



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE**

AÑO 9

Nº 69

DAULE, 13 DE MAYO DE 2019

CONTENIDO

**LA “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA
LOTIZACIÓN VICRIEEL”**

**Sr. Pedro Salazar Barzola
Alcalde de Daule**

**Lcda. Ana Ramírez Macías
Concejala**

**Lcdo. Vicente Villamar Nieto
Vicealcalde**

**Msc. Tanya Barrera Nieto
Concejala**

**Ab. Iván Sánchez Briones
Concejal**

**Lcdo. Fricson George Tenorio
Concejal**

**Dr. Oswaldo Pantaleón Luna
Concejal**

**Lcdo. Christian Ruiz Castro
Concejal**

**Ing. Tyrone Bajaña Chiriguaya
Concejal**

**Sr. Eddy León Gómez
Concejal**

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL
CANTÓN DAULE

**“ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE
LA LOTIZACIÓN VICRIEEL**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La geografía en la que se encuentra asentada la Parroquia Urbana Satélite La Aurora ha determinado que se constituya en un polo de desarrollo urbanístico cuyo ritmo acelerado se ha notado en la última década. Esto trajo consigo el asentamiento de múltiples urbanizaciones y muchas otras ofertas urbanísticas que emprendieron con seriedad y responsabilidad la ejecución de sus proyectos, satisfaciendo con ello la necesidad de vivienda.

Algunas de estas ofertas de proyectos que nacieron como lotización, por distintas causas no han alcanzado su desarrollo total con la entrega recepción definitiva; otros, al haber desarrollado su infraestructura, han alcanzado el status de urbanización.

Uno de estos casos es la Lotización Vicrieel cuyo proyecto de lotización fue aprobado a petición de su promotora o propietaria, la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIELSA, mediante Resolución de Concejo # 063 IMD-1994, de fecha 18 de octubre de 1994; pero sin que hasta la presente fecha haya culminado su proceso de constitución de urbanización y muy por el contrario, a través de acciones materiales ha generado un estado de contravención a la normativa propia, e inestabilidad de su administración con los propietarios que adquirieron lotes en sus terrenos; y con la Municipalidad, conllevando la suspensión de sus trámites hasta que corrijan y validen tales irregularidades, sin que exista de su parte manifestación alguna de corrección, por el contrario emprendió acciones judiciales y constitucionales para legitimar ese estado de irregularidad de sus actuaciones, de las

cuales los más perjudicados son las personas que adquirieron lotes para vivienda.

Ante esto la administración municipal comprendida por la máxima autoridad municipal y el **I. Concejo Municipal de Daule, en claro conocimiento de que la administración pública constituye** un servicio a la colectividad, el mismo que tiene que ser eficiente, transparente, responsable, solidario, etc. toma la decisión de brindar una solución que, en cumplimiento de las normas técnicas aprobadas establezcan la seguridad jurídica que garantice el pleno ejercicio de los derechos de los propietarios de inmuebles en la Lotización Vicrieel.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 449, del lunes 20 de octubre de 2008, contempla que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. El artículo 241 de la misma Carta Suprema del Estado señala que “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264 numerales 1 y 2, y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 letras a) y b), los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las competencias exclusivas de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. El artículo de la Constitución señalado agrega en el último inciso que en el ámbito de sus competencias

y territorio, y en uso de sus facultades, las Municipalidades expedirán ordenanzas cantonales;

Que, de acuerdo con el artículo 4 letra f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización los gobiernos autónomos descentralizados tienen, entre otros fines, en sus respectivas circunscripciones territoriales, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, el artículo 54 letra a) del cuerpo de leyes antes señalado, establece que es función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial para garantizar la realización del buen vivir;

Que, mediante escritura pública autorizada por la Notaria Décima Tercera de Guayaquil, Dra. Norma Plaza de García, el 07 de julio de 1992, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule, el 24 de octubre de 1992 y en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 12 de noviembre de 1992, se constituyó la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA, cuyo objeto social establecido en sus estatutos fue el de promover y construir la lotización en los terrenos que se aportaron y transfirieron a su favor, en el mismo acto, por parte de la propietaria de los mismos, la compañía COLEMBAS DE SAN ENRIQUE C.A., en una superficie de 22,7409 hectáreas; terrenos destinados a la edificación de las viviendas de los socios o afiliados al Colegio de Ingenieros Eléctricos o Electrónicos del Litoral VICRIEEL que celebren convenios de reserva con la compañía para futura compra de los correspondientes solares o terrenos. Sobre este terreno, la compañía VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA promovió la construcción de la ciudadela denominada VICRIEEL;

