



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

GACETA OFICIAL

Administración del Crnl. (sp) José Emigdio Daza
ALCALDE DE PIMAMPIRO

Año 4 Pimampiro, 16 de abril 2014 No. 36

Imbabura y Flores – Parque 24 de Mayo

INDICE

CONCEJO MUNICIPAL

ORDENANZA

Páginas

Ordenanza de Reglamentación y Planificación Urbana, Construcciones y Urbanismo de la Zona Urbana del cantón San Pedro de Pimampiro..... 1

FE DE ERRATAS

En la **GACETA OFICIAL Nro. 35** del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, publicada el jueves 20 de marzo de 2014..... 31

ORDENANZA

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

CONSIDERANDO:

Que, conforme lo determina la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 2, en concordancia con el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales sin perjuicio de otras que determine la ley, tendrán la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, de conformidad al Capítulo segundo, Derechos del buen vivir, Sección segunda del artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir;

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que las

personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, entre las atribuciones del Concejo Municipal, está la de "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra". (Art. 57 literal x) del COOTAD.

Que, el artículo. 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los gobiernos Municipales la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el literal c) del referido artículo prescribe como función de los gobiernos municipales, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, es deber de las municipalidades promover, estimular y controlar el desarrollo armónico del cantón y el crecimiento urbanístico de la jurisdicción cantonal;

Que, los numerales 5.2.3 y 5.3.3 del Código de Práctica para Ordenanza Municipal Básica de Urbanización y Lotización del Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, establece que la ejecución de las obras necesarias para la instalación de un determinado servicio público en el sector comprendido en el proyecto de urbanización debe efectuarse por cuenta propia de los propietarios o promotores de la urbanización, a satisfacción de las dependencias municipales y empresas encargadas de su administración y mantenimiento; así como, se manifiesta que las

áreas comunales destinadas a parques y espacios verdes cumplan una función de saneamiento ambiental y preservación ecológica y por tanto, el GAD Municipal no podrá dar a éstas otros usos ni limitar su dominio;

Que el artículo 479 del COOTAD establece la transferencia de dominio de las áreas de uso público a favor de las municipalidades;

En uso de las facultades conferidas en los artículos 7 y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

EXPIDE:

La ORDENANZA DE REGLAMENTACION Y PLANIFICACION URBANA, CONSTRUCCIONES Y URBANISMO DE LA ZONA URBANA DEL CANTON SAN PEDRO DE PIMAMPIRO.

SECCION PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. OBJETO DE LA NORMATIVIDAD

Las disposiciones de la presente Ordenanza tienen por objeto establecer las normas para un correcto desarrollo físico del cantón Pimampiro en el área urbana, mediante la regulación de las construcciones, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y más edificaciones. Además, fija las normas de control y las sanciones para garantizar su cumplimiento.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se sujetarán a las disposiciones de esta Ordenanza, toda edificación o urbanización que exista en la actualidad y los que se levanten posteriormente dentro de los límites urbanos del cantón Pimampiro y áreas de expansión y promoción inmediata.

Art. 3. OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las personas que dentro de los límites planificados de la ciudad: construyan, remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, en todo o en parte una construcción existente, urbanicen, loticen o fraccionen, cumplirán las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 4. ENTES DE CONTROL

El Concejo Municipal, la Dirección de Obras Públicas y sus dependencias, la Comisaría de Construcciones, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 5. RESPETO A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN

Toda persona natural o jurídica que dentro de los límites urbanos del cantón Pimampiro, quisiera realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como: dividir un terreno, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, deberá respetar las normas de zonificación establecidas en los respectivos reglamentos, las disposiciones de esta ordenanza y las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo de la AME.

Art. 6. CREACION DE LA UNIDAD DE PLANIFICACION URBANA

Se crea la Unidad de Planificación Urbana de la Dirección de Obras Públicas y su respectiva Jefatura, para la ejecución y desarrollo del Plan de Ordenamiento Urbano así como también de esta Ordenanza.

SECCION SEGUNDA

DE LA APROBACION DE PLANOS

Art. 7. REVISION DE PLANOS

La Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Planificación Urbana Municipal, revisarán los proyectos que llenen los requisitos de este

capítulo y sean presentados para la aprobación y rechazará todos aquellos que no cumplan con las disposiciones pertinentes a esta Ordenanza, el Código Ecuatoriano de Construcción y el Código de Arquitectura y Urbanismo de la AME.

