Proyecto vertical con abscisas: cotas de 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.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administra:

- Especificaciones técnicas y constructivas.

- Mantenimiento de vías.

- Presupuesto;

g) Diseño del sistema de aguas servidas:

- Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto.

- 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;

k) Diseño del sistema de agua potable:

- Facilidades de conexiones existentes en el área o sistema de captación propuesto.

- 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;

l) Diseño del sistema de alcantarillado pluvial:

- Facilidades de conexión existente el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto.

- Base y normas del diseño.

- Trazado de la red.

- Obras complementarias.

- Protección del medio ambiente.



*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administra:

- Especificaciones técnicas y constructivas.
- Manual de operación y mantenimiento del sistema.
- Presupuesto;



**Art. 14.-** El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, en consideración de los elevados montos de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.

**Art. 15.-** En lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse o venderse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de infraestructura urbana detalladas en el Art. 9 de esta ordenanza, una vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente.

**Art. 16.-** El plano aprobado para la urbanización, pasará al Departamento de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente y para la asignación de las respectivas claves catastrales a cada uno de los lotes que contempla el proyecto.

**Art. 17.-** En el área rural, dentro del cantón Ventanas, podrá llevarse a cabo urbanizaciones de terreno, sea con fines de programa de vivienda, de organización de huertos familiares o con programas especiales.

De la misma forma, podrán realizarse proyectos de urbanización con fines sociales respaldados por los programas gubernamentales del MIDUVI considerando que la concentración de las viviendas mejora las condiciones técnicas de dotación de servicios básicos.

**Art. 18.-** Los dueños de terrenos rurales, sean personas naturales o jurídicas, podrán llevar a cabo proyectos de urbanización, serán considerados como promotores bajo las mismas condiciones que los urbanos, por lo tanto estarán sujetos a lo que establece el Código

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



*¡bueno...*

Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización. (COOTAD), otras leyes pertinentes y esta ordenanza.

**Art. 19.-** Los promotores de urbanizaciones en el área rural, hasta que se organice el Plan Regulador urbano y rústico, con las normativas correspondientes, cumplirán los requisitos señalados en los artículos 10 y 11 y los numerales 1,2, 3, 4, 5 y 6 del Art. 12 de la presente ordenanza; se exceptúa lo pertinente a líneas de fábrica y tamaños de lotes que se cita en estos artículos.

**Art. 20.-** En todos los proyectos de urbanización rural se determinará la parte del terreno que será destinado para vías, áreas verdes, áreas comunales y de carácter educativo para el servicio de la administración pública, religiosa, deportiva, en la proporción y forma como se determina en los artículos 23, 24, 25 y 26 de esta ordenanza.

Los terrenos destinados como contribución comunitaria y áreas verdes se registrarán en el departamento de Avalúos y Catastros, Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de conformidad con lo estipulado en los Art. 417 y 429 del COOTAD.

**Tasas por aprobaciones de planos.-** Las tasas de aprobación de planos serán: Las siguientes:

- En las desmembraciones 2% RBU por cada lote de terreno Desmembrado en las áreas rurales.
- En los fraccionamientos urbanos 5 % RBU por cada lote planificado.
- En las urbanizaciones 2 % RBU por cada lote planificado.

Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo quienes deberán estar inscritos de forma obligatoria en la dirección de Planeamiento Urbano del GADMV y deberán pagar una tasa anual de





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

15 % RBU, además de presentar documentación que así lo avalen; y se adjuntaran con su respectivo archivo digital.

#### **Art. 21.- Intervención Profesional.**

Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo quienes deberán estar inscritos en la Dirección de Planeamiento Urbano del GADMCV.

**Art. 22.- AREAS COMPLEMENTARIAS.-** En los proyectos de urbanización tanto en la zona urbana como rural, de conformidad con la ley, se exigirá a los propietarios y propietarias la cesión gratuita y obligatoria de áreas complementarias conforme lo señala el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

**Art. 23-** Para determinar el área de contribución comunitaria en los predios destinados a urbanizar, los propietarios o su representante, acompañarán un plano con las especificaciones respectivas, en 5 ejemplares, donde consten las contribuciones que se harán a favor de la Municipalidad.

