

MUNICIPAL DEL CANTON RIOVERDE

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay y declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la recuperación de espacios naturales degradados;

Que, los Artículos 238 de la Constitución de la República del Ecuador y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, gozan de autonomía funcional, económica y administrativa;

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la expedición de ordenanzas cantonales;

Que, el Art. 54 del COOTAD en el Literal ( c ) le da las competencia a los Municipios para "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará 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"

RESUELVE:

**EXPEDIR La Ordenanza que Crea y Regula la Planificación, Administración y Ejecución de la Lotización Playa Nostra en el sector de Paufí, de la Parroquia Montalvo del Cantón Rioverde:**

**Art. 1.-** Es objeto de esta Ordenanza la regulación del Proyecto de Lotización Playa Nostra, tal como consta en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Río Verde, para satisfacer las necesidades de las y los ciudadanos de ingresos medios y bajos de esta población.

Este proyecto contempla soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización, que permite implantar viviendas de carácter progresivas, con la dirección técnica y responsabilidad de una o un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil, de acuerdo a lo establecido en las leyes del ejercicio profesional respectivo.

permiten evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas

Cada una de las etapas se ejecutarán en su totalidad en un proceso regulado y asumido por los beneficiarios.

Las soluciones habitacionales solo podrán ejecutarse una vez que se haya dotado de los servicios básicos a los lotes que forman parte de la lotización, por parte del dueño del Proyecto; servicios básicos como: Red de agua, Red de evacuación de aguas lluvias, bordillos, apertura de vías lastradas y energía eléctrica.

En todos los casos, las etapas se ejecutarán bajo la responsabilidad de una o un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil y la fiscalización de ser necesario, por las empresas competentes en la prestación de los servicios antes indicados y de la I. Municipalidad de manera directa. La Municipalidad y sus empresas podrán contratar y autorizar, bajo su responsabilidad, la fiscalización de las obras que se ejecuten, para cuyo efecto la Municipalidad promoverá y respaldará el trabajo comunitario y familiar, así como la autogestión.

**Art. 3.-** Son obras obligatorias previas a la ejecución de las soluciones habitacionales, las correspondientes a la dotación de servicios básicos, consistentes en obras de agua, alcantarillado específico para evacuación de aguas lluvias, electrificación, apertura de vías y muros de confinamiento. Las obras posteriores, si existieran, podrán ejecutarse de manera simultánea o luego de la implantación de las viviendas.

**Art. 4.-** Los estudios técnicos de este proyecto, en todos los casos, se sujetará a las disposiciones, a las normas vigentes y las disposiciones de las instancias competentes.

**Art. 5.-** Este proyecto de lotización y vivienda, se desarrollará exclusivamente en áreas que conformen manzanas o polígonos, y una dotación de suelo para lotes entre 180 y 500 metros cuadrados.

**Art. 6.-** El proyecto podrá contemplar modelos de las edificaciones las que serán sometidas a aprobación municipal. Sin perjuicio de la aprobación podrán desarrollarse otras propuestas siempre que se ajusten a las condiciones de ocupación establecidas para la lotización autorizada, en cuyo caso deberán ser conocidas para su aprobación por parte de la Dirección de Planificación Municipal.

**Art. 7.-** Los propietarios no podrán cambiar las condiciones de ocupación del suelo del proyecto, las nuevas determinaciones de ocupación deberán ser presentadas por el beneficiario, de acuerdo a las condiciones impuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Río Verde.

## NORMAS GENERALES.

**Art. 8.-** Los promotores del proyecto, luego de obtener la aprobación municipal a través de la Dirección de Planificación, ejecutarán las obras de infraestructura básica, contempladas en el artículo 3 de esta Ordenanza para lo cual se sujetarán a los estudios y fiscalización de las empresas competentes y de la Municipalidad, y simultáneamente la Municipalidad faculta a los promotores a realizar la protocolización para la enajenación de los predios.

Una vez cumplidas estas etapas y certificadas por la Municipalidad o por las empresas fiscalizadoras contratadas, se procederá a la aprobación de los planos para la construcción de viviendas en los lotes proyectados.

**Art. 9.-** De manera previa a la elaboración de las escrituras de transferencia y adjudicación de dominio, la Municipalidad a través de Sindicatura Municipal tutelaré los derechos de compradores y vendedores y las obligaciones mutuas que acordaren, según lo establecido en la Ley de Régimen Municipal. La certificación de conocimiento de Sindicatura Municipal sobre estos acuerdos, constituirá como documento habilitante para la suscripción de los respectivos instrumentos.