Art. 8. TIEMPO DE VALIDEZ DE LOS DOCUMENTOS

Los documentos de Línea de Fábrica, Aprobación de Planos, Permisos, Zonificación, que se otorgan en las Dependencias de la Municipalidad, así como los informes de otras instituciones afectadas por la construcción y que sean requisito para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez de dos años a partir de su fecha de expedición.

Por ningún motivo se cursará tramitación alguna en la Municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

Art. 9. REQUISITOS PARA TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS

La Dirección de Obras Públicas Municipales, aceptará únicamente planos de construcciones, adecuaciones o remodelaciones de edificios cuando cumplan los siguientes requisitos:

Planos Arquitectónicos:

- a) Línea de fábrica actualizada.
 - b) Hoja de estadística de la Construcción (INEC).
 - c) Tres (3) juegos (copias) de planos arquitectónicos en una carpeta. Si la construcción se financiare con un préstamo se aumentará un juego de planos.
- Esta carpeta, deberá estar identificada en forma visible en su parte exterior, con los nombres del proyecto y/o propietario y con el del proyectista, ubicación del predio y clave catastral.

En caso de que el proyecto sobrepase los 3.000 m² de construcción, las 20 unidades de vivienda o los 5 pisos de altura, deberá

adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:

1. Informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado
2. Informe de la Empresa de Teléfonos
3. Informe de la Empresa Eléctrica.
4. Informe del Cuerpo de Bomberos
5. Informe de estudio de suelos
6. Plano de Instalaciones Eléctricas firmado por un profesional responsable.
7. Plano de instalaciones Sanitarias firmado por un profesional responsable.
8. Plano estructural firmado por un profesional responsable.
9. Plano de instalaciones mecánicas firmado por un profesional responsable.
10. Plano de instalaciones electrónicas y de comunicaciones.
11. Plano de instalaciones especiales.

Planos Estructurales:

- a) Una copia de planos arquitectónicos aprobados.
- b) Tres (3) juegos (copias) de planos estructurales en una carpeta.
- c) En caso de edificaciones mayores a cuatro pisos, deberán adjuntar la memoria de cálculo en la que se deberá especificar datos de la estructura, resultados, recomendaciones, etc.
 - Esta carpeta, deberá estar identificada en forma visible en su parte exterior, con los nombres del proyecto y/o propietario y con el del proyectista, ubicación del predio y clave catastral.
 - Entregar planos arquitectónicos y estructurales en formato digital DWG.

Estas documentaciones deberán ser presentadas en la ventanilla respectiva de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art. 10. PLAZO DE APROBACION DE PLANOS

La Dirección de Obras Públicas Municipales, comunicará al interesado el resultado de la

aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de 10 días laborables a partir de la fecha de su presentación.

Cuando se trate de proyectos de construcciones que la Dirección considere como especiales, el plazo podrá ser aumentado a 20 días laborables, previo aviso por escrito al peticionario. Si no se cumpliera con esta disposición, el interesado pondrá en conocimiento de la Alcaldía para la sanción al responsable de la demora.

Art. 11. PLANOS RECHAZADOS

En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la autoridad debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Planificación Urbana Municipal, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

Art. 12. IMPUESTOS Y GARANTIAS

De acuerdo con la Ley correspondiente, la Autoridad Municipal, debe establecer un arancel de impuestos que gravan la aprobación de los planos y la concesión de permisos de construcción. Así mismo, la autoridad exigirá un depósito de garantía, proporcional al probable costo de la obra, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza hasta el momento que se termine de construir la misma. Esta garantía será devuelta una vez que el interesado haya obtenido el informe favorable de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 13. GARANTÍA PARA LAS CONSTRUCCIONES

Para obtener el permiso de construcción, el interesado rendirá a favor de la Municipalidad una garantía que debe ser: en efectivo y en moneda de curso legal, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

Art. 14. MONTO DE LA GARANTÍA

El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de Obras Públicas, sobre la base del costo total de las obras, tomando en cuenta que el costo del metro cuadrado de construcción se lo asume como de USD. 100.00

Art. 15. MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS ANTES DE LA CONSTRUCCION.

Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva aprobación, pero exento de impuesto alguno siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En caso de aumento en el área del proyecto, la Dirección de Obras Públicas Municipales deberá establecer el pago correspondiente en dicho exceso.

Art. 16. MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS DURANTE LA CONSTRUCCION

Si durante la construcción de un edificio se desea hacer cambios sustanciales, con relación a los Planos Aprobados, debe solicitarse una nueva Aprobación antes de efectuar los cambios en obra. El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de aprobación establecido en esta ordenanza.