El proyecto contendrá el levantamiento topográfico, el diseño planimétrico, la ubicación y áreas destinadas a la contribución comunitaria, especificando el destino de las mismas, debidamente respaldadas con la firma de un profesional en ingeniería Civil o arquitectura.

**Art. 24.-** Las áreas de contribución comunitaria que deberán entregarse a la Municipalidad de Ventanas, con efecto de la presente ordenanza, serán bienes municipales de dominio público destinados directamente a la prestación de servicios públicos (según las circunstancias) y únicamente podrá ser cambiado su destino, de acuerdo con lo



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*Pa' todo lo bueno...*

dispuesto en el Art. 423 y 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD).

**Art. 25.-** La calificación de las áreas de contribución será realizada por el Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y la recepción por el departamento de Avalúos y Catastros.

**Art. 26.-** En las zonas urbanas, de expansión urbana, zonas industriales, zonas agrícolas, o en cabeceras parroquiales, **del área comunitaria entregada, se fraccionará un 15% para uso exclusivo del GAD Municipal del Cantón Ventanas**, lote que deberá estar ubicado con frente a una calle vehicular; esto en el caso de que el área comunitaria entregada sea igual o mayor a 3.000 m<sup>2</sup>, caso contrario se procederá conforme a lo estipulado en el Art. 34 de la presente ordenanza.

**Art. 27-** La contribución comunitaria que debe entregarse a la Municipalidad en cualquiera de los casos de urbanización de predios previstos, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) La superficie será calculada de acuerdo a los artículos 25, 26, y 30 de esta ordenanza, según corresponda;
- b) Las dimensiones en cualquiera de los lotes no podrán ser inferiores a las establecidas por la dirección de Planeamiento Urbano, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDYOT y el Plan Regulador Urbano.
- c) No podrán ser destinados como áreas de contribución comunitaria, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derecho de autopista, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos y esteros, las vecinas a terrenos inestables y las zonas inundables; No se aceptará los bordes de quebradas ni terrenos con gradientes

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*Lo bueno...*

superiores a 15%; y, podrán aceptarse contribuciones comunitarias con las dimensiones mínimas establecidas, cuando éstas se encuentren adyacentes a superficies comunales existentes.

**Art. 28.-** Las contribuciones comunitarias y áreas verdes se entregarán en los porcentajes de acuerdo a lo determinado en el Art. 424 del COOTAD.

**Art. 29.-** La utilización de los espacios entregados a la Municipalidad en calidad de contribución comunitaria se lo realizará de acuerdo a proyectos de equipamiento urbano elaborados por la dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y lo que determine el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

**Art. 30.-** El fraccionamiento del área comunitaria para determinar la contribución para la Municipalidad, solamente se desmembrará del área destinada para servicios comunales que constituyen el 15% del área total del proyecto y podrá destinarse al funcionamiento de los servicios municipales que el ejecutivo decida; si del fraccionamiento del área comunitaria para contribución para la Municipalidad, resultare un lote menor a 50m<sup>2</sup> y con menos de 5,00 m de frente; si este se encontrare en los sectores poblados urbanos (cantonal o parroquial), luego de ser aprobado por parte del Concejo Municipal el cambio de categoría del bien inmueble, podrá adjudicarse en venta al dueño del predio colindante.

**Art. 31.-** En todos estos casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Arts. 614, 615 y 617 del Código Civil.

**Art. 32.-** No se exigirá contribución de áreas verdes ni comunales en los siguientes casos:

a) En los casos de fraccionamientos de lotes menores a los establecidos

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini

en el PDOT;

- b) Cuando se trate de proyectos de huertos familiares promovidos por instituciones públicas e implantados en el área rural;
- c) En caso de predios adquiridos por herencia, donación de padres a hijos, división de hecho y división judicial, siempre y cuando no tenga fines comerciales.



**Art. 33.- FRACCIONAMIENTOS.-** En concordancia con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y con el Art 43 de esta ordenanza, el GAD Municipal del Cantón Ventanas, deberá emitir los respectivos certificados de fraccionamientos como documentos habilitantes para la realización de toda escritura pública de los terrenos pertenecientes a la jurisdicción cantonal.

