

## EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SALINAS

### CONSIDERANDO:

Que el Gobierno del Cantón Salinas, en uso de las facultades que le conceden los Art. 207, 226 y 228 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, ha venido realizando y aprobando creaciones de parcelaciones de zonas urbanas sobre terrenos de propiedad municipal. Para de esta manera suplir el grave déficit habitacional que afecta a los habitantes del cantón Salinas, especialmente de la población de menores recursos.

Que la creación de estas parcelaciones urbanas en terrenos municipales si bien es cierto que han ayudado a suplir el déficit habitacional, tampoco es menos cierto que una vez realizados los asentamientos habitacionales se crean nuevos problemas como son la dotación de obras de infraestructura, tales como: alcantarillado sanitario, pluvial, redes de agua potable, aceras y bordillos, alumbrado eléctrico, etc.

Que se hace necesario estimular la participación de empresarios y profesionales privados así como al sector público y demás organizaciones nacionales y extranjeras para que inviertan y promuevan proyectos de urbanizaciones que cuenten con estos servicios básicos y que ayuden a bajar el índice del déficit habitacional en el cantón Salinas.

Que la presente Ordenanza debe tender y permitir a que se puedan ofertar suelos urbanizados y edificaciones de bajo costo, que guarde relación con la capacidad inquisitiva de los sectores mayoritarios de la población integrados en familias de escasos recursos económicos.

Que es atribución del ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en cumplimiento de lo previsto en el Art. 64 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, establecer un régimen urbanístico de las tierras o zonas de expansión urbana, aprobar los planes de ordenamiento urbano, los proyectos de parcelaciones, de autorizar la venta, permutar o hipotecar bienes municipales de dominio privado para fines de interés social.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales que se haya investido:

### EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA EN EL CANTÓN SALINAS.**

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 1.- OBJETO.-** Esta Ordenanza establece las normas y procedimientos aplicables al desarrollo de proyectos que regula el desarrollo urbanístico de zonas de expansión urbanas en lotes de propiedad municipal en el cantón Salinas.

**Art. 2.- AMBITOS.-** Los desarrollos urbanísticos de esta ordenanza podrán llevarse a efecto:

a.- En terrenos de propiedad municipal;

b.- Adicionalmente en terrenos pertenecientes a entidades y organismos del sector público; y,

c.- En terrenos particulares cuyos propietarios en forma directa o a través de personas naturales o jurídicas debidamente autorizadas por ellos, promuevan programas de desarrollo habitacional de interés social o popular, sujetándose a las disposiciones de esta ordenanza.

La Municipalidad de Salinas, podrá firmar convenios con instituciones u organismos nacionales o extranjeros, públicos o privados, a fin de desarrollar los proyectos a los que se hace referencia en esta ordenanza.

Art. 3.- **CONDICIONES AMBIENTALES.**- Este tipo de proyecto se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental del aire y aguas, emprendiendo en la arborización e implementación de franjas verdes, cuyo cuidado será responsabilidad íntegra de la comunidad que habita en el sector.

Art. 4.- **ALCANCE DEL PROYECTO.**

- 1.- Serán consideradas como programas o proyectos de lotes con servicios básicos, aquellos que, en el ámbito descrito en el artículo 2 de esta ordenanza, cuenten con los estudios técnicos completos de las obras de urbanización (infraestructura), ejecuten y desarrollen en el mínimo de obras claramente determinadas.
- 2.- Las viviendas de interés social que se levanten sobre los terrenos mencionados, deberán ajustarse a las normas técnicas y económicas establecidas por la Municipalidad y por esta ordenanza.

Art. 5.- Los Promotores, constructores de viviendas de interés social, estarán obligados a respetar las normas establecidas en esta ordenanza.

Los habitantes de este tipo de proyecto ya sea municipal o particular deberán respetar las normas de convivencia, buen uso de servicios públicos y ornato establecidas para tal efecto por la I. Municipalidad de Salinas.

Art. 6.- **DEL CONVENIO CON OTRAS INSTITUCIONES.**

- 1.- La Municipalidad de Salinas podrá firmar convenios con instituciones y entidades públicas y privadas, nacionales o extranjeras, con o sin fin de lucro, a fin de promover, mocionar y desarrollar proyectos de lotes, programas de interés social para la comunidad, dentro del ámbito de publicación de esta ordenanza.
- 2.- Así mismos la Municipalidad de Salinas, promoverá y facilitará el desarrollo de proyectos similares a los regulados en esta ordenanza, en terrenos de propiedad particular, en áreas establecidas para estos en la ordenanza del plan Regulador de Desarrollo Urbano de Salinas.