Que, para cumplir con la construcción de la ciudadela denominada VICRIEEL, la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIELSA obtuvo la Resolución de Concejo # 063 IMD-1994, de fecha 18 de octubre de 1994, mediante la cual la Ilustre Municipalidad de Daule; “resolvió Autorizar el Permiso de Lotización solicitado por el señor Fausto Moscoso Ordóñez, de un lote de terreno perteneciente a la Hacienda COLEMBAS DE SAN ENRIQUE, ubicada en el Km 8 de la vía la Puntilla-Samborondón, en la Parroquia Los Lojas de esta jurisdicción Cantonal, de la misma manera el I. Concejo Cantonal, autorizó el permiso solicitado a favor de la Lotización denominada VICRIEEL autorizando a los mencionados propietarios la legalización de la tierra en forma individual o parcelada. Además se le recomienda las obligaciones y exigencias municipal para el presente caso, que son: Relleno, canalización, luz eléctrica, pavimentación y más obras de infraestructura que fueren necesarias”;

Que, mediante convenio privado entre la compañía ETINAR CIA. LTDA. y la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA, celebrado el 20 de octubre de 1994, ETINAR CÍA. LTDA. se comprometió a realizar obras de infraestructura civil por etapas, sobre los terrenos de la proyectada ciudadela VICRIEEL;

Que, mediante Resolución # GAD-IMCD-2013-091, de fecha 15 de julio de 2013, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, a través del señor Alcalde, Dn. Pedro Salazar Barzola, aprueba la AUTORIZACIÓN DE VENTA DE LOTES DE LA LOTIZACIÓN VICRIEEL; sucediéndose en adelante una serie de cambios urbanísticos de fusión y fraccionamiento de los lotes constantes en el plano aprobado con la Resolución No. 063 – IMD – 1994, de fecha 18 de octubre de 1994; cambios que los recoge el informe No. 69 DU-AC-2015 de fecha 04 de diciembre de 2015, elaborado por el titular de la, en ese entonces, Dirección de Urbanismo, Avalúos y

Catastros. Entre las modificaciones realizadas al proyecto aprobado, según plano protocolizado el 03 de abril de 2000, se constata la práctica de rediseños con incremento de lotes; un área destinada para planta de tratamiento, un área comunal denominada de uso exclusivo de vigilancia y un ACM; observándose en esta parte que pese al incremento de lotes, manzanas, área comunal, áreas para tratamiento de aguas servidas, agua potable, área para el club social, que en muchos casos entrañaban cambios de uso de suelo que no contaban con autorización municipal, la promotora seguía considerando la superficie de 227.408,86 registrada en la escritura y primera resolución;

Que, mediante análisis del plano aprobado con la Resolución Municipal del año 1999, efectuado por funcionario competente de la Municipalidad, el cuadro de usos de suelo de la Lotización Vicrieel determina una superficie total de 250.743,04 metros cuadrados; lo que evidencia una superficie mayor a la registrada en la escritura de constitución de la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA, de 227.409,86 m²; terrenos que son aportados en la conformación de su capital por parte de la compañía COLEMBAS DE SAN ENRIQUE C.A. en calidad de accionista de la compañía VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA; registrando aquella la misma superficie en su escritura de transferencia a su favor de tales terrenos. Para adquirir el dominio sobre esta diferencia, la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA, planteó una acción judicial que está signada con el No. 09315-2013-0393, en el órgano jurisdiccional en ese entonces constituido por el Juzgado Décimo Quinto de lo Civil de Daule; demanda que posteriormente abandonó;

Que, la existencia de una superficie mayor de la registrada en el título de dominio, de la Lotización Vicrieel, se subsume al hecho contemplado en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, agregado por lo dispuesto en el artículo 43 de la ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico

de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que trata de los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada;

Que, en respuesta a lo anterior, la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA plantea la Acción Constitucional de Medidas Cautelares signada con el No. 03-2013, que conoció el señor Juez, en ese entonces, Décimo Sexto de Garantías Penales del Guayas con asiento en el Cantón Daule, en la cual, el representante legal de la compañía demandante acuerda con los representantes judiciales del Municipio de Daule, como primer punto, la compraventa del excedente referido en el Informe # 0555 DPM13, de fecha 22 de marzo de 2013, suscrito por el Jefe de Planificación Municipal de ese entonces, Arq. Enrique Muñoz Reyes, acorde con lo dispuesto en el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización. El trámite de la compraventa no ha sido iniciado hasta la presente fecha por parte de la compañía anónima VIVIENDAS VICRIEEL S.A. VICRIEELSA.