De la misma forma, no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad ni catastrar una escritura que no cuente con la respectiva certificación.

**Art. 34.-** Si de hecho se realizare fraccionamientos o urbanizaciones de terreno sin autorización de la Municipalidad, éstas 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, el fraccionamiento de hecho si se lo hiciera, constituye un acto nulo y el vendedor será sancionado conforme lo señalado en el Art. 50 de esta ordenanza y la ley.

**Art. 35.-** No se podrán realizar fraccionamientos en el área urbana ni rural en donde resultaren lotes menores a lo establecido en el PDOT, o que no tuvieran acceso a una vía pública o que resultaren con una longitud menor a lo establecido en el PDOT.

*Pa' todo lo bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



**GAD MUNICIPAL**  
**VENTANAS**

*bueno...*

De producirse algún inconveniente en cuanto a las dimensiones del área y frente del terreno a subdividirse, la Comisión Legislativa de Solares y Terrenos, previo informe técnico de los departamentos municipales, dará su dictamen para que resuelva el Concejo Municipal.

**Normas técnicas de fraccionamiento o urbanizaciones urbanas.-** Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas, rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será lo estipulado en el PDOT.
- b) El frente del lote, será lo estipulado en el PDOT.
- c) En el caso de que se realizaren proyectos de vivienda de interés social por parte del Gobierno Municipal o alguna otra institución del estado, el área mínima del lote estará conforme a lo estipulado en el PDOT.
- d) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- e) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- f) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planeamiento Urbano y ordenamiento Territorial.
- g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los Coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración



las vías no tendrán ángulo ortogonal, si no se proyectan un achatamiento con radio de 3 metros;

- h) No se aceptará planificar urbanizaciones, fraccionamientos o particiones urbanas en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- i) En vías y aceras se deberá facilitar la movilidad humana tanto vehicular como peatonal, en especial a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente superior al diez por ciento (10%), con la solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;

**Art. 36.- Tasas de cobro por fraccionamiento de lotes urbanos.-** Para emitir un certificado de fraccionamiento de un lote que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, una vez cumplido todos los requisitos se emitirá una tasa de contribución por servicios especiales consistente en el 0,00015% de una remuneración básica unificada (RBU) por cada metro cuadrado del lote fracción o lote desmembrado, siempre y cuando el área sea igual o menor a 1.000 m<sup>2</sup>.

Cuando el lote urbano fracción o lote desmembrado tenga un área que supere los 1.000 m<sup>2</sup> y menor a 1.500 m<sup>2</sup>, la base imponible será de 0,00012% de una RBU por metro cuadrado.

Cuando el lote urbano fracción o lote desmembrado tiene un área que supera los 1.500 m<sup>2</sup>, la base imponible será de 0,0001% de una RBU por metro cuadrado, a lo cual se podrá sumar los valores estipulados en el Art. 38 de la presente ordenanza.

**Art. 37.- Tasas de cobro por fraccionamiento de lotes rurales.-** Para emitir un certificado de fraccionamiento de un lote que se encuentre ubicado en el área rural, se aplicara el 75% de la tasa correspondiente

*¡todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

a los terrenos urbanos siempre y cuando el área fraccionada no supere los 500 m<sup>2</sup>.

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 500 m<sup>2</sup> y no supere los 1.000 m<sup>2</sup>, la tasa imponible será del 50% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 1.000 m<sup>2</sup> y no supere los 2.000 m<sup>2</sup>, la tasa imponible será del 35% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 2.000 m<sup>2</sup> y no supere los 10.000 m<sup>2</sup>, la tasa será calculada por hectárea y la base imponible será 30% de una RBU por la fracción de hectárea que resultare del fraccionamiento.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tenga un área que supere la hectárea y no supera las dos hectáreas, la base imponible será del 25% de una RBU por cada hectárea,

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supera las dos hectáreas y no supera las cinco hectáreas, la base imponible será del 20% de una RBU por hectárea.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supera las cinco hectáreas y no supera las diez hectáreas, la base imponible será del 17% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural supera las diez hectáreas y no sobrepasa las 20 Has, la base imponible será del 10% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural supera las veinte hectáreas, la base imponible será del 15% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

**Art. 38.- TRAZADO DE VIAS.-** En lo concerniente a las vías públicas, tanto vehicular, de primera, segunda y de tercer orden así como peatonales, deberán alcanzar un porcentaje mínimo de un 25% del total del lote a fraccionarse o urbanizarse, dividida en:

1) **Vías peatonales.-** Ancho mínimo de vía de 3.00 m que consiste en 2 calzadas de 1.50 m cada una y una faja central arborizada o empleada de 1.50m. Estas vías no podrán tener un recorrido superior a 60,00 m desde la vía vehicular.