Art. 17. CONSULTA DE ANTEPROYECTOS

El proyectista podrá presentar un anteproyecto en consulta a la Unidad de Planificación Urbana Municipal, cuando a su criterio lo crea necesario. De así hacerlo, deberá presentar los siguientes documentos:

- Solicitud de aprobación del anteproyecto, al Jefe de la Unidad de Planificación Urbana Municipal.
- Copia de línea de fábrica actualizada.
- Un juego de copias planos en los que conste claramente el proyecto en cuestión.

Art. 18. DIMENSIONES DE LÁMINAS

Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos (fig 1)

Planos para urbanizaciones:

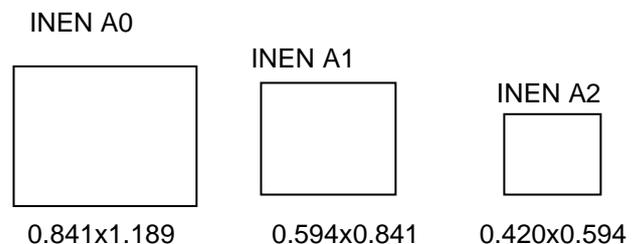
INEN AO = 0,841 X 1,189

Planos arquitectónicos y estructurales:

INEN A1 = 0.594 X 0,841

INEN A2 = 0,42 X 0,594

Figura 1



Art. 19. PLEGADO DE LÁMINAS

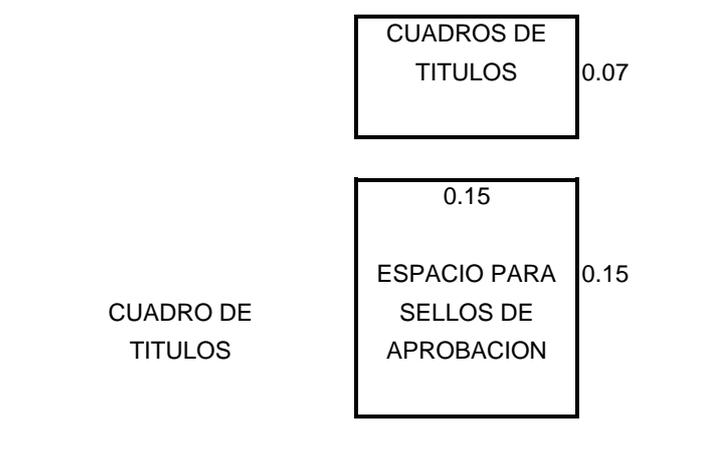
El plegado de láminas se realizará, con la tarjeta visible de cada una de las láminas, de acuerdo al tamaño INEN para documentos (folder)

Art. 20. CUADRO DE TITULOS Y SELLOS DE APROBACION

- Cuadro de títulos** Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación (fig. 4).

- b) **Sellos de aprobación:** Todo plano de un proyecto para construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 por 15 cm. para los sellos de aprobación necesarios (fig. 4).

Figura No. 4



Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada oficina, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral
- Nombre del Proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma y número de registro del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de láminas
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas :

- A:** planos arquitectónicos
E: planos estructurales
C: planos constructivos
IS: planos de instalaciones sanitarias
IE: planos de instalaciones eléctricas
IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y de comunicación.

EE: estudios especiales

Art. 21. CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS.

Los requisitos mínimos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- a) **Plano de ubicación**, a una escala no menor de 1:10.000,00 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombre de calles, avenidas, plazas, inscrito en una circunferencia.
- b) **Plano implantación**, a escala, en el que se anotará claramente las medidas y ángulos del terreno.
- c) **Cuadro de áreas** dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas de la manera establecida en el cuadro N° 1.

NOTAS PRELIMINARES AL CUADRO N° 1

- 1) No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (escaleras, ascensores y sus cajas, al de circulación horizontal) estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelos que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso.
- 2) Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación.
- 3) De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, éstos serán automáticamente rechazados.
- 4) Cuando se realice la construcción en terreno que tenga un área igual o menor a 120 m², no se exigirá retiro posterior si no pozos de ventilación mínimo de 2m x 3m. en locales habitables, y de 2m x 2m. en locales no habitables.