En todos los casos, de manera independiente a las obligaciones mutuas que se acordaren, en dichas escrituras se dejará constancia de que la Municipalidad o las Empresas respectivas deban desarrollar las obras de infraestructura que no se hayan completado en los plazos previstos, las obligaciones de pago serán estrictamente realizados por el promotor a la Municipalidad o a las Empresas que tales obras reporten.

**Art. 10.-** En todos los casos, este proyecto deberá contemplar las dotaciones para zonas verdes, recreativas y áreas comunales que no sean inferiores al ocho por ciento del área útil de la superficie total del terreno. Tal dotación es independiente de la obligación de cesión obligatoria para vías.

**Art. 11.-** Este proyecto se programará para un período no mayor a 5 años, con excepción de la dotación de capa de rodadura a las vías.

## CAPITULO III

### DE USO DE SUELO

**Art. 12.-** Las facultades de los propietarios y las de cualquier otro titular de derechos reales relativas al uso del suelo y a la edificación, se ejercerán de acuerdo con la planificación cantonal previa su autorización, según lo indica esta

Municipal.

**Art. 13.-** Las normas de esta Ordenanza prevalecen sobre otras en materia de planeamiento territorial, aún sobre otras ordenanzas y normas de carácter especial.

**Art. 14.-** La utilización del suelo y en especial su habilitación y edificación, serán estrictamente para vivienda o turismo, pero en ningún caso serán suelos destinados a la industria.

**Art. 15.-** Las áreas definidas como áreas verdes de recreación o comunal, nunca serán utilizadas para uso privado, o no podrán ser vendidas.

**Art. 16.-** Se destinarán áreas de terreno para el tratamiento de aguas servidas, mediante estudios realizados exclusivamente por los propietarios o por la administración de la lotización.

**Art. 17.-** Los lotes de terreno serán afectados por un COS de un 40% y un CUS de un 80%.

**Art. 18.-** Los lotes de terreno, tendrán una afectación de retiros de 5m al frente, 3m lateralmente, 4m en el fondo y un lado podrá ser adosado.

**Art. 19.-** En la parte posterior de los lotes se ubicarán los pozos sépticos destinados a la captación normal y regulada dentro del uso corriente de una vivienda.

**Art. 20.-** El área reservada por el propietario será afectada por un COS de un 60% y un CUS de un 1200%, un 10% de áreas verdes, recreativas y comunales y un 30% de calles o vías de circulación, todo esto con los respectivos respaldos de los estudios técnicos que serán aprobados por la Municipalidad.

#### **CAPITULO IV**

#### **DE LA NORMATIVA INTERNA DE LA LOTIZACION**

**Art. 21.-** La lotización será normada por un reglamento interno administrativo.

#### **CAPITULO V**

#### **DE LA EJECUCION Y RECEPCION.**

instancia competente, en cada caso, suscribirán las actas de entrega recepción, provisional y definitiva, de las obras que se ejecuten en cada una de las etapas.

**Art. 23.-** Los permisos otorgados por la Dirección de Planificación Municipal tienen la vigencia de dos años. Si las obras se continúan o ejecutan por más tiempo, el urbanizador deberá solicitar un nuevo permiso y notificar a la fiscalización del inicio de las obras.

**Dado** en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, a los 17 días del mes de julio del 2013

  
Lcda. Estrella Olmedo Bueno  
**VICE PRESIDENTE DEL CONCEJO  
CANTONAL DE RIOVERDE**

  
Lcdo. Pedro Antonio Chavarria  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
CANTONAL DE RIOVERDE**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** que LA Ordenanza que Crea y Regula la Planificación, Administración y Ejecución de la Lotización Playa Nostra en el sector de Paufi, de la Parroquia Montalvo del Cantón Rioverde fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rioverde, en las sesiones Ordinarias realizadas en los días martes 2 y miércoles 17 de julio del 2013.

Rioverde, 19 de julio del 2013

  
Lcdo. Pedro Antonio Chavarria  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
CANTONAL DE RIOVERDE**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIO VERDE**, a los 22 días del mes de julio del 2013, siendo las 9h05 minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el **Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la

cuyo efecto se promulgará en el Registro Oficial.

Rioverde, 22 de julio del 2013

  
Luis López Estupiñán  
ALCALDE DEL CANTÓN RIOVERDE

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Señor Luis López Estupiñán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, a los 22 días del mes de julio del 2013.

**CERTIFICO.-**

  
Lcdo. Pedro Antonio Chavarria  
SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL RIOVERDE