**1.1) Vías vehiculares de tercer orden.-** De una sola vía, tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 m, con veredas de 1,00 m de ancho en cada lado lo que completa un ancho total de la vía de 8,00 m.

**1.2) Vías vehiculares de segundo orden.-** De doble vía, tendrán un ancho mínimo de calzada de 12,00m, con veredas de 1,50 m de ancho en cada lado, que completa un ancho total de la vía de 15,00 m.

**1.3) Vías vehiculares de primer orden.-** De doble vía con parterre central, cada calzada tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 m, con veredas de 2,00 m de ancho en cada lado y un parterre central de 1,50 m de ancho, que completa un ancho total de la vía de 19,50 m.

**1.4) Vías especiales o viaductos.-** Son vías especiales que responden a consideraciones técnicas que para el efecto tiene el Ministerio de Transporte y Movilidad Terrestre.

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

**Art. 39.-** La Municipalidad está obligada a efectuar las obras complementarias y necesarias en las áreas que adquiere, conforme lo

*Pa' todo lo bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

previsto en el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. En las demás áreas que la urbanizadora no las hiciera y que se considere de necesidad inmediata, podrá hacerlo la Municipalidad y el costo de las mismas cobrará a las promotoras, previa la liquidación que haga el departamento de Obras Públicas Municipales, mediante la emisión de los títulos respectivos.

**Art. 40.-** El suelo destinado, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al dominio y uso público y aquellos sobre los que se han proyectado realizar edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del plan aprobado por el Concejo.

**Art. 41.-** En todo caso el porcentaje máximo de afectación por contribución comunitaria no podrá exceder lo establecido en el COOTAD de la superficie útil del área urbanizada. En caso de producirse un exceso de afectación, el propietario será indemnizado o compensado proporcionalmente.

**Art. 42.-** Para la legalización de lo descrito anteriormente se deberá cumplir con el siguiente proceso:

- 1.- Una vez obtenida la aprobación del órgano correspondiente, el propietario/a o promotor, de la urbanización, fraccionamiento, desmembración, reestructuración parcelaria y otra forma de división, expedido el acuerdo respectivo, junto con el plano o planos y demás documentos habilitantes, los hará protocolizar ante una notaría pública, e inscribir en el Registro de la Propiedad luego registrar en el catastro municipal, enseguida de esto entregará cuatro ejemplares al Municipio para archivo de los departamentos Jurídico, Secretaría, Planeamiento Urbano, Catastro y Avalúos.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

2.- Por el hecho de la inscripción en el Registro de la Propiedad, las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación, plazas, parques, campos de recreación de menores, campos de deportes, espacios abiertos, zonas verdes y todos los demás espacios destinados a la recreación y el ornato público, las aceras, soportales que forman parte integrante de las calles, las quebradas con sus taludes, los ríos y lagunas con sus lechos, las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes y las fuentes de agua destinadas al empleo inmediato de los particulares o el ornato público, pasarán gratuitamente al dominio municipal, en calidad de bienes de uso público.

4.- Para el caso de que aún no se inscribiera las transferencias de estos bienes a la Municipalidad, por parte de los propietarios de terrenos lotizados o urbanizados, los bienes citados en este artículo se considerarán bienes municipales y es obligación del jefe del avalúos y catastro municipal, llevar un inventario actualizado y valorizado en tanto esos bienes sean susceptibles de valoración.

**Art. 43.-** Conforme al artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización. (COOTAD), los notarios para autorizar el otorgamiento de una escritura de compraventa sobre un terreno desmembrado, fraccionado o urbanizado, en primera venta y el Registrador de la Propiedad para inscribirla, exigirá la autorización del Ejecutivo y la certificación del Departamento de Avalúos y Catastros, de registro del predio.