Que, mediante planimetría realizada en el año 2014 se determina que la superficie de terreno donde se encuentra asentada la Lotización VICRIEEL es de 25,25 hectáreas; lo que determina la existencia de un excedente que debe recibir el tratamiento contemplado en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, agregado por el artículo 43 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 166, del martes 21 de enero de 2014;

Que, los propietarios de lotes como los propietarios de lotes con edificación constituye un grupo humano numeroso a quienes debe

también estar dirigida la política municipal en orden a asegurar en ellos los mismos derechos, con lo que se facilite además el bienestar y disfrute pleno de sus viviendas; por lo que es necesarios crear la normativa que supere la problemática reseñada;

En uso de sus atribuciones legales y constitucionales

EXPIDE:

LA “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA LOTIZACIÓN VICRIEEL”.

Título I Disposiciones Generales

Art. 1.- Ámbito de aplicación: La presente Ordenanza rige única y exclusivamente para el estado urbanístico de la Lotización Vicrieel, la misma que está ubicada en el Km. 13.5 de la avenida León Febres Cordero Ribadeneyra, de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora, del Cantón Daule.

Art. 2.- Objeto de la ordenanza: Para el tratamiento de la problemática existente en la Lotización Vicrieel, cada vez que en la presente ordenanza se aluda a ella, se lo hará con la expresión de “el desajuste urbanístico de la Lotización Vicrieel”. Con este anuncio, se establece como objeto de la presente Ordenanza, lo siguiente:

a.- Otorgar a la lotización el estado de Urbanización, previo estudio y aprobación del cumplimiento de los requisitos que exige la Ordenanza de Fraccionamiento, Lotización y Urbanizaciones del Cantón Daule.

b.- Fijar la superficie de terreno que realmente ocupa con señalamiento de linderos, medidas y coordenadas.

c) Otorgar las certificaciones de inspección final a las edificaciones que se encuentren construidas totalmente (100%), cuyos propietarios lo soliciten y que no la hubieren obtenido con anterioridad a la expedición de

la presente ordenanza, y previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en las ordenanzas y leyes respectivas, entre ellas la inspección al sitio que corrobore la correspondencia entre lo construido y el plano aprobado para ese efecto.

d) Convalidar la autorización de venta de solares.

e) Notificar a los propietarios de lotes edificados o no de la Lotización Vicrieel, que les corresponde como titulares de dominio de sus inmuebles, el ejercicio de sus legítimos derechos ante la parte vendedora de los referidos inmuebles, respecto del cumplimiento de obligaciones respecto del cumplimiento de las ofertas que se hubieren hecho tales como club social, áreas recreativas, etc.

f) Regularizar el estado urbanístico legal de la Lotización Vicrieel respecto de los diferentes aspectos que lo conforman, de la debida tutela del patrimonio municipal, como de su delimitación territorial, su estado de lotización o urbanización acorde con la infraestructura que posee; el otorgamiento de permisos de construcción, inspecciones finales; la dotación de equipamiento; el uso de áreas comunes, el traspaso del equipamiento correspondiente a los servicios públicos de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario y redes de energía eléctrica y telefonía.

g) Ratificar los actos administrativos solicitados con anterioridad al trámite de autorización de venta de lotes según Resolución de Concejo No. GADIMCD-2013-091.

Título II Campo sobre el que recae la regularización

Art. 3.- Se ratifican y validan los actos administrativos que contengan autorización legítimamente otorgada, y que no contravenzan norma legal alguna, respecto de fusión, fraccionamiento y rediseños de áreas, lotes y

solares de la Lotización Vicrieel anteriores al plano urbanístico actualizado y las áreas de la lotización actualizadas que señalan los cuadros de usos de suelo que señala el Informe # 69 DUAC-2015, de fecha 04 de diciembre de 2015, en su página No. 12, suscrito por el Arq. Héctor Pino Frugone, Director en ese entonces de la Dirección de Urbanismo, Avalúos y Catastros, en todo cuanto no se contrapongan con este informe.

Art. 4.- Dominio municipal: Por lo dispuesto en el tercer artículo innumerado agregado a continuación del artículo 224 de la Ley de Régimen Municipal, por disposición del artículo 79 de la Ley No. 104 PCL, publicada en el Registro Oficial No. 315, del 26 de agosto de 1982, que señala que “Las autorizaciones y aprobación de nuevas urbanizaciones o lotizaciones se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el correspondiente Registro de la Propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la Municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos ...”; disposición que la recoge el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 479; así como por lo dispuesto en el artículo 69 de la Ordenanza de Parcelaciones y Urbanizaciones discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal en sus sesiones ordinarias de los días 16 y 30 de septiembre de 1974, y en la Ordenanza de Fraccionamiento, Lotización y Urbanizaciones del Cantón Daule, publicada en la Gaceta Oficial No. 3, año 1, del 08 de abril de 2011, en el artículo 26, el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule ratifica el dominio municipal en las calles, áreas verdes, y más espacios públicos y comunales señaladas en el plano de la Lotización Vicrieel aprobado por el I. Concejo Municipal de Daule.

