

PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR URBANIZACIONES URBANAS Y RURALES

2.- DE LOS TIPOS DE URBANIZACIONES

2.1.- De las Urbanizaciones en suelo urbano

Se considera urbanizaciones las propuestas de iniciativa pública o privada que tienen como finalidad la división y habilitación del suelo de dos o más lotes, además del correspondiente porcentaje de las áreas comunales, de equipamiento y áreas verdes, y la dotación de servicios básicos, soterramiento de cableado eléctrico si el proyecto lo amerita por sus características técnicas del suelo y la dotación de veredas y calzadas y arborización.

2.1.1.- Datos generales para urbanizaciones en suelo urbano.

1	Localización de los predios para urbanizaciones urbanas	Se desarrollarán únicamente en áreas del Cantón calificadas exclusivamente como suelo urbano o urbanizable, especificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecida en el ordenamiento territorial.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de urbanizaciones	Este tipo de urbanizaciones solo podrán tener como responsables a arquitectos , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estas urbanizaciones	El lote mínimo para urbanizaciones urbanas es de 200 m² , con un frente mínimo de 10ml, lateral mínimo de 20ml, los retiros estarán especificados en las tablas del el Plan de Uso del Suelo según el sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes, que consta en este libro. Para las urbanizaciones se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales, y lo que estipula el COOTAD.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en urbanizaciones	Los urbanizaciones urbanas no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.
7	De las garantías por obras de urbanizaciones	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

2.2.- De las Urbanizaciones en suelo rural

Se considera urbanizaciones las propuestas de iniciativa pública o privada que tienen como finalidad la división y habilitación del suelo de dos o más lotes, además del correspondiente porcentaje de las áreas comunales, de equipamiento y áreas verdes, y la dotación de servicios básicos, soterramiento de cableado eléctrico si el proyecto lo amerita por sus características técnicas del suelo y la dotación de veredas y calzadas y arborización.

2.2.1.- Datos generales para urbanizaciones en suelo rural.		
1	Localización de los predios para urbanizaciones urbanas	Se desarrollarán únicamente en áreas del Cantón calificadas exclusivamente como suelo rural o urbanizable, especificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecida en el ordenamiento territorial. Para las urbanizaciones en suelo rural, se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales, y lo que estipula el COOTAD.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de urbanizaciones	Este tipo de fraccionamiento solo podrán tener como responsables a arquitectos , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estas urbanizaciones	El lote mínimo para urbanizaciones rurales es de 500 m² , con un frente mínimo de 20ml, lateral mínimo de 25ml, los retiros estarán especificados en las tablas del el Plan de Uso del Suelo según el sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes, que consta en este libro. Para las urbanizaciones rurales se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales, y lo que estipula el COOTAD.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en urbanizaciones	Los urbanizaciones rurales, no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.
7	De las garantías por obras de urbanizaciones	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.

2.2.- De las urbanizaciones para programas de interés social.-

Son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada cuanto por el GAD Municipal de Atacames, los mismos que serán calificados como tales por el Concejo Municipal y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales del Cantón.

La organización legalmente constituida luego de evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen

consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

Presentarán los estudios completos del proyecto a ejecutarse y para dotación de servicios básicos para su análisis y aprobación, y cumplirán con las normas previstas en la ley, esta libro y demás libros pertinentes.

No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas tales por los GADs Municipal de Atacames, Provincial de Esmeraldas, o por el Gobierno Central.

Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos competentes y/o el GAD Municipal de Atacames; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, red de energía eléctrica, redes de alta tensión y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Los lotes resultantes no podrán ser subdivididos salvo cuando se trate de un predio de herederos, siempre y cuando cada sub lote tenga 200 m² de superficie y 10 metros de frente, en los casos de urbanizaciones y fraccionamientos y 120 m² en programas de vivienda.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a. Solicitud a Alcaldía para la evaluación de la condición socioeconómica de la organización social;
- b. Certificados del GAD Municipal y Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Municipio por etapas concluidas o en su totalidad.

Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

2.2.1.- Datos generales para urbanizaciones en suelo rural.

1	Localización de los predios para urbanizaciones urbanas	Se desarrollarán únicamente en áreas del Cantón calificadas exclusivamente como suelo rural o urbanizable, especificado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, de acuerdo a lo establecida en el ordenamiento territorial. Para las urbanizaciones en suelo rural, se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del
---	---	--

		porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales, y lo que estipula el COOTAD.
2	De los profesionales que interviene en este tipo de urbanizaciones	Este tipo de urbanizaciones de interés social, solo podrán tener como responsables a arquitectos , debidamente acreditados en el SENESCYT con su respectivo registro en la Municipalidad de Atacames.
3	Del lote mínimo para estas urbanizaciones	El lote mínimo para urbanizaciones de interés social, es de 150 m2 , con un frente mínimo de 10ml, lateral mínimo de 15ml, los retiros estarán especificados en las tablas del el Plan de Uso del Suelo según el sector de planificación donde se realice el fraccionamiento.
4	De las áreas verdes	De acuerdo al cuadro de áreas verdes, que consta en este libro. Para las urbanizaciones de interés social, se tomará en cuenta la totalidad del predio para el cálculo del porcentaje de áreas verdes, y equipamientos comunales, y lo que estipula el COOTAD.
5	De los servicios básicos	La dotación de servicios básicos, así como vías de acceso, y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores, deslindando de la misma a la Municipalidad.
6	De las vías en urbanizaciones	Los urbanizaciones de interés social, no están exentos de las dimensiones que se estipulan en la ley de caminos del Ecuador para sus fraccionamientos.
7	De las garantías por obras de urbanizaciones	De acuerdo al cuadro de garantías de obras de infraestructura, que consta en este libro.
El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:		
1	ETAPA 1	Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberá realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Municipalidad;
2	ETAPA 2	Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas, asfalto o adoquinado de vías y tratamiento de veredas y arborización.
3	ETAPA 3	Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad total incluye tratamiento de veredas), a la municipalidad de Atacames.
4	Garantía para la ejecución de obras	Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de

	aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. El GAD del Atacames, suscribirá directamente él o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.
--	--

Del procedimiento para obtener la aprobación de:

1. De las urbanizaciones en suelo urbano
2. De las urbanizaciones en suelo rural
3. De las urbanizaciones para programas de interés social.

El procedimiento para la aprobación de las urbanizaciones antes descritos es el siguiente y sus etapas son:

TIEMPOS DE APROBACION POR ETAPAS		
N°	ETAPAS	TIEMPO/APROBACION
1	Solicitud por parte del urbanizador a la Dirección de Planificación para el pedido al Concejo Municipal del cambio de uso del suelo para urbanizar, (dependiendo el tipo de urbanización en suelo urbano NO)	8 DIAS LABORABLES, dependiendo del día de reunión del concejo.
2	Aprobación por parte del Concejo Municipal del cambio de uso de suelo para realizar la urbanización.	8 DIAS LABORABLES
3	Aprobación de Concejo Municipal la calificación de la urbanización como de interés social.	15 DIAS LABORABLES
4	Aprobación del informe básico.	4 DIAS LABORABLES
5	Aprobación del Anteproyecto.	4 DIAS LABORABLES
6	Aprobación del proyecto definitivo.	14 DIAS LABORABLES
7	Aprobación por parte de la Comisión de Planificación.	4 DIAS LABORABLES
8	Aprobación por parte de la Concejo de la urbanización y la libro en dos instancias.	15 DIAS LABORABLES
9	Traspaso notariada de la transferencia de áreas verdes y comunales a favor del GADMA,	4 DIAS LABORABLES
10	De la notariación de la urbanización en la notaría.	4 DIAS LABORABLES
11	Inscripción de la resolución notariada en el Registro de la propiedad.	4 DIAS LABORABLES
12	Inscripción del proyecto definitivo aprobado en la Dirección de Catastros del GADMA.	5 DIAS LABORABLES
13	Permiso de construcción para obras en fraccionamientos	8 DIAS LABORABLES
	TOTAL DE TIEMPO	97 DIAS LABORABLES