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

No tendrán ninguna consideración ni efecto para la Municipalidad de Ventanas, las enajenaciones y transferencias de dominio que se

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

efectuaren con violación a las disposiciones de esta ordenanza, ni aún por concepto de participaciones hereditarias o de sociedades y compañías.

**Art. 44.-** Las obras de fraccionamiento y urbanización deberán terminarse, dentro del plazo que, para cada caso, determinen los propietarios mediante un cronograma de trabajo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

### **CAPITULO III.- DE LAS PROHIBICIONES.**

**Art. 45.-** No se podrá parcelar, lotizar o urbanizar las riveras de los ríos, hasta 30 metros de retiro de su borde; las de los 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 ni de la propiedad privada.

**Art. 46.-** No se podrá desmembrar, lotizar o urbanizar terrenos que se encuentren al borde de una quebrada, debiendo considerarse un retiro mínimo de 10 metros, según el caso, desde el borde de la quebrada hasta los lotes planificados, esta área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de propiedad particular.

**Art. 47.-** No se podrá dejar áreas verdes y comunales que formen parte de la contribución para la Municipalidad, en quebradas o partes bajas inundables que no permitan su aprovechamiento.

**Art. 48.-** Queda terminantemente prohibido legalizar invasiones de terrenos municipales de uso público, áreas verdes y comunales, a excepción de que se trate de asentamientos poblacionales ya consolidados.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*...bueno...*

**Art. 49.-** Se prohíbe terminantemente a los propietarios o sus representantes organizar fraccionamientos, urbanizaciones, o desmembraciones de predios urbanos o rurales, sin la correspondiente autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano y del Concejo Municipal. Las divisiones de predios urbanos o rústicos que pertenezcan a una sociedad, compañía o a herederos, para dividirse, ya sea en forma judicial o extrajudicial, tendrán que contar y obtener la autorización correspondiente.

Una vez dividido o parcelado los predios urbanos o rurales en la jurisdicción del cantón Ventanas, se inscribirán en el Registro de Propiedades y luego en el catastro municipal.

**Art. 50. De las invasiones.-** - Se prohíbe las invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, así se trate de organizaciones con fines destinados a programas de vivienda popular.

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

**Art. 51.-** De producirse invasiones a la propiedad pública contraviniendo el mandato de esta ordenanza municipal, sancionará a cada uno de los dirigentes o protagonistas de estos actos, con el pago de multa económica equivalente a 100 salarios básicos unificados vigentes, sin perjuicio del inicio de las acciones civiles y penales ante las autoridades

*Pa' todo es bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

competentes, que en cada caso diere lugar. La reincidencia en el cometimiento de estos actos en cualquier lugar que se produzcan, serán sancionados con el doble de las multas impuestas.

**Art. 52.-** 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.

Los valores que se recauden por multas o por tasas de servicio, en forma directa o a través de acciones de coactiva, ingresarán a la Tesorería Municipal, previa solicitud de elaboración del título de crédito, ordenada por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

**Art. 53.-** Es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar y conceder líneas de fábricas, permisos de construcción y aprobación de planos, sin cumplir las disposiciones de esta ordenanza. Así mismo, es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar o autorizar los fraccionamientos o urbanizaciones sin cumplir con las normas establecidas en esta ordenanza.

Los funcionarios y empleados municipales pertenecientes a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y a la Comisaría Municipal, tienen la obligación de solicitar los permisos de construcción, remodelación o derrocamiento de casas, edificios u otras construcciones, dentro de los fraccionamiento, urbanizaciones, parcelaciones, etc., procederán a citar a los propietarios o responsable de los trabajos e informarán de inmediato a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



#### **CAPITULO IV.- TASAS DE TRASPASO DE DOMINIO**

**Art. 54.- Tasas de cobro por Traspaso de lotes urbanos.-** Según lo establecido en el Art. 490 y Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece lo siguiente:

Para emitir un certificado de Traspaso de Dominio de un lote que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, una vez cumplido todos los requisitos se emitirá una tasa de contribución por servicios especiales consistente en el 0,00015% de una remuneración básica unificada (RBU) por cada metro cuadrado del lote, siempre y cuando el área sea igual o menor a 1.000 m<sup>2</sup>.