Art. 7.- **TERRENOS O MACROLOTES.**

- 1.- En el terreno o macrolotes destinados para el desarrollo de un proyecto de parcelación referido en el Art. 1 de esta Ordenanza, deberá destinarse la superficie necesaria para los siguientes propósitos:

- a.- Áreas para el desarrollo de vivienda de interés social;
- b.- Para uso de vías vehiculares y peatonales;
- c.- Áreas de uso recreativos y parques;
- d.- Áreas para servicios comunitarios, en cantidad y proporción de acuerdo a la población a servir;



e.- Áreas para la provisión de redes de infraestructura (agua potable, alcantarillado, electricidad, etc.).

- 2.- Los porcentajes generales de distribución de tales superficies, serán establecidos en la correspondiente Memoria Urbanística de cada uno de los proyectos, y estarán regidos por la presente ordenanza.

**Art. 8.- DE LA COMISION TECNICA.-** A fin de determinar, calificar y aprobar la localización de los terrenos en las áreas urbanas, de expansión urbano o rurales del cantón Salinas, donde se desarrollará el proyecto urbanístico, tipo de lotes con servicios, y a fin de ejercer las atribuciones establecidas en esta ordenanza, la municipalidad de Salinas, a través del Alcalde de Salinas, conformara una Comisión Especial, la cual para los efectos de esta ordenanza se denominará Comisión Técnica, la cual estará integrada por los Concejales que integran la Comisión de Planificación Urbana, y los Directores de los Departamentos Municipales: Asesoría Jurídica, Jefe de Catastro y las demás direcciones que estime pertinente el Primer Personero Municipal.

**Art. 9.- DE LAS ATRIBUCIONES DE LA COMISIÓN TECNICA.-** La Comisión Técnica establecida en el artículo anterior tendrá las siguientes atribuciones:

- 1.- Determinar y calificar la localización de las áreas donde se desarrollarán los proyectos previstos en esta ordenanza.
- 2.- Esta Comisión aprobará los reglamentos internos que presenten los Promotores o constructores, los cuales contendrán las disposiciones relativas a las condiciones y tipos de edificación, usos permitidos, medidas de lotes y demás especificaciones urbanísticas y técnicas aplicables para el desarrollo de cada proyecto; reglamentos que deberán ser conforme a lo establecido en la presente ordenanza.
- 3.- La Comisión Técnica elaborará los proyectos de reglamento de los programas de lotes con servicios, que desarrolle esta Municipalidad, los mismos que contendrán, además, mecanismos de promoción y educación social para los habitantes del proyecto.
- 4.- En los casos de proyectos cuyo desarrollo los asuma la Municipalidad, la Comisión Técnica, propondrá previo a la venta y la forma de pagos de los lotes y vivienda de interés social, conforme a lo que establece el Art. 2 de esta ordenanza, el Alcalde, quien lo pondrá a consideración y aprobación del Ilustre Concejo Cantonal de Salinas. De igual manera esta Comisión fijará el precio máximo de la venta de las viviendas de interés social que se construyan sobre estos lotes.
- 5.- En los casos de proyectos promovidos por particulares, la Comisión Técnica propondrá el precio máximo de venta de los lotes y/o viviendas de interés social, quien lo someterá a consideración del Alcalde para la aprobación del I. Concejo Cantonal, por lo menos una vez cada año.
- 6.- Aprobar los estudios técnicos y proyectos urbanísticos normados en esta ordenanza, así como emitir el informe previo a las autorizaciones para inicio de obra, autorizaciones de venta y recepciones de obras correspondientes, que le compete disponer al Concejo Cantonal.
- 7.- Elaborar el Manual que para la convivencia, buen uso de servicios públicos y ornato deberán someterse los habitantes de proyectos de lotes con servicios públicos y viviendas de interés social. Este manual contendrá la obligación del promotor o de la Municipalidad, según el caso, de realizar una campaña educativa para los



habitantes de la urbanización a través de folletos, cuñas, radiales, promotores sociales, etc., en los cuales conste el buen empleo o uso que deben efectuar en materia de agua potable, conservación de espacios verdes, limpieza de frente de las casas, disposición de desechos sólidos o basura en los días y horas que fueren previstos, mantenimiento y conservación de áreas verdes, espacios comunales, etc.

Art. 10.- DE LOS TRIBUTOS.- Los lotes a los que se refiere este proyecto son de interés social, y; conforme a lo que establece el artículo 7 inciso segundo de la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, su transferencia de dominio está exenta en un 80% del pago de los impuestos fiscales, municipales y especiales que gravan dicha transferencia de dominio, salvo los derechos notariales y del Registrador de la Propiedad.

Art. 11.- Por tratarse de proyectos de interés social, el precio por la construcción de la vivienda determinada entre el constructor y el propietario del lote no podrá ser superior al establecido por el I. Concejo Cantonal, para cada proyecto. Igualmente el constructor deberá respetar las normas técnicas que para edificación de la vivienda se establecen en esta ordenanza.