1.- De la solicitud a la Dirección de Planificación para el cambio de uso del suelo.-

De los requisitos generales. - serán los que se presenten en los tipos de urbanización, exceptuando para las urbanizaciones en suelo urbano, estos serán los siguientes:

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para realizar el pedido de cambio de uso del suelo al Director de Planificación)	Actualizada
2	Línea de fábrica	Actualizada
3	Copia de escritura o título de propiedad	Actualizada
4	Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o RUC.	Actualizada
5	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.	Actualizada
6	Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado.	Actualizada
7	Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.	Actualizada
8	Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (de la clave catastral del inmueble a fraccionar).	Actualizada
	Plano topográfico realizado por profesional competente	Indispensable
10	Del pago de las tasas correspondientes.	Actualizada
12	Información digital de los documentos en PDF.	Actualizada
13	Encarpetado en folder de color verde .	Actualizada

2.- Aprobación del Concejo Municipal

De la aprobación del concejo el cambio de uso. - El concejo en pleno estimará el cambio de uso del lote, en el cual se pretende implantar la urbanización, con un informe favorable de la Dirección de Planificación,

3.- Aprobación del Concejo Municipal

La aprobación de urbanización e interés social requerirá e la sanción por parte del Concejo Municipal, y así será tratada en adelante, deberá acogerse a forma y procedimiento estipulado en este libro, si no lo requiere seguirá con el siguiente paso, que es la presentación del Informe básico, y para esto los requisitos son los siguientes:

4.- APROBACION DEL INFORME BASICO

De la instancia de aprobación del informe básico.

Los requisitos generales para presentar el informe básico y su aprobación en la Dirección de Planificación, según el caso de fraccionamiento son:

REQUISITOS GENERALES PARA APROBACION		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION

1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para realizar la aprobación del proyecto de urbanización, dirigida al Director de Planificación)	Actualizada
2	Línea de fábrica	Actualizada
3	Copia de escritura o título de propiedad	Actualizada
4	Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del solicitante, o RUC.	Actualizada
5	Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.	Actualizada
6	Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad actualizado.	Actualizada
7	Certificado de no adeudar al Municipio actualizado.	Actualizada
8	Informe de la Dirección de Avalúos y Catastro (de la clave catastral del inmueble a fraccionar).	Actualizada
9	Cambio de uso del suelo por parte del Concejo Municipal (si el proyecto de fraccionamiento lo amerita)	Actualizada
10	Del pago de las tasas correspondientes.	Actualizada
11	Perfectibilidad de servicios básicos emitidas por las direcciones correspondientes, o las empresas publicas correspondientes, (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y medio ambiente)	Actualizada
12	Información digital de los documentos en PDF. Del paso anterior.	Actualizada
13	Encarpetado en folder de color verde .	Actualizada

De los requisitos técnicos para presentar la aprobación. -

REQUISITOS TECNICOS PARA APROBACION		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Actualizada
2	Resolución del cambio de uso del suelo emitido por el Concejo Municipal favorable.	Indispensable
3	Resolución de la declaración de Urbanización de Interés Social por parte del Concejo Municipal, favorable	Indispensable
4	Cuatro copias del Plano del levantamiento topográfico del inmueble, a fraccionar de acuerdo a requisitos de planos especificados en este libro.	Actualizada
5	Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos de la Municipalidad.(si el proyecto lo amerita).	Actualizada
6	Certificada de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica y telefonía otorgados por las respectivas empresas. (si el proyecto lo amerita).	Actualizada
7	Certificado de intersección ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente, o Dirección de Medio Ambiente de la Municipalidad, (si el proyecto lo amerita).	Actualizada
8	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT, del profesional técnico responsable.	Actualizada
9	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional y el propietario.	Actualizada

10	Copia de cedula del profesional responsable	Actualizada
11	Documentación General escaneada. en CD.	Actualizada
12	Encarpetado en folder de color verde .	Actualizada

De la entrega de requisitos técnicos para proyectos de fraccionamientos.