Cuando el lote urbano tenga un área que supere los 1.000 m<sup>2</sup> y menor a 1.500 m<sup>2</sup>, la base imponible será de 0,00012% de una RBU por metro cuadrado.

Cuando el lote urbano tiene un área que supera los 1.500 m<sup>2</sup>, la base imponible será de 0,0001% de una RBU por metro cuadrado, a lo cual se podrá sumar los valores estipulados en el Art. 37 de la presente ordenanza.

**Art. 55.- Tasas de cobro por traspaso de lotes rurales.-** Según lo establecido en el Art. 490 y Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece lo siguiente:

Para emitir un certificado de Traspaso de Dominio de un lote que se encuentre ubicado en el área rural, se aplicara el 75% de la tasa correspondiente a los terrenos urbanos siempre y cuando el área a traspasar no supere los 500 m<sup>2</sup>.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

Si el lote a traspasar en la zona rural tenga un área que supere los 500 m<sup>2</sup> y no supere los 1.000 m<sup>2</sup>, la tasa imponible será del 50% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote a traspasar en la zona rural tenga un área que supere los 1.000 m<sup>2</sup> y no supere los 2.000 m<sup>2</sup>, la tasa imponible será del 35% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote a traspasar en la zona rural tenga un área que supere los 2.000 m<sup>2</sup> y no supere los 10.000 m<sup>2</sup>, la tasa será calculada por hectárea y la base imponible será 30% de una RBU por la fracción de hectárea que resultare del Traspaso de Dominio.

Cuando el a traspasar en la zona rural tenga un área que supere la hectárea y no supera las dos hectáreas, la base imponible será del 25% de una RBU por cada hectárea.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supera las dos hectáreas y no supera las cinco hectáreas, la base imponible será del 20% de una RBU por hectárea.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supera las cinco hectáreas y no supera las diez hectáreas, la base imponible será del 17% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural supera las diez hectáreas y no sobrepasa las 20 Has, la base imponible será del 10% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural supera las veinte hectáreas, la base imponible será del 5% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

## CAPITULO V DE LAS SANCIONES.

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*...lo bueno...*

**Art. 56.- SANCIONES.-** El Jefe de la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, podrá imponer al promotor, propietario del terreno, o al encargado de la urbanización o fraccionamiento que tramita, una multa de hasta el 100% del valor del predio determinada por el Departamento de Avalúos y Catastros si no cumple con los trabajos y obras de infraestructura que se comprometió ejecutar el o los propietarios, promotor del fraccionamiento, urbanización, reestructuración parcelaria, al cabo de un año de la autorización correspondiente y la ejecución de las garantías presentadas o conminarlos a la conclusión de las obras inconclusas. En caso de que la Municipalidad resuelva realizar las obras por cuenta de los obligados, se procederá al cobro más el 50% de su valor y previa la emisión del título de crédito exigible aún por la vía coactiva más los recargos de ley.

**Art. 57.-** Si el propietario o representante de un terreno urbano o rural, se encuentra realizando obras de urbanización, fraccionamiento o división de terrenos, sin la autorización correspondiente, será sancionado y juzgado de acuerdo con lo estipulado en la presente ordenanza municipal. Para el caso de particiones de bienes de sociedades, compañías o herederos que realizaren trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de notarios o jueces, tendrán estos funcionarios, que notificar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento territorial estas divisiones y en caso de no hacerlo se hará conocer al Consejo Nacional de la Judicatura su inobservancia a la ley.

Las multas pecuniarias serán ejecutadas a través de la vía coactiva y previa la emisión de título de crédito por parte de la Dirección Financiera Municipal.

*Pa' todo lo bueno...*





**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*bueno...*

**Art. 58.-** El GAD Municipal para efectos del control y vigilancia de la correcta ejecución de las obras de infraestructura urbana de la urbanización o fraccionamiento especificadas en el proyecto aprobado, realizará la pertinente fiscalización de las mismas mediante la intervención del personal especializado en las distintas ramas, con el que cuenta en su administración, pudiendo recibir provisionalmente por etapas terminadas y funcionales, de acuerdo al avance de obras de la urbanización o fraccionamiento denunciadas en los documentos habilitantes.