Art. 5.- Al existir las obras de infraestructura urbana, entre otros: pavimentación de calles, sistema de agua potable, sistemas de alcantarillado: de aguas lluvias y de aguas servidas, sistemas de tratamientos y evacuación de

aguas servidas, sistemas de energía eléctrica y telefonía, de conformidad con los informes de los Departamentos Municipales correspondientes, procede la recepción definitiva con la categoría de Urbanización, dejando a salvo los legítimos derechos de la I. Municipalidad de Daule, respecto de los vicios ocultos que pudieren detectarse con el carácter de graves, tales como falta de ejecución de indispensables obras de infraestructura.

Art. 6.- Todo aumento de construcción o modificación en las viviendas que no cuenten con permiso municipal, deben ingresar al catastro para que sus propietarios cumplan con las obligaciones tributarias, sin necesidad de realizar ningún trámite de regularización de la edificación, salvo la presentación de una carta de responsabilidad técnica de obra, donde se salve la responsabilidad civil por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

Art. 7.- Para la completa validez y legitimidad del plan que contempla la presente ordenanza y viabilizar así la regularización del desajuste urbanístico legal de la Lotización Vicrieel, todas las actuaciones y procesos que se mencionan en los artículos precedentes, se podrán cumplir luego de que la promotora o propietaria de la Lotización Vicrieel pague al Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule el precio del área excedente de 25.072,39m² en el que se asienta la lotización, acorde con lo dispuesto en el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, agregado a continuación del artículo 481 por lo dispuesto en la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; regularización que por lo dispuesto en la normativa señalada, se efectuará sin perjuicio de terceros e iniciando, de requerirse, la acción coactiva contra los titulares de dominio de los inmuebles, al tenor del Art. 482 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

que prescribe la adjudicación forzosa de los excedentes por medición.

Art. 8.- La regularización establecida en la presente ordenanza no exime de responsabilidad a la promotora o propietaria de la Lotización respecto de las irregularidades y acciones contrarias al ordenamiento jurídico vigente, lo cual dará lugar a las acciones respectivas que propicien, sea los propietarios actuales y los que llegaren a serlo con posterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, como esta misma Municipalidad.

Art. 9.- Con posterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza los trámites administrativos que en el orden urbanístico presenten los propietarios de lotes de la urbanización Vicrieel, tales como fusión y fraccionamiento de solares; permisos de construcción; certificaciones de inspección final, etc. cumplirán con los requisitos y exigencias establecidos en las leyes, así como en las ordenanzas que se emitieren hasta ese entonces por el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.

VIGENCIA. –

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el I. Concejo Municipal del Cantón Daule, sin perjuicio de su publicación en Gaceta Oficial Municipal.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL DOS MIL DIECINUEVE.

Lcdo. Vicente Villamar Nieto
Abg. Julia Andrade Reyes

ALCALDE DEL CANTÓN DAULE (E)
SECRETARIA GENERAL (E)

CERTIFICO.- LA “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA LOTIZACIÓN VICRIEEL”, fue discutida y aprobada por el Ilus-

tre Concejo Municipal del Cantón Daule, en las sesiones ordinarias del diez y trece de mayo del dos mil diecinueve, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 13 de mayo del 2019

Abg. Julia Andrade Reyes
SECRETARIA GENERAL (E)

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO LA “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA LOTIZACIÓN VICRIEEL”**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

Daule, 13 mayo del 2019

Lcdo. Vicente Villamar Nieto
ALCALDE DEL CANTÓN DAULE (E)

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, LA “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LA LOTIZACIÓN VICRIEEL”, el Lcdo. Vicente Villamar Nieto, Alcalde del Cantón Daule (e), a los trece días del mes de mayo del dos mil diecinueve.

Abg. Julia Andrade Reyes
SECRETARIA GENERAL (E)

EDIFICIOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE.



SEDE PRINCIPAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD



SEDE ALTERNA EN LA PARROQUIA URBANA SATÉLITE LA AURORA

DIRECCIONES:

Sede Principal en el centro de la ciudad:
calles: Padre Aguirre 703 y Sucre.
Teléfonos: 2-795-134 2796-668

Sede Alterna: Av. León Febres Cordero R.
junto a la urbanización Sambo City
Teléfonos: 2-145-520 2-145-723

Portal Web:
www.daule.gob.ec

Email:
secretaria@daule.gob.ec

 [Daule Gobierno Autónomo](#)