CONTENIDO DE REQUISITOS TECNICOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano topográfico: debidamente levantado con firma del topógrafo y del profesional responsable y propietario/s, estos planos contendrán como mínimo los siguientes aspectos: Los planos topográficos serán elaborados a escala, conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, esteros, ríos, quebradas, loteamiento y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación de estos de acuerdo a la línea de fábrica, obtenido con anterioridad, estos planos podrán ser en formato A1 y a escala conveniente,	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de ellos a realizar el fraccionamiento, su firma en el plano de cada uno de estos.	Indispensable
3	Declaración juramentada de los nuevos propietarios de estar de acuerdo en las dimensiones de los lotes que se realizaran en el fraccionamiento,	Indispensable
4	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
5	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada en CD.	Indispensable
6	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

Del costo del trámite de la aprobación del informe básico.

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

5.- APROBACION DEL ANTEPROYECTO

De la instancia de aprobación del Anteproyecto

De los requisitos generales para presentar el anteproyecto y su aprobación en la Dirección de Planificación, serán los siguientes:

REQUISITOS GENERALES PARA LA APROBACION		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación), solicitud para la aprobación del Anteproyecto.	Indispensable

2	Toda la documentación general y del informe básico en formato digital, en los formatos correspondientes.	Indispensable
	Informe técnico de haber sido aprobado el informe básico del fraccionamiento por parte de la Dirección de Planificación.	Indispensable
3	Resolución de aceptación del cambio de uso el suelo por el Concejo Municipal,, si fuere necesario.(si el proyecto lo amerita)	Indispensable
4	Plano del anteproyecto a escala 1: 1000	Indispensable
5	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De los requisitos técnicos para presentar el Anteproyecto

REQUISITOS TECNICOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie Valorada de Varios Tramites, (solicitud de Tramite de Planificación)	Indispensable
2	Cuatro copias del Plano en formato AutoCAD, del ante-proyecto de la urbanización, a aprobar, (arquitectónicos, ingenierías, y memorias si el proyecto lo amerita), (aplica a todos los tipos de fraccionamiento)	Indispensable
3	Documento de responsabilidad profesional, en original debidamente firmado.	Indispensable
4	Escaneo de la cedula y papeleta de votación del profesional responsable.	Indispensable
5	Escaneo del documento emitido por el SENESCYT.	Indispensable
6	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De la entrega de requisitos técnicos para presentar el anteproyecto. –

CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano del anteproyecto: en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico, se implantarán los lotes del proyecto, áreas verdes, áreas comunales, áreas de protección, afectación, y otros que complementen el proyecto, el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas de lotes, y el linderaje de cada uno de los lotes, con sus respectivas medidas en m2, y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación.	Indispensable
2	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar del proyecto de fraccionamiento, su firma en el plano de cada uno de estos. (si el proyecto lo amerita)	Indispensable

3	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
4	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
	Información digital de la aprobación del informe básico.	Indispensable
	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
5	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

Del costo del trámite para la aprobación del anteproyecto.

