

10/05/69

EL CONCEJO CANTONAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO

Que de conformidad con la Ley de Régimen Municipal, es obligatoria la formulación de un Plan Regulador del Desarrollo Físico Cantonal y de un Plan Regulador del Desarrollo Urbano, cuyos contenidos y objetivos se determinan en los Artículos 238, 240 y 241 de esa Ley;

Que mientras se prepara el Plan Regulador del Desarrollo Físico Cantonal y mientras se apruebe y expida el Plan General Urbano que se encuentra ya en elaboración, es necesario adoptar medidas que eviten problemas y dificultades insalvables para el desarrollo orgánico y ordenado del Cantón;

Que para la realización de nuevas parcelaciones y urbanizaciones de terrenos en la ciudad de Guayaquil y en el resto del Cantón, y con el objeto de que ellas se adapten a los planes generales de desarrollo físico y urbanismo y a las normas técnicas que aplica y exige la Municipalidad, es necesario efectuar estudios previos de drenaje de aguas lluvias; obras sanitarias, de agua potable, alcantarillado y otras; irrigación y control de corrientes hidráulicas; vías públicas y de comunicación; instalaciones de producción y distribución de energía eléctrica; redes telefónicas; instalaciones industriales; espacios abiertos, de recreación, espacios verdes y arborizados, etc.; y,

Que muchos propietarios de terrenos están procediendo a la parcelación arbitraria de predios urbanos y rurales, especialmente a lo largo de la avenida Carlos Julio Arosemena, de la Vía a Puerto Marítimo, de la avenida de las Américas y de las carreteras a Pascuales y a Playas o General Villamil;

RESUELVE:

Expedir la siguiente Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones:

Art. 1.- Los proyectos de parcelación o urbanización dentro del Cantón deberán tener planos aprobados por el Concejo, previo informe favorable de los Departamentos del Plan Regulador y de Obras Públicas y del Departamento de Ingeniería Sanitaria de la Dirección General de Sanidad, y contar con la autorización expresa del Concejo para la venta de parcelas o solares. Dichos proyectos y planos deberán tener la firma de responsabilidad técnica de un profesional arquitecto o ingeniero.

Copias certificadas de los planos, de la aprobación y de la autorización, deberán ser protocolizadas en una notaría, y otras copias, asimismo certificadas, deberán ser entregadas e inscritas en el Registro Cantonal de la Propiedad.

Los propietarios originales o los empresarios de parcelaciones y urbanizaciones contiguas a la ciudad de Guayaquil comprendidas dentro del límite urbano o hasta un radio de 15 kilómetros de este límite; que hayan comenzado a realizarse y de las que se hayan vendido solares con anterioridad a la expedición de esta Ordenanza, deberán someterse a los requisitos del inciso primero de este artículo, en un plazo de 90 días

desde la vigencia de esta Ordenanza, sin lo cual no podrán continuar la venta de los lotes o solares restantes.

Art. 2.- Conforme al inciso segundo del Art. 267 de la Ley de Régimen Municipal, los notarios para autorizar el otorgamiento de una escritura de compraventa sobre un terreno parcelado o lotizado, y el Registrador de la Propiedad para inscribirla, exigirán la autorización del Concejo que se menciona en el artículo anterior, so pena de una multa de un mil a cinco mil sucres, que será impuesta por el Alcalde a cada uno de los indicados funcionarios, según el volumen de la venta efectuada, tan pronto como el Alcalde tenga noticia de la infracción de estas disposiciones.

No tendrán ningún valor ni efecto las enajenaciones y transmisiones del dominio de terrenos, que se efectuaren con violación de las disposiciones de esta Ordenanza, ni aun por concepto de particiones hereditarias.

Art. 3.- Las parcelaciones de solares para la construcción de viviendas, contiguas a las cabeceras de las parroquias rurales del Cantón, que hayan comenzado a realizarse con anterioridad y de las que se hayan vendido solares por lo menos con un año de anticipación a la vigencia de esta Ordenanza, deberán también entregar, si no lo hubiesen hecho antes, una copia del plano de parcelación en el Departamento del Plan Regulador y en el Registro de la Propiedad. Con los certificados del Director del Plan Regulador y del Registrador de la Propiedad, de haberse cumplido este requisito, podrán los notarios autorizar las escrituras de venta de los solares restantes, conforme a dichos planos.

Pero aquellas parcelaciones cuyas ventas no hubiesen empezado antes de dicho tiempo de un año, deberán también someterse a lo dispuesto en el Art. 1 de esta Ordenanza.

Art. 4.- Se considerará parcelación la partición de un terreno urbano en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso directo a alguna vía pública existente o en proyecto. De modo que la división de un solar urbano, actualmente existente como cuerpo cierto e independiente, requerirá la aprobación del Concejo, previo informe favorable de los Departamentos del Plan Regulador y de Obras Públicas, que se emitirán solo si hubiese para ello fundadas razones de orden social, a fin de evitar la minimización de los predios urbanos.