CUADRO N° 1

En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

- f) **Fachadas:** Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- g) **Planos de instalaciones:** El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas y planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las respectivas empresas.
- h) **Planos estructurales:** En los casos que especifica la presente Ordenanza, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, armado de sus elementos, detalles y especificaciones técnicas, debidamente acotados.
- i) **Memoria descriptiva:** En esta se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, usos, en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A-4. Este requisito es opcional.
- j) Todos los planos serán representados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.
- k) **Escalas:** La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas en el siguiente cuadro:

| TIPO DE DIBUJO | ESCALAS |
|---|---|
| PLANOS DE DISEÑO URBANO BLOQUES DE EDIFICIOS | 1 : 2000 (0.5 mm= 1 m) 1 : 1000 (1 mm= 1 m) 1 : 500 (2 mm= 1 m) |
| PLANOS DE UBICACIÓN, IMPLANTACION, PLANTAS, ELEVACIONES Y CORTES. | 1 : 500 (2 mm= 1 m) 1 : 200 (5 mm= 1 m) 1 : 100 (10 mm= 1 m) 1 : 50 (20 mm= 1 m) |
| PLANOS DE DETALLE | 1 : 50 (20 mm= 1 m) 1 : 20 (50 mm= 1 m) 1 : 10 (100 mm= 1 m) 1 : 5 (200 mm= 1 m) 1 : 1 (escala natural 9) |
| Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares. | Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla |

SECCION TERCERA

DE LOS PROFESIONALES

Art. 22. REQUISITOS PARA CALIFICACION DE PROFESIONALES EN EL MUNICIPIO.

- a) Las calificaciones mínimas para el registro de un profesional de la construcción deben ser: el título profesional expedido o refrendado por una Universidad reconocida por el SENECYT y el respectivo certificado emitido por este organismo.

Art. 23. COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES

- Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un arquitecto registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.
- Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica mecánica o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un profesional registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería.
- Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal debe efectuarse mediante la supervisión técnica

CUADRO.

de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de la Obra, registrado en el Municipio, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de Ejercicio Profesional.

- La Dirección de Obras Públicas Municipales se reserva el derecho de determinar los casos en el que se requiere la presentación de diseños especializados en ingeniería, sea estructural sanitaria, mecánica o de comunicaciones y otros en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones que sobre presentación de planos para aprobación contiene esta ordenanza.

Art. 24. FIRMAS EN LOS PLANOS

Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el arquitecto, ingeniero o profesional calificado y deben indicarse también sus nombres, direcciones y números de registro de acuerdo a las Leyes de Ejercicio Profesional.

Art. 25. CASOS ESPECIALES

En casos especiales, la Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Planificación Urbana Municipal, podrán exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en esta Ordenanza, pero cuya adopción será impuesta por la técnica de la construcción.

Art. 26. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA

La dirección y ejecución de los trabajos de una obra de construcción mayores de 200 m², y dos plantas hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto en el artículo 23 de este capítulo, el mismo que será responsable por la inobservancia a las disposiciones pertinentes de esta ordenanza o por los perjuicios ocasionados a terceros.

Si el propietario cambia de director o constructor, presentará una solicitud a la

Dirección de Obras Públicas Municipales, en oficio firmado por el profesional que se haga cargo de la obra.

SECCION CUARTA

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION

Art. 27. PERMISOS DE CONSTRUCCION

La Dirección de Obras Públicas, otorgará al solicitante el permiso de construcción que será válido durante toda la ejecución de la obra y, sujeto a inspecciones temporales.

Art. 28. PAGOS POR CONCESIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCION

Para la concesión de permisos para edificaciones, ampliaciones o remodelaciones, para la aprobación final se pagará la tasa del 2 x 1000 del valor de la edificación.

No se podrá conceder el permiso de construcción sin la presentación previa del correspondiente título de crédito cancelado o conferido por el Tesorero Municipal y sin haber depositado el fondo de garantía establecido en el siguiente Artículo.

Art. 29. FONDO DE GARANTIA

Para asegurar el estricto cumplimiento de la obra y la sujeción a los planos aprobados el peticionario depositará antes de la iniciación de los trabajos un fondo de garantía igual al 1% del valor de la obra, en dinero efectivo: esta suma se acreditará en cuenta a orden señor Tesorero Municipal y podrá ser retirada una vez terminada la construcción y con autorización de la Dirección de Obras Públicas y obedeciendo las multas que se hubieren impuesto.

Art. 30. ROTULO EN LA OBRA

En toda construcción deberá exhibir el rótulo con el nombre y registro del profesional constructor de la obra hasta la terminación de la misma.

Art. 31. REQUISITOS PARA TRÁMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCION

- 1.- Certificado de no adeudar al Municipio.
- 2.- Informe de Línea de fábrica actualizada.
- 3.- Comprobante de pago por aprobación de planos.
- 4.- Comprobante de depósito de garantía.
- 5.- Comprobante de pago de acometidas de agua potable y de alcantarillado

A la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado.