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

6.- APROBACION DEL PROYECO DEFINITIVO.-

De la instancia de aprobación del Proyecto Definitivo. –

De los requisitos para presentar la aprobación del Proyecto Definitivo. –

REQUISITOS GENERALES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, dirigida al Director de Planificación)	Indispensable
2	Digitalización de los documentos del Informe básico y del anteproyecto debidamente aprobados en sus formatos correspondientes.	Indispensable
	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas.	Indispensable
3	Entrega del proyecto arquitectónico a escala requerida	Indispensable
2	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas,	Indispensable
	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias.	Indispensable
3	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita,	Indispensable
4	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario,	Indispensable
5	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, si el proyecto lo amerita. ,	Indispensable
6	Borrador de la ordenanza con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección, si el proyecto lo amerita. ,	Indispensable
8	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes. ,	Indispensable
	Un CD de respaldo magnético en AutoCAD., de toda la información.	
10	Encarpetado en folder de color verde .	Indispensable

De la entrega de requisitos técnicos para la aprobación.-

CONTENIDO DE PLANOS Y OTROS DOCUMENTOS		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Presentación del plano del proyecto definitivo: en el plano topográfico debidamente levantado con los requisitos del informe básico y anteproyecto, se implantarán los lotes del proyecto definitivo, áreas verdes, áreas comunales, y otros que se contemple, el plano deberá tener como indispensable el cuadro de georreferenciación, el cuadro de áreas identificadas del proyecto, y el linderaje de cada uno de los lotes, con sus respectivas medidas en m2, y sus linderos en los 4 puntos cardinales, la identificación de áreas verdes y sus dimensiones, vías y veredas, se presentara en formato A1, y a escala conveniente para su representación. , (aplica para todos los tipos de fraccionamiento)	Indispensable
2	Presentación de planos hidro-sanitarios: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
	Presentación de planos estructurales: se presentarán en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	
3	Presentación de planos Eléctricos: se presentarán en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
4	Presentación de planos de comunicación: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
5	Presentación de planos Arquitectónicos e ingenierías de las obras a realizar en áreas verdes, y comunales: se presentaran en formato A1, a su debida escala con detalles, y sus respectivas memorias técnicas, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
6	Planos de la forma de emplazamiento de viviendas: se presentarán en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
7	Planos de los lotes que quedan en garantía por construcción e infraestructura: se presentaran en formato A1, a su debida escala, de las soluciones establecidas para este requerimiento.	Indispensable
8	Cuando existieren más de un propietario, se deberá incluir un cuadro de propietarios en el cual firmaran todos y cada uno de estos con el objeto de respaldar la buena voluntad de cada uno de realizar el proyecto.	Indispensable
9	Documento de responsabilidad profesional debidamente firmado por el profesional responsable y el propietario de plano presentado.	Indispensable
10	Información digital de todos los documentos en formato PDF, DWG.	Indispensable
11	Documentación técnica escaneada.	Indispensable
12	Encarpetado en folder de color verde.	Indispensable

De la documentación para la aprobación del proyecto definitivo. –

Para la aprobación del informe básico, anteproyecto, y proyecto definitivo se deberá tomar en cuenta que la información general deberá estar actualizada en cada una de las etapas y no podrá obtener la aprobación sin este requisito.

De la información final digital del proyecto definitivo. –

Esta información contendrá en forma escrita y digital todo el proceso de aprobación, de todas las etapas, informe básico, anteproyecto, proyecto definitivo, con esta información se pasará a la siguiente etapa.

De la aprobación del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planificación.

–

Con toda la documentación entregada del informe básico, anteproyecto escrita y digital se aprobará el proyecto definitivo en tiempo estipulado.

TIEMPO REQUERIDO PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Aprobación del proyecto definitivo por parte de la Dirección de Planificación el informe favorable.	4 días laborables
2	Aprobación del proyecto de las ingenierías por parte de la Dirección de OOPP y la emisión del informe favorable.	8 días laborables
3	Sellado por parte de la Dirección de Planificación de los planos del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal	2 días laborables
TOTAL DIAS TRAMITE		14 días laborables

Del costo del trámite para la aprobación del Proyecto Definitivo. –

De acuerdo a lo que estipula el cuadro de este libro, o el Plan de Uso del Suelo.