Para el caso de que haya necesidad de contratar profesionales especializados para la constatación de las obras no realizadas por los promotores, el pago de estos servicios contratados por el GAD Municipal de Ventanas correrán por cuenta de éstos y pagarán, depositando los respectivos valores en la Tesorería del GAD Municipal de Ventanas, estos valores serán fijados de acuerdo con el respectivo arancel de honorarios y sueldos mínimos para ingenieros civiles o arquitectos.

Los valores recibidos por la Municipalidad, por estos conceptos, serán destinados al pago de dichos profesionales y para el caso de que no cubrieren oportunamente tales valores a los interesados, podrá suplir la Municipalidad y luego resarcirse de tales pagos cobrando a los promotores, sancionándolos con una multa adicional equivalente al 10% del valor del servicio profesional pagado, más los intereses legales a los que diere lugar.

**Art. 59.-** Para el caso de que se requiera la iniciación de juicios de coactiva para el cobro de valores suplidos por la Municipalidad por el incumplimiento de los propietarios o promotores en sus obligaciones, la Municipalidad, a través del Departamento de Planeamiento Urbano y

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*o bueno...*

Ordenamiento Territorial, deberá notificar al Registrador de la Propiedad con la prohibición de inscribir el traspaso de dominio de terrenos de los fraccionamientos o urbanizaciones morosas.

**Art. 60.-** Terminada una urbanización o fraccionamiento o una etapa de la misma, el órgano competente declarará el área urbanizada como zona urbana del cantón, pero solo empezará a cobrar los impuestos por solares no edificados, a partir de la inscripción en el catastro de la escritura del lote fraccionado.

Para el caso de los fraccionamientos rurales se seguirá igual procedimiento indicado en el inciso primero de este artículo.

Los impuestos prediales se cobrarán sobre las edificaciones, luego de transcurrido el tiempo que señala el proyecto, de acuerdo al avalúo que indique el Departamento de Avalúos y Catastros.

**Art. 61.-** Si algún funcionario o empleado municipal autorizare o permitiere urbanizaciones, fraccionamientos, parcelaciones, desmembraciones, etc.; y cambios o modificaciones a los planos, sin que previamente se haya obtenido la autorización municipal y cumplir con todos los requisitos de la ley y esta ordenanza, serán objeto de sumario administrativo para la aplicación de las sanciones que corresponda conforme a la ley.

#### DISPOSICION FINAL

**Única.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Legislativo del GAD municipal, su sanción y publicación en la Página web del Gobierno Municipal del Cantón Ventanas, Gaceta Municipal; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial .

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración 2014-2019



**GAD MUNICIPAL VENTANAS**

*Pa' todo lo bueno...*

Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Municipal de Ventanas, a los 28 días del mes de abril del 2016.

Sr. Patricio Urrutia Espinoza

**ALCALDE DEL CANTON**



Ab. Rolando Ramírez Veloz

**SECRETARIO DEL CONCEJO**



**CERTIFICO:** Que; la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL, DEL CANTÓN VENTANAS**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, en las sesiones ordinarias del 17 de julio del 2014 y 28 de abril del 2016 en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Ab. Rolando Ramírez Veloz

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**



**Vistos.- Ejecútese y Envíese para su publicación.**

**Sanción.-** En la ciudad de Ventanas, a los 5 días del mes de mayo del año 2016, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos Constitucionales de la

*Pa' todo lo bueno...*



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Admini



**GAD MUNICIPAL**  
**VENTANAS**

*bueno...*

Republica sanciono la; **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL, DEL CANTÓN VENTANAS.**



**Sr. Patricio Urrutia Espinoza**

**ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS.**

**Razón.-** Siento como tal razón que el Sr. Patricio Urrutia Espinoza. Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas. Proveyó y firmo la ordenanza que antecede.- LO CERTIFICO.

Ventanas 5 de mayo del 2016.



**Ab. Rolando Ramírez Veloz**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

*Pa' todo lo bueno...*