



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados del nivel municipal, el ejercicio de la competencia exclusiva de planificar su desarrollo y formular planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación de los demás niveles de gobierno, “con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural.”

Que, el artículo 264, numeral 8 de la Constitución, incorpora entre las competencias exclusivas municipales la de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines, la cual es desarrollada por el artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, en concordancia con esa competencia exclusiva municipal, los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevén que les corresponde “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”; así como “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

Que, el Art. 466 del mismo Código define que: “Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.”



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



Que, el gobierno municipal prevé formular, tramitar y aprobar el plan de desarrollo y de ordenamiento territorial, el mismo que deberá ser articulado con los que correspondan a los diferentes niveles de gobierno y guardarán concordancia con el Plan Nacional del Buen Vivir; y, requiere contar con normas que permitan ejercer adecuadamente la competencia relativa al uso y ocupación del suelo urbano y rural, a fin promover el crecimiento ordenado de sus poblaciones, conforme a una planificación orientadora del desarrollo sustentable.

Que, el artículo 7, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los concejos municipales para que dentro de su circunscripción territorial dicten normas de carácter general por medio de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, en concordancia con los artículos 57 y 322 del mismo cuerpo legal.

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Art. 1.- Agréguese los siguientes artículos a partir del artículo 89, de la Ordenanza del Plan Regulador Urbano del Cantón La Joya de los Sachas.

Art. 90.- Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 91.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y Normas INEN y ordenanza del CONADIS.

Art. 92.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, y la ley de prevención de incendios establecidas por los organismos competentes; y, someterse a la aprobación previa de éstos. Además por las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente;
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio; y,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996

- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores tendrá un medidor comunal independiente.

Para el cálculo de estas áreas no se tomará en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales:

Retiros Frontales.- Deberán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encepados y arborizados; y,

Áreas de circulación vehicular y peatonal.- Su diseño se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza y el del Código de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 2.- Añádase en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, en el numeral 1 de los requisitos para la autorización de la ejecución de las intervenciones constructivas, en proyectos en los cuales se realice la declaratoria de propiedad horizontal que como cuerpo integrante de la Ordenanza del Plan Regulador Urbano del Cantón La Joya de los Sachas, quedara de la siguiente manera:

En proyectos en los cuales se realice la declaratoria de propiedad horizontal se anexará:

- Para la aprobación de la declaratoria del régimen de propiedad horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación de los siguientes documentos originales.
- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Formularios de Revisión, aprobación y permisos de construcción de cada una de las edificaciones existentes en la propiedad.
- Si los espacios de la edificación fueron modificados y no se encuentran como estaban dibujados en los planos iniciales, se deberá generar la actualización de los mismos.
- Cuadros de alícuotas suscrito por un profesional arquitecto o ingeniero civil, que contendrá única y exclusivamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse y enajenarse deberá tener su alícuota parcial independiente; las alícuotas parciales podrán ser acumuladas y en este caso constará la alícuota total correspondiente.
- Cuadro de áreas comunales suscrito por el profesional, que contendrá las áreas comunales y/o bienes comunes a las cuales no se les asignará alícuotas, debiendo contar de manera detallada las superficies, el uso y los niveles, especificando las áreas comunales construidas y abiertas.
- Cuadro de linderos, suscrito por el profesional, de las diferentes unidades de construcción de dominio exclusivo (alícuotas), deben ser descritos de una manera sencilla, clara, total e integral, se establecerán y señalarán sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) en función de la orientación del bien inmueble con respecto a los cuatro puntos cardinales: norte, sur, este, oeste; además se deben señalar los linderos superiores e inferiores (área) con respecto a otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas), dependiendo de la modalidad (edificios en altura, conjuntos habitacionales o la combinación de las dos anteriores).



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



Si un bien exclusivo (alícuota) e integral; es decir, señalando sus dimensiones totales (longitudes desarrolladas) y los niveles correspondientes con los cuales se planifico, con respecto a las otras unidades de dominio exclusivo (alícuotas).

- Los cuadros de alícuotas y/o bienes exclusivos, áreas comunales y/o bienes comunes y linderos deberán incluirse en un CD en formato de hoja de cálculo.

La Dirección de Planificación comunicará por escrito al solicitante el resultado final del trámite de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de presentación.

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal fuere favorable, la Dirección emitirá el informe respectivo; y,
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuere favorable, la dirección expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Si no existen planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá solicitar, previamente, la aprobación de los mismos, para lo cual presentará:

- a) Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmados por un arquitecto; y,
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones existentes firmados por un ingeniero civil.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERA.- VIGENCIA. - La presente reforma a la Ordenanza del Plan Regulador Urbano del Cantón La Joya de los Sachas, entrará en vigencia desde la fecha de sanción por parte del ejecutivo municipal.

SEGUNDA.- Se dispone la publicación de la presente Ordenanza en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la Institución.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 06 días del mes de octubre del año 2017.

Tlgo. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS

Dr. Alex Weyner Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Fundado el 09 de agosto de 1988 - Registro Oficial N° 996



Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, Certifico.- Que la **REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, fue discutida y aprobada por los señores miembros del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en las sesiones Ordinarias de fechas 29 de septiembre y 06 de octubre del año 2017, lo certifico.


Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.



TECNÓLOGO RODRIGO FABIÁN ROMÁN GALARZA, ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, a los 11 días del mes de octubre del año 2017, a las 16H00, de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO LA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, la misma que entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial; sitios Web del Gobierno Municipal y en el Registro Oficial.


Tlgo. Rodrigo Fabián Román Galarza
ALCALDE DEL GADMCJS



Doctor Alex Weyner Tejada Chávez, Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Certifico.- Que la presente reforma a la Ordenanza que antecede fue expedida por Órgano Legislativo y sancionada por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, a los 11 días del mes de octubre del año 2017.


Dr. Alex W. Tejada Chávez
SECRETARIO GENERAL DEL GADMCJS.