7.- APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR PARTE DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

La comisión de Planificación del Municipio, aprobará la urbanización realizando inspecciones a los lotes de terreno donde se implantará el proyecto, revisará la ordenanza, con la que se regirá, emitirá un informe favorable al Concejo en Pleno para su aprobación y discusión en 2 instancias.

8.- APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Con el informe favorable de la Comisión de Planificación el consejo insertará en el orden del día la discusión y sanción de la ordenanza de la nueva urbanización, y será sancionada y aprobada en dos instancias, y emitirá una resolución de aprobación.

9.- DEL TRASPASO NOTARIZADO DE LA TRANSFERENCIA DE AREAS VERDES Y COMUNITARIAS AL GADMA .-

Del traspaso de áreas verdes y comunitarias al GADMA. - El urbanizador, antes de la inscripción y notariada, realizará una escritura pública a favor del GADMA que será inscrita en el Registrador de la Propiedad, del traspaso de las áreas verdes, vías y áreas comunales a favor de la Municipalidad, con este documento se podrá inscribir la resolución en el Registro de la Propiedad.

Estos tiempos son estimados ya que dependen de instituciones que tienen sus tiempos estipulados para estos trámites.

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Escritura pública a favor del GADMA del traspaso de áreas verdes, Vías y áreas comunales	4 días laborables
TIEMPO TOTAL		4 días laborables

10.- DE LA NOTARIZACION DE LA URBANIZACION EN LA NOTARIA

De la notariación. - Con la resolución de aprobación de la Urbanización y su respectivo libro, el urbanizador notariará, estos documentos y los hará públicos, esta notariación no crean derecho alguno, para comenzar la realización de obras o venta de lotes.

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Inscripción de la resolución y la libro de aprobación de la urbanización.	4 días laborables
TIEMPO TOTAL		4 días laborables

11.- DE LA INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-

De la inscripción. - Con la notariación de la resolución de aprobación de la Urbanización y su ordenanza libro, el urbanizador inscribirá, el documento público en el Registro de la Propiedad estas inscripciones no crean derecho alguno, para comenzar la realización de obras o venta de lotes.

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Inscripción de la resolución y la libro de aprobación de la urbanización en el Registro de la Propiedad.	4 días laborables
TIEMPO TOTAL		4 días laborables

12.- INSCRIPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO EN LA DIRECCIÓN DE CATASTROS DEL GADMA..-

De la inscripción del proyecto en la Dirección de Catastros. –

Se deberá inscribir la resolución y la libro en la Dirección e Catastros y obtener los números catastrales de cada uno de los lotes del proyecto aprobado, el tiempo estipulado será:

TIEMPO REQUERIDO Y DOCUMENTACION PARA LA APROBACION DE INSTITUCIONES		
N°	DOCUMENTCION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Inscripción de la resolución, libro, o declaratoria de propiedad horizontal, de aprobación del proyecto de declaratoria de propiedad horizontal notariada.	5 días laborables
TIEMPO TOTAL		5 días laborables

13.- DE LOS PERMISOS PARA EJECUCION DE OBRAS EN FRACCIONAMIENTOS.

De la obtención de permisos para realizar obras en las urbanizaciones. –

Se tramitará a través de la Dirección de OOPP, y sus requisitos serán los siguientes:

REQUISITOS PARA REALIZAR OBRAS EN FRACCIONAMIENTOS		
N°	DOCUMENTCION A ENTREGAR	ESTADO DE LA DOCUMENTACION
1	Especie valorada varios trámites, (Solicitud para Obtener el permiso de construcción de obras del fraccionamiento, dirigida al Director de OOPP)	Indispensable
2	Digitalización de los documentos del Informe básico y del anteproyecto, proyecto definitivo, debidamente aprobados en sus formatos correspondientes.	Indispensable
3	Digitalización de los documentos de aprobación del Concejo Municipal, (resolución de cambio de uso del suelo, calificación como urbanización de interés social, aprobación de la urbanización y libro).	indispensable
4	Cuatro copias de los planos de arquitectura e ingenierías y memorias técnicas, debidamente sellados.	Indispensable
5	Entrega del proyecto estructural a escala aprobados por la Dirección de OOPP. (de las construcciones que se realizaran.	Indispensable
6	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías eléctricas, debidamente aprobadas por las empresas públicas, y aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
7	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías hidrosanitarias, aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
8	Entrega del proyecto definitivo y memorias de las redes de ingenierías de comunicación si el proyecto lo amerita, aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable

9	Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario,	Indispensable
10	Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones, si el proyecto lo amerita, aprobadas por la Dirección de OOPP.	Indispensable
	Borrador de la libro con todas sus especificaciones de uso y gestión del suelo, cronograma de obras, lotes y sus linderos, identificación de áreas verdes y comunales y protección, aprobadas por la Dirección de Planificación	Indispensable
11	Entrega de replanteo de lotes, realizado por topógrafo, e informe de la Dirección de Planificación de que se realizó el replanteo de lotes, aprobado por la Dirección de planificación.	Indispensable
12	Entrega del documento notariado e inscrito en el Registro de la Propiedad del traspaso de áreas verdes y equipamientos al GADMA.	
13	Un CD de respaldo magnético en AutoCAD., de toda la información.	Indispensable
14	Encarpetado en folder de color verde.	Indispensable

TIEMPO REQUERIDO PARA OBTENER EL PERMISO		
N°	DOCUMENTACION A ENTREGAR	TIEMPO/DIAS LABORABLES
1	Toda la documentación antes descrita en el numeral anterior	8 días laborables
TIEMPO TOTAL		8 días laborables

Cuadro resumen según tipo de urbanizaciones:

CUADRO DE REQUERIMIENTOS PARA URBANIZACIONES.							
N°	Tipo de urbanización	Requerimientos fraccionamientos					
		Lote mínimo	% de Área verde	Servicios básicos	Infraestructura	Factibilidad S/B	Ordenanza
1	Urbanizaciones en suelo Urbano	200m2	Dependiendo del número de lotes del 15% al 25%	De responsabilidad del urbanizador	De responsabilidad del urbanizador	SI	SI
2	Urbanizaciones en suelo rural	500m2	Dependiendo del número de lotes del 15% al 25%	De responsabilidad del urbanizador	De responsabilidad del urbanizador	SI	SI
3	Urbanizaciones para programas de interés social	150m2	Dependiendo del número de lotes del 15% al 25%	De responsabilidad del urbanizador	De responsabilidad del urbanizador	SI	SI

S/B. servicios básicos

De las garantías por ejecución de obras para la aprobación de fraccionamientos. –

POESNTAJE DE GARANTIAS SEGÚN EL TIPO DE FRACCIONAMIENTO				
N°	Tipo de fraccionamiento	Porcentaje de lotes a h/según caso del fraccionamiento	% De lotes a deshipotecar por el 50%de obras concluidas	%/ sobrante para la terminación de obras
1	Urbanizaciones en suelo Urbano	50%	25%	25%
2	Urbanizaciones en suelo rural	30%	40%	30%
3	Urbanizaciones para programas de interés social	100%	0%	0%

H= Hipotecar

De los fraccionamientos y urbanizaciones, no autorizados sin fines comerciales. -

Si de hecho se realizaren fraccionamientos y urbanizaciones, 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, convalide la urbanización, no autorizada de asentamientos de interés social consolidados.

Si existieren algún tipo de documento de la municipalidad sin el tramite pertinente, que confiera derecho de realizar los fraccionamientos, y urbanizaciones se verificara, y el funcionario que realizo esta documentación, será separado automáticamente de su puesto y se comenzara el tramite pertinente de acuerdo a la ley vigente en contra del funcionario.