Los constructores de este tipo de vivienda, no estarán sujetos al pago de tasas por fiscalización ni por Aprobación de Planos, establecido en las ordenanzas municipales.

## TITULO II

### DEL DESARROLLO DE LOTES CON SERVICIOS EN TERRENOS PARTICULARES

Art. 12.- Para efectos de calificación y aprobación por parte del I. Concejo Cantonal de Salinas, los promotores deberán dejar constancia de su adhesión de todas las normas y procedimientos especiales establecidos en esta ordenanza para el desarrollo de lotes con servicios y de las viviendas en terrenos de propiedad particular, así como de su obligación de dar cumplimiento a las normas de convivencia establecidas en los artículos 5 inciso segundo, 10 numeral 7 y 22 de esta ordenanza.

Art. 13.- PROMOTORES PRIVADOS.- Los promotores interesados en el desarrollo de este tipo de proyectos deberán presentar a la Alcaldía los siguientes documentos:

- 1.- Solicitud dirigida al señor Alcalde en la cual constará la experiencia de la persona natural o jurídica en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y su adhesión a todas las disposiciones de esta ordenanza.
- 2.- Copia del proyecto de lotización y/o viviendas.
- 3.- Copia del plano de ubicación del proyecto.
- 4.- Memoria Técnica del proyecto, que deberá contener cuando menos la siguiente información:
  - a.- Reglamento interno que contendrá lo previsto en el numeral 2 del Artículo 9 de esta ordenanza, además de las normas de edificación, ornato, usos a los que estará sujeta cada una de las edificaciones.
  - b.- Descripción General del Proyecto.
  - c.- Cuadro de distribución general del suelo.
  - d.- Factibilidades de servicios otorgadas por las empresas correspondientes: (Aguapen, Pacifictel, Emepe, etc.).



- e.- Certificación de impacto ambiental, otorgado por la Dirección de Medio Ambiente de esta Corporación Municipal, en caso de ser necesario.
- f.- Cronograma de ejecución de obras.
- g. Certificación municipal de afectaciones al predio.
- h.- Pago del impuesto predial del año vencido.
- i.- Afiliación a la Cámara de la Construcción.
- j.- Copia del Registro Único de Contribuyentes.
- k.- Copia de la cédula de ciudadanía de la persona natural que va a desarrollar el proyecto o en su defecto del representante legal en caso de ser una persona jurídica.
- l.- Copia del nombramiento del representante legal y del estatuto actual de la empresa en caso de que el promotor sea una persona jurídica; y,
- m.-Copia de la escritura pública y certificado actualizado del Registrador de la Propiedad, que acredite el dominio del terreno donde se desarrollará el proyecto.

Los proyectos de viviendas de interés social podrán ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, siempre que se ajusten a las normas técnicas y demás exigencias establecidas en esta ordenanza.

El tipo de edificaciones, normas técnicas generales, y, o las especificaciones que correspondan a los proyectos aprobados con sujeción a las disposiciones previstas en esta ordenanza, no podrán posteriormente ser modificados ni por el Concejo Cantonal, ni por los promotores, urbanizadores, propietarios, ocupantes o arrendatarios de los inmuebles. Esta prohibición se da para evitar que se afecte la infraestructura y debido dotación de los servicios básicos, así como la tugurización del proyecto, manteniéndose una adecuada densidad habitacionales y de servicios que garanticen la calidad de vida de los habitantes de dichos proyectos.

Art. 14.- Para los efectos de aplicar lo establecido en el artículo anterior, la comisión Técnica, será la competente para conocer y emitir, en un término no mayor de veinte días laborables, contados desde la fecha de presentación de los documentos señalados en el artículo anterior, un informe técnico y legal conjunto, aprobando o negando el proyecto que presente el Promotor.

Art. 15.- El informe de la comisión Técnica al que se refiere el artículo anterior será suscrito en forma conjunta por la totalidad de los miembros de la comisión.

Dicho informe contendrá un pronunciamiento respecto de la propuesta del promotor relativo a las especificaciones técnicas a las que se someterá, los plazos para cumplimiento del proyecto, los servicios que contendrá el proyecto a desarrollarse, el precio final de venta de los lotes con servicios, o de la vivienda según el caso, la factibilidad de las obras propuestas, la factibilidad de uso de suelo, y demás información que la Municipalidad considere pertinente de acuerdo con las características del proyecto.

Art.- 16.- El informe al que se hace referencia en el artículo anterior así como el expediente del proyecto, será remitido al señor Alcalde, quién lo pondrá a consideración del Concejo Cantonal, para su conocimiento y aprobación.



Art. 17.- Los promotores podrán iniciar sus trabajos únicamente a partir de la fecha de aprobación del proyecto, al que se hace referencia en el presente título, por parte de Concejo Cantonal.

Art. 18.- Los promotores podrán solicitar al Concejo Cantonal la correspondiente autorización de venta, una vez presentadas las certificaciones otorgadas por este Municipio y por las empresas de servicio de haber ejecutado cuando menos el 50% de las obras propuestas, el presupuesto de obras de urbanización y edificación, por separado en caso de proyectos integrados, así como una garantía equivalente al saldo de las obras por ejecutarse.

Dicha garantía deberá subsistir hasta que el promotor proceda a la entrega recepción de las obras autorizadas. Estas garantías podrán ser actualizadas, en su valor en atención al avance de las obras e inversiones que se realicen previa solicitud del promotor e informes técnicos y de fiscalización municipal.

Art. 19.- La recepción definitiva de la obra la efectuara el Concejo Cantonal, previo el informe único de la Comisión Técnica, el cual no podrá exceder de veinte días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud por el Promotor para la realización de la entrega y recepción de las obras.

La Comisión Técnica deberá recibir por parte del promotor el informe de las empresas de servicios que acrediten que la obra se encuentra totalmente terminada.

Art. 20.- A fin de precautelar que el promotor cumpla con las especificaciones y normas de construcción del proyecto, sea de lotización y/o de lotización y vivienda, la Municipalidad fiscalizará las obras que se ejecuten con personal de la entidad.

Art. 21.- Los promotores de este tipo de proyectos, no estarán sujetos al pago de tasas por fiscalización y por aprobación de planos, establecidos en las ordenanzas municipales.

### **TITULO III NORMAS TECNICAS GENERALES**

Art. 22.- Cualquier desarrollo que se lleve a cabo dentro de los predios que conforman los proyectos de lotes con servicios, sean estos de iniciativa pública o privada, deberán sujetarse a las disposiciones y normas contenidas en este título.

Art. 23.- DEL AREA MINIMA.- Los proyectos tipos lotes con servicios deberán tener una extensión que permita el asentamiento de una población en un mínimo de 200 lotes, sea este número de lotes integrantes de todo el proyecto o de una etapa en caso de un proyecto mayor.

Art. 24.- DEL AREA NETA A URBANIZAR.- Se considera como tal a la superficie neta resultante una vez que hayan sido descontadas del área total del predio, las superficies no urbanizables por efectos de afectaciones de vías, acueductos, etc.

Art. 25.- DENSIDAD Y DISTRIBUCION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.

1.- Utilización del Suelo.- Se observarán los siguientes porcentajes de utilización del suelo, referidos al área total del proyecto.

a.- Área útil o vendible: hasta el setenta por ciento (70%).

b.- Área cedida al Municipio (ACM): mínimo el treinta por ciento (30%) aplicables a vías, equipamiento comunitario que incluye parques.



2.- Dimensiones de los solares:

- a.- Solares medianeros.
- b.- Solares esquineros.

3.- Densidades de población e intensidad de edificaciones.

- a.- Densidad neta residencial; máximo 800 habitantes por hectárea.
- b.- Ocupación del suelo por parte de la edificación en cada lote; máximo el 70% (COS)
- c.- Utilización del suelo por parte de la edificación en cada lote; máximo el 140% en solares medianeros y máximo el 160% (CUS) en los solares esquineros.

4.- Altura máxima de las edificaciones residenciales.- Para los proyectos desarrollados por la municipalidad sean solares esquineros o medianeros la altura máxima será la equivalente a dos pisos.

Se aclara que en aquellas urbanizaciones diseñadas y que obtuvieran permisos para la construcción de viviendas de un piso, no se podrá con posteridad otorgar permisos para viviendas de dos pisos por ningún concepto.

En proyectos desarrollados por promotores particulares, la altura máxima y los tipos de edificación serán propuestos por el promotor siempre que se acoja a las normas de COS, CUS, densidad máxima la dotación suficiente de servicios públicos, establecidos en esta ordenanza.

Art. 26.- De los usos del suelo.- En general los proyectos de lotes con servicios básicos se sujetaran a las siguientes condiciones de uso:

- 1.- Usos permitidos: Se considerará como uso predominante el destinado a vivienda.- El tipo de edificaciones, normas técnicas generales y, o las especificaciones que corresponden a los proyectos aprobados con sujeción a las disposiciones previstas en esta ordenanza, no podrán posteriormente ser modificados ni por el Concejo Cantonal, ni por los promotores, urbanizadores, propietarios, ocupantes o arrendatarios de los inmuebles. Esta prohibición se da para evitar que se afecte la infraestructura y debida dotación de los servicios básicos, así como la tugurización del proyecto, propendiendo al mantenimiento de una adecuada densidad habitacional y de servicios que garantice una buena calidad de vida de los habitantes de dichos proyectos.
- 2.- Usos prohibidos.- Todos los demás.

Art. 27.- De los retiros de la edificación:

- a.- En solares medianeros con frente a vías peatonales, se exigirá retiros frontales mínimo de 2 metros lineales. Retiro lateral no será exigido. El retiro posterior será de mínimo 2 metros lineales.
- b.- En solares esquineros con frente o vías peatonales, se exigirá retiros frontales de mínimo 2 metros lineales. Retiro lateral será de mínimo 1 m. (Un metro lineal) del lindero del solar que colinde con vías o espacios verdes.
- c.- Se permite volados frontales máximos de 0.6 metros sobre la línea de construcción, no permitiéndose bajo ningún concepto volados sobre las aceras.
- d.- En solares colindantes con espacios verdes o áreas destinadas para equipamiento se exigirán retiros igualmente de un metro.

**Art. 28.- OBRAS DE URBANIZACION Y ESPEFICACIONES MINIMAS.**

**1.- Normas de Diseño Vial.**

- a.- El proyecto de lote con servicios básicos deberá respetar el trazado vial existente o previsto en la ordenanza del plan Regulador de Desarrollo Urbano y de Desarrollo físico Cantonal de Salinas, así como los resultantes de los planes parciales realizados para suelo urbanizable programado.
- b.- Para los solares que no tengan acceso vehicular directo se contemplarán áreas de estacionamiento en proporción mínima de una plaza por cada diez viviendas, pudiéndose considerar para su cálculo las plazas de aparcamiento que formarán parte de la superficie de vías. El área mínima por plaza de aparcamiento será el equivalente a 12.5 m<sup>2</sup> (5 x 2.5 mts.).
- c.- Las características generales de las vías a desarrollarse al interior de los proyectos deberán acogerse a los parámetros establecidos en la Ordenanza.

**Art. 29.- DE LAS EDIFICACIONES.-** Para los efectos de esta ordenanza, la vivienda tendrá un área mínima de construcción de 36 metros cuadrados. Esta vivienda básica tendrá al menos una unidad sanitaria constituida por un baño que incluya un inodoro y una ducha. Incluirá también el área para una cocina con un lavadero para cocina y exteriormente un lavadero de ropa. La estructura de la vivienda será de hormigón armado o de hierro, las paredes exteriores de bloques de cemento arcilla, pudiendo ser también de ladrillo de arcilla.

Esta vivienda tendrá un piso de concreto y un techo de láminas de steel panel eternit o similar.

Por ningún concepto tanto la estructura como las paredes exteriores podrán ser de madera, caña o material combustible o de fácil combustión.

**Art. 30.- NORMAS DE EDIFICACION.-** Son las determinadas como mínimas por la Municipalidad.

**Art. 31.- CONSIDERACIONES GENERALES DE ORNATO.-** Las condiciones generales de Ornato deberán ser expuesta en forma detallada en el respectivo Reglamento Interno, documentos que formará parte integrante del estudio y diseño del desarrollo urbanístico.

**Art. 32.-** Para la construcción de cualquier edificación o remodelación de las edificaciones ya existentes se requerirá el registro de construcción otorgado por la dirección de Planificación Física de la Municipalidad de Salinas, a través de su Departamento de Control de Edificaciones. De ser exigible el registro de construcción deberá emitirse conforme a lo establecido en la ordenanza de edificaciones vigentes, registro que en ningún caso autorizará el incremento de plantas o pisos al existente.

**Art. 33.- DE LOS CASOS ESPECIALES.**

- 1.- Las edificaciones a realizarse en solares en pendiente deberán respetar la topografía del terreno, adaptándose en forma ordenada al perfil natural del mismo, para lo cual el diseño arquitectónico deberá contemplar la construcción en terrazas.
- 2.- En los retiros colindantes con los terrenos vecinos no podrán realizarse movimientos de tierra con maquinarias, ya que al hacerlo lo debilita; para la adaptación del nivel original en el lindero con el vecino al de la nueva edificación se lo hará en forma escalonada.



## TITULO IV

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 34.- DEL JUZGAMIENTO.- El juzgamiento a las infracciones urbanísticas o de edificaciones suscitadas por incumplimiento a lo establecido en esta ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por el Comisario Municipal del Cantón Salinas, en lo pertinente, quienes de requerirlo podrán solicitar informes previos a las direcciones Municipales correspondientes.

Las sanciones establecidas en la presente ordenanza, como las acciones civiles, administrativas y penales motivadas por el incumplimiento en las infracciones determinadas en este cuerpo legal, podrán ser aplicadas sin perjuicio a las establecidas en otras leyes u ordenanzas municipales.

Las infracciones cometidas por el incumplimiento a disposiciones contenidas en otras leyes u ordenanzas serán sancionadas, conforme lo establecen dichas disposiciones legales, sin perjuicio de las establecidas en esta ordenanza.

Art. 35.- Para el cálculo de las multas, establecidas en esta ordenanza, se tendrá como referencia los valores que para los distintos tipos de construcción hayan sido aprobados para cada proyecto.

Art. 36.- El promotor y el constructor serán solidariamente responsables ante esta Corporación Municipal por el cometimiento de las siguientes infracciones:

- a.- Construcciones que no cuenten con el respectivo registro de construcción y/o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta ordenanza.
- b.- Realizar obras menores sin las respectivas autorizaciones; y,
- c.- Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción excediendo las normas relativas la COS y CUS y a la densidad establecida en esta ordenanza.

Estas infracciones serán sancionadas con la paralización inmediata de la obra, procediéndose a la imposición de una multa equivalente al diez por ciento de lo construido y a la demolición de la obra, la cual se realizará conforme establece la Ordenanza sustitutiva de edificaciones del cantón Salinas. En caso de que la acción de demolición prescriba en atención a lo prescrito en el artículo 7 agregado al artículo 490 de la Ley de Régimen Municipal, se aplicará una multa equivalente al ciento por ciento (100%) del valor presente de lo invertido. Tal multa podrá ser exonerada sólo si se subsanare la infracción con la demolición del caso.

La responsabilidad solidaria establecida en el primer inciso de este artículo, así como las sanciones determinadas en el inciso anterior, se extenderá al propietario de lotes con servicios y al constructor que incurran en las infracciones señaladas.

Art. 37.- La presentación de documentación en la que existiera adulteración o falsedad en su contenido, se sancionaría con una multa de \$ 100,00 dólares al infractor, procediéndose además a la revocatoria de todas las autorizaciones otorgadas, sin perjuicio de efectuar las acciones administrativas correspondientes a los funcionarios responsables de dichas autorizaciones.

Art. 38.- Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillo, aceras, parterres, parques, etc., el infractor estará obligado a la restitución o reposición definitiva del daño causado, dentro de un plazo de 15 días posteriores de realizada la notificación. En caso de incumplimiento de esta obligación, la reposición o restitución la realizará la Jefatura de Obras Públicas Municipales debiendo pagar dicho costo el infractor con un recargo del 30 por ciento.

Art. 39.- Si algún beneficiario calificado para obtener la venta de un lote por parte de la Municipalidad, realizare cualquier tipo de construcción en el terreno previsto, sin haber pagado el valor total del inmueble o entregado a la entidad garantía suficiente, el Concejo Cantonal conforme a derecho, previo informe de los Departamentos Financiero y Catastro y Avalúos, procederá a ordenar la demolición de lo ilegalmente construido, y dispondrá el cobro de una multa equivalente al valor del terreno. La municipalidad de Salinas devolverá los valores pagados hasta esa fecha por el solicitante sin que tenga derecho a reclamar indemnización o pago de intereses de ninguna clase.- Los valores que esta municipalidad deba restituir al solicitante infractor serán destinados para cubrir total o parcialmente el monto equivalente a la multa establecida en este artículo.

Art. 40.- Si el promotor no cumple con lo establecido en el Art. 5 inciso segundo y 10 numeral 8 de esta ordenanza quedará inhabilitado para celebrar contratos con la Municipalidad de Salinas. Igualmente quedará inhabilitado para promover o construir directa o indirectamente a través de compañías y sociedades vinculadas y para obtener permisos o registros para promover o construir urbanizaciones bajo cualquier programa.

Art. 41.- A la misma sanción establecida en el artículo anterior será sometido al promotor y el constructor que incumpla las obligaciones relativas al precio de ventas de solares y/o vivienda de interés social, según el caso en proyectos a que hace referencia esta ordenanza.

## TITULO V

### DEL DESARROLLO DE PROYECTOS DE LOTES CON SERVICIOS MUNICIPALES

Art. 42.- **BENEFICIARIOS.**- Los lotes o parcelas que se desarrollen por parte de esta Municipalidad con sujeción a las normas de esta ordenanza, solo podrán ser adquiridos por personas mayores de edad, que no sean propietarias de otro inmueble en este cantón, ni lo sea su cónyuge o conviviente, domiciliarios en el cantón Salinas, acreditando un tiempo de residencia de 4 años por lo menos.

Art. 43.- **LOS POSTULANTES.**- El solicitante o postulante deberá presentar en la Dirección de Terrenos los siguientes documentos:

- 1.- Solicitud de compra del lote o parcela dirigida al señor Alcalde de Salinas.
- 2.- Copia de la cédula de ciudadanía del solicitante y de su cónyuge o conviviente.
- 3.- Partida de matrimonio debidamente certificada o declaración jurada de Unión de Hecho.
- 4.- Partida de nacimiento de cada uno de los hijos.
- 5.- Certificado del Registrador de la Propiedad del cantón Salinas, en el que se indique no poseer bienes, ni el postulante, ni su cónyuge o conviviente; y,



- 6.- Justificación de ingresos del solicitante de su cónyuge o de su conviviente, y de los hijos que aportan para el ingreso familiar o de la persona que garantice su pago. El ingreso mensual mínimo y máximo del grupo familiar que deberá acreditar el solicitante para adquirir una parcela o lote será el que fije la Comisión Técnica referida el numeral 4, del artículo 9 de esta ordenanza. La comisión Técnica efectuará tal determinación, anualmente en el mes de enero ordinariamente y en forma extraordinaria cuando las circunstancias especiales así lo ameriten.

Art. 44.- GRUPO FAMILIAR.- Para los efectos de esta ordenanza, se considera como grupo familiar los siguientes miembros: el solicitante, su cónyuge o conviviente, los hijos menores de 18 años, los padres y abuelos y los hijos mayores de 18 años discapacitados o que se encuentren a cargo del jefe de familia.

Art. 45.- DEL PRECIO.- Una vez propuesto el precio final de cada lote y por cada etapa del proyecto por parte de la Comisión Técnica y la Dirección Financiera, este será fijado por el Concejo Cantonal.

En las personas calificadas para ser beneficiarias de los lotes podrán adquirirlo previo el pago de contado o el termino del pago o plazo, del valor total del lote fijado por el Concejo Cantonal.

En los casos en que los interesados se decidan por pagos a plazo, deberán entregar una cuota de entra minima equivalente al 15% del valor del lote, el saldo correspondiente podrá ser pagado en mensualidades, cuyo plazo total no podrá ser superior a 3 años contados desde la fecha de suscripción del convenio de reservación respectivo.

Cualquier interesado calificado para ser beneficiario del proyecto podrá prepagar el valor del terreno, en cualquier momento.

Art. 46.- DEL CONVENIO Y EL PAGO.

- 1.- Una vez que se hayan presentado los documentos a la Secretaría Municipal, los solicitantes hayan sido calificados colectivamente por la comisión determinada en el Art. 9 de esta ordenanza, los beneficiarios del proyecto procederán a suscribir con los representantes de la Municipalidad de Salinas, un convenio mediante el cual se obligarán a pagar íntegramente el valor que esta Municipalidad señale como precio del lote o parcela, para este fin se aceptaran pagos al contado o a plazos, en los términos fijados por el concejo.
- 2.- Los pagos se realizarán en cualquier institución del sistema financiero nacional, determinada por el Municipio, obteniendo un recibo bancario de pago como único comprobante de haber cumplido las obligaciones con la Municipalidad de Salinas.
- 3.- Por la presente ordenanza el Concejo Cantonal de Salinas, autoriza al Alcalde y al Procurador Síndico Municipal o al mandatario de estos, para que con sus firmas suscriban el convenio referido en el presente artículo.

Art. 47.- DE LA COSNTRUCCION DE LA VIVIENDA.- Se permitirá la construcción de la vivienda una vez que el beneficiario haya cancelado el precio total de los lotes a los cuales se hace referencia en la presente ordenanza, o haya establecido garantías suficientes a satisfacción de la Municipalidad, para el cumplimiento de esta obligación.



Art. 48.- DE LA TERMINACION DEL PAGO.- La Municipalidad de Salinas, una vez que ha verificado que un número importante de solicitante ha cancelado la totalidad del valor del terreno o han otorgado garantía suficiente a criterio de esta entidad. Procederá a emitir un informe conjunto único suscrito por los Concejales que integran la Comisión Permanente de Catastro y por el Director Financiero, en el cual se expresará que tales peticionarios cumplen con los requisitos exigidos por esta ordenanza.

Una vez emitido el informe conjunto único señalado en el inciso anterior, el concejo cantonal lo conocerá y procederá a autorizar la venta y el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa a favor de los peticionarios.

Art. 49.- DE LA DELEGACION Y SUSCRIPCION DEL TITULO DE PROPIEDAD.- Por esta ordenanza el Concejo Cantonal de Salinas, autoriza a los señores Alcalde y Procurador Síndico para que con su sola firma transfieran el dominio de los referidos lotes y procedan a la suscripción de la escritura pública de compraventa.

No será necesario el requisito de pública subasta para la venta de los solares, en virtud de lo dispuesto en el Art. 291 de la Ley de Régimen Municipal, ya que en esta ordenanza se establece las normas para un programa de lotes con servicios básicos de personas de escasos recursos económicos.

Art. 50.- DE LA INSCRIPCIÓN DEL TITULO.

- 1.- El beneficiario hará inscribir la escritura respectiva en el Registrador de la Propiedad del cantón Salinas.
- 2.- El notario agregará como documento habilitante a la escritura pública de compraventa a la que se hace mención en este artículo, a más de los que corresponden por ley, el informe, en el cual señala que el beneficiario ha cumplido con todos los requisitos exigidos por esta ordenanza.

Art. 51.- DEL PATRIMONIO FAMILIAR.- Los lotes adquiridos mediante este proyecto se constituyen bajo el régimen patrimonio familiar, debiendo inscribirse dicho patrimonio en el Registro de la Propiedad.

- 2.- La Municipalidad de Salinas autorizara la extinción de este Patrimonio Familiar, para efectos de constituir hipoteca sobre tales predios en seguridad de préstamos que se inviertan exclusivamente para la construcción de vivienda.

Art. 52.- DEL INCUMPLIMIENTO DEL BENEFICIARIO.

- 1.- Si el beneficiario del lote no cumpliera con el pago de 3 mensualidades consecutivas, la Municipalidad unilateralmente dará por terminado el convenio quedando facultada a disponer del lote.-
- 2.- El deudor tendrá derecho a que se le restituyan los valores pagados a la Municipalidad.-
- 3.- El deudor no tendrá derecho a reclamar interés alguno en la devolución de los dineros entregados.-

Art. 53.- DE LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA POR PARTE DE LOS BENEFICIARIOS.- Las personas que hayan adquirido lotes dentro de los programas a los que se hace referencia en este título y hayan cumplido lo establecido en este cuerpo legal, podrán contratar a personas naturales o jurídicas la construcción de sus viviendas, debiendo obtener el Permiso de Construcción respectivo conforme lo establece la ordenanza de edificaciones vigentes.



Art. 54.- DE LA ENTREGA DEL TITULO DE PROPIEDAD.- En general en todos los casos de venta de lotes con servicios a los beneficiarios del proyecto, la Municipalidad de Salinas, no entregará el título de propiedad del lote hasta que el beneficiario haya cancelado la totalidad del valor del terreno a esta Municipalidad o asegurado mediante garantías suficientes el pago del saldo.

#### DISPOSICIONES FINALES

Art. 55.- Esta ordenanza regirá para todos los proyectos referentes a lotes con servicios básicos, en áreas urbanas y rurales del cantón Salinas, la misma que para sus efectos y aplicación prevalecerá sobre las demás ordenanzas.

Art. 56.- DE LA VIGENCIA.- Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación, conforme a lo determinado en el Art. 133 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal de Salinas, a los siete días del mes de julio del dos mil seis.

Vinicio Yagual Villalta  
ALCALDE DE SALINAS



Pablo A. Balón González  
SECRETARIO MUNICIPAL



**CERTIFICACION:** Las reformas a la ordenanza que regula el desarrollo urbanístico de las zonas de expansión urbana en el cantón salinas, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Salinas, en las Sesiones Ordinarias celebradas el treinta de junio y siete de julio del dos mil seis, aprobándose inclusive la redacción en esta última.

Pablo A. Balón González  
SECRETARIO MUNICIPAL



Salinas, a los once días del mes de julio del dos mil seis, a las doce horas, conforme lo dispone el Art. 125 de la Ley de Régimen Municipal, pásese la presente Ordenanza al señor Alcalde para su sanción, NOTIFIQUESE.

Lcda. Gladys Espinoza de Idrovo  
VICEALCALDESA DEL CANTON

PROVEYO Y FIRMO el Decreto que antecede la señora Lcda. Gladys Espinoza de Idrovo, Vicealcaldesa de Salinas, a los dieciocho días del mes de julio del dos mil seis, a las once horas.

Pablo A. Balón González  
SECRETARIO MUNICIPAL





RAZON: Salinas, a los veintiún días del mes de julio del dos mil seis, a las nueve horas.-  
Notifíquese en el Decreto que antecede al señor Vinicio Yagual Villalta, Alcalde de Salinas,  
en persona informó.- Lo Certifico.

2  
Vinicio Yagual Villalta  
ALCALDE DE SALINAS



Pablo A. Balón González  
SECRETARIO MUNICIPAL



SANCION: Salinas, a los veintidós días del mes de julio del dos mil seis, a las diez horas,  
de conformidad con el Art. 69 numeral 30 y Art. 126 de la Ley de Régimen Municipal,  
habiendo observado el trámite de Ley el Alcalde sancionó la presente Ordenanza.-  
PUBLIQUESE.

Vinicio Yagual Villalta  
ALCALDE DE SALINAS



PROVENIO: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el señor Vinicio Yagual Villalta,  
Alcalde de Salinas, a los veintidós días del mes de julio del dos mil seis.

Pablo A. Balón González  
SECRETARIO MUNICIPAL