Art. 5.- En las parcelaciones que abarquen superficies de más de una hectárea, en las que sea necesario abrir nuevas calles, el área neta vendible para viviendas no podrá ser mayor del 65% del área bruta total. El área vendible para servicios comunales no podrá ser menor del 5%. El área de calles podrá oscilar entre el 20 y el 30% según las necesidades. Obligatoriamente deberá cederse a la Municipalidad, en forma gratuita, no menos del 10% del área total, para parques, plazas, campos de recreación o deportes, espacios libres o abiertos, verdes o arborizados, y para la construcción de escuelas o colegios, municipales o fiscales, y de mercados.

Art. 6.- Tanto el área de calles como la de plazas y parques, los espacios mencionados en el artículo anterior y los solares para escuelas, colegios o mercados, pasarán al dominio municipal por el solo hecho de la aprobación de los planos y su inscripción en el Registro de la Propiedad. La Municipalidad no podrá usar las áreas cedidas sino para los fines aquí indicados.

Art. 7.- No se podrá vender solares en lotizaciones o urbanizaciones contiguas o inmediatas a la ciudad de Guayaquil y a las demás poblaciones del Cantón, que no contaren previamente por lo menos con obras de urbanización similares a las ya existentes en la localidad, las cuales serán determinadas conjuntamente por los Departamentos del Plan Regulador y de Obras Públicas y aprobadas por el Concejo. En estos casos, la aprobación de los planos por el Concejo, que se establece en el Art. 1, tendrá el carácter de provisional, con el solo objeto de que puedan efectuarse las obras de urbanización.

La autorización para la venta de solares en las lotizaciones o urbanizaciones contiguas o inmediatas a las poblaciones, la concederá el Concejo, previo informe del Departamento de Obras Públicas de haberse ya realizado las obras de canalización de aguas servidas, alcantarillado para aguas lluvias, líneas matrices de agua potable y de corriente eléctrico, pavimentación de calzadas de calles, construcción de aceras y más trabajos requeridos en el proyecto.

Sin embargo, podrá el Concejo aprobar definitivamente los planos y autorizar la venta de solares, si las obras de urbanización se encontraren ejecutadas siquiera en un 50% y si los propietarios o empresas lotizadoras garantizan con hipoteca de una parte de los mismos terrenos o de otras propiedades que valgan más que el costo de las obras por efectuarse, la ejecución total de las obras a completa satisfacción de la Municipalidad.

Art. 8.- Podrá el Concejo, en cualquier momento, resolver que se suspenda la venta por los propietarios originales o empresas lotizadoras, de solares de una urbanización, hasta que se realicen determinadas obras de urbanización que se consideren indispensables o que hayan sido estipuladas en la autorización otorgada por el Concejo o en las escrituras de venta de solares y que hayan sido mal o incompletamente realizadas. Los propietarios o empresarios que no cumplieren esta disposición, o que no realizaren las obras a que estén comprometidos, podrán ser compelidos a ello mediante una multa, que será impuesta por el Concejo, hasta del 10 % del actual valor catastral de la superficie parcelada, sin perjuicio de ser obligados a la ejecución de las obras o de que la Municipalidad las haga por cuenta de los obligados y proceda al cobro inmediato de su valor, por la vía coactiva, con un recargo del 20 %.

Art. 9.- La venta de parcelas o solares deberá siempre ajustarse a las medidas constantes en los planos aprobados por el Concejo, o a las modificaciones que posteriormente hubiese éste autorizado, a solicitud de los interesados y con fundadas razones de orden social.

Art. 10.- Las parcelaciones agrícolas de fincas para cultivo en las áreas rurales, se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 42 y demás disposiciones de la Ley de Reforma Agraria y Colonización, procurando evitar el minifundio. Las fincas agrícolas no podrán tener menos de 5 hectáreas.

Estas parcelaciones no estarán comprendidas en las disposiciones del Art. 5 de esta Ordenanza; pero los planos que, según el art. 1, se presenten para aprobación del Concejo, deberán contener caminos de acceso fácil y directo de cada parcela a una carretera o a un camino principal.

Cuando se trate de la creación de nuevas poblaciones o centros urbanos en áreas rurales, solamente con solares para la construcción de edificios y no con parcelas para cultivo agrícola, se aplicaran las disposiciones de los Arts. 1 y 5.

Art. 11.- Deróganse todas las disposiciones municipales que se opongan a la presente Ordenanza.

Art. 12.- Esta Ordenanza entrará en vigencia 6 días después de su promulgación por la prensa de Guayaquil.

Dada en Guayaquil el ocho de Mayo de mil novecientos sesenta y nueve.

Assad Bucaram E.
ALCALDE

José Rendón Villafuerte
SECRETARIO

CERTIFICO: Que la presente Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones fue discutida y aprobada por dos ocasiones en las sesiones de 20 de Marzo y 8 de Mayo de 1969.

José Rendón Villafuerte
SECRETARIO MUNICIPAL

De conformidad con lo dispuesto en los Arts. 123 y 127 de la Ley de Régimen Municipal, sanciono la presente Ordenanza y ordeno su promulgación mediante publicación por la prensa de Guayaquil.

Guayaquil, 9 de mayo de 1969

Assad Bucaram E.,
ALCALDE DE GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que esta Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones fue promulgada mediante su publicación en el diario La Razón No. 1311, año IV del 10 de Mayo de 1969.

José Rendón Villafuerte
Secretario Municipal

Se publicó el 10 de mayo de 1969 en el Diario La Razón.