- 6.- Estudio de sistema de excavación cuando el caso lo requiera, cuya Necesidad o no será determinada por la Dirección de Obras Públicas del Municipio.

Art. 32. INSPECCION A LA CIMENTACION Y PERMISO DEFINITIVO

La Dirección de Obras Públicas Municipales, procederá a la inspección de la obra en la fase de cimentación, luego de la cual procederá a emitir el visto bueno para la construcción de la obra o la suspensión de la misma si es que no se ha observado lo aprobado en los planos respectivos o si existiera alguna infracción a la Ordenanza.

Art. 33. PERMISO DE VARIOS TRABAJOS

La Dirección de Obras Públicas, otorgará el permiso para ejecutar varios trabajos de construcciones con la presentación de planos explicativos cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a) Línea de Fábrica actualizada.
- b) Se permitirá un área máxima de 30 m² o reparaciones mínimas.

Art. 34. OBRAS QUE NO REQUIEREN DE PERMISO DE CONSTRUCCION.

No se requerirá el permiso de construcción para efectuar las siguientes obras:

- a) Enlucidos interiores y exteriores.
- b) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales

- c) Pintura y revestimientos interiores y exteriores.
- d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- e) Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico.
- f) Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
- g) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

Art. 35. PLAZO DE EXPEDICION DE PERMISOS DE CONSTRUCCION

Las solicitudes de permisos de construcción deberán recibir resoluciones de aprobación o rechazo por parte de las autoridades competentes, en un plazo no mayor de 5 días laborables, contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud.

Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación de un permiso, rechace una solicitud, deberá comunicar por escrito al interesado sus causas específicas.

La Autoridad Municipal no podrá rechazar una segunda solicitud por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación de la primera.

Art. 36. LIMITE DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Se considerará caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de DOS AÑOS, a partir de la fecha de otorgamiento después de lo cual deberá solicitar un nuevo permiso libre de todo derecho o impuesto. Si antes de la iniciación de la obra, la Dirección de Obras Públicas previa aprobación de la Comisión de Planificación Urbana, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado

tendrá derecho a aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto o gravamen.

Art. 37. ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS

La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 38. REVOCATORIA DE LA APROBACION DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION

La Autoridad Municipal puede revocar la Aprobación de los Planos y los Permisos de Construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si comprobase que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

SECCION QUINTA

DE LAS INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Art. 39. COMPETENCIA

Corresponde a la Dirección de Obras Públicas Municipales, inspeccionar todas las construcciones que se ejecuten dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el uso que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias a través del Comisario de construcciones.

Art. 40. CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS

Mediante las inspecciones, la Dirección de Obras Públicas Municipales, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo en conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones

pertinentes de esta Ordenanza. Caso contrario la Comisaría de Construcciones deberá disponer la suspensión del permiso hasta que el constructor realice las rectificaciones necesarias.

Art. 41. SUSPENSIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Si de la inspección realizada, se constatare que la obra no se ejecuta de acuerdo con los planos y especificaciones aprobadas o contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza o de los Códigos de Arquitectura y Urbanismo o de la Construcción, el Comisario de construcciones suspenderá la licencia o permiso de construcción hasta que se demuestre que se han efectuado las modificaciones a que hubiere lugar previo pedido de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art. 42. CANCELACION DE PERMISOS

Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas (que motivan la suspensión de la obra) y continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, la Dirección de Obras Públicas, tiene autoridad para cancelar el permiso de construcción y ejecutar contra aquel, las sanciones legales que para el efecto contempla esta Ordenanza.

Art. 43. INSPECCIONES A LAS OBRAS

Durante la ejecución completa de la obra, los propietarios o sus representantes, los Directores de Obras y los auxiliares de éstos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales. De no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes, de acuerdo a la Sección Séptima de esta Ordenanza.

La Comisaría de construcciones coordinará con la Dirección de Obras Públicas la realización de las inspecciones para verificar que el desarrollo de la obra se ejecute de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas, según las disposiciones de la presente Ordenanza, las del

Código de Arquitectura y Urbanismo y demás Leyes pertinentes.

Art. 44. INFRACCIONES A LA ORDENANZA

Cuando como resultado de la visita o inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta Ordenanza, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia o la gravedad del caso, para que sean corregidos.

Art. 45. INSPECCIONES PARCIALES

De acuerdo al criterio de la Dirección de Obras Públicas Municipales y en relación al volumen o importancia de la obra, deben efectuarse por lo menos las siguientes inspecciones parciales:

- a) Zanjias y excavaciones
- b) Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados,
- c) Elementos de las estructuras y obra gruesa.
- d) Instalaciones y servicios del edificio.

Art. 46. PERMISO DE HABITALIDAD

Una vez aprobada la obra mediante la inspección final, la Dirección de Obras Públicas procederá a conceder el permiso de habitabilidad del edificio. La Dirección de Obras Públicas está obligada a enviar a la Unidad de Avalúos y Catastros, una lista de los edificios reparados y obras nuevas realizadas inmediatamente de que hayan sido objeto de inspección y aprobación final, para que se incorpore a los correspondientes catastros.

Art. 47. PERMISOS ESPECIALES DE HABITABILIDAD

La Dirección de Obras Públicas, podrá conceder permisos especiales para habitar parte de un edificio en construcción, cuando dicha parte cumpla con todos los requisitos de la presente Ordenanza y se compruebe

mediante una inspección, que la prosecución de las obras no atenta contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

Art. 48. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

Terminadas las obras, para la devolución de la garantía, el interesado mediante solicitud dirigida al Alcalde, pedirá la devolución de la garantía. La Dirección de Obras Públicas realizará la inspección, comprobará la terminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías, el buen estado de calzadas, veredas, parterres y el retiro de las construcciones provisionales. La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previa la presentación del Informe favorable conferido por la Dirección de Obras Públicas, caso contrario la garantía de construcción se hará efectiva a favor del Municipio.

Art. 49. DOCUMENTOS PARA LA DEVOLUCIÓN

Para la devolución de las garantías por construcción, el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, pidiendo la devolución del Fondo de Garantía;
- b) Tasa por Servicios Administrativos (solicitar en Rentas Municipales); y,
- c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Una vez realizada la inspección, se elaborará el informe respectivo.

Art. 50. PRESCRIPCIÓN

Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que fue consignado a la Municipalidad, prescribirá el derecho de cobrarlo y pasará a formar parte de los fondos municipales.

SECCION SEXTA**DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL****DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL****Art. 51. SUJECIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

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

Art. 52. SUPERFICIE MÁXIMA

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada y en ningún caso podrán conformarse en superficies mayores a seis mil metros cuadrados (6.000 m²) en la áreas urbanas y treinta mil metros cuadrados (30.000 m²) en las áreas suburbanas con una tolerancia del diez por ciento (10%) del área.

Art. 53. SUJECIÓN A LA NORMATIVIDAD TÉCNICA VIGENTE

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

Art. 54. DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN

Para la aprobación de la declaratoria del régimen de propiedad horizontal, se entregarán a la Unidad de Planificación Urbana, los siguientes documentos originales:

- Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas de la Municipalidad.
- Informe de aprobación de los planos de todas las construcciones existentes en la propiedad.
- Presentar un juego completo de planos aprobados de todas las construcciones existentes en la propiedad.
- Adjuntar un cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- Un original y copia del Reglamento de Copropietarios, firmado por un abogado
- Original y copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Un certificado actualizado del registro de la propiedad.
- Una certificación conferida por un ingeniero estructural que determine que la construcción ha sido planificada y construida al amparo de las normas sismo resistente.
- Los demás requisitos estipulados por la Ley.

Art. 55. La Dirección de Obras Públicas comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación:

Art. 56. CADUCIDAD DEL INFORME DE APROBACIÓN

Si la declaratoria de propiedad horizontal fuere aprobada, la Dirección de Obras Públicas emitirá el informe respectivo, el mismo que caducará transcurridos dos años contados desde la fecha de su emisión.

Art. 57. DECLARATORIA NO APROBADA

Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuere aprobada, la Dirección de Obras Públicas, expedirá un informe técnico con las

recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 58. APROBACIÓN DE PLANOS

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

a) Planos arquitectónicos de las edificaciones existentes firmadas por un arquitecto; y,

b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ingeniero civil.

Art. 59. INFORME PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS CON ANTERIORIDAD

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos antes del 3 de mayo de mil novecientos noventa y seis o de la Ley de Propiedad Horizontal (1978) la Dirección de Obras Públicas emitirá un informe sobre las condiciones del inmueble.

Art. 60. PLAZO

La Dirección de Obras Públicas por intermedio de la Jefatura de Planificación Urbana comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el plazo máximo de treinta días, contados a partir de la fecha de su presentación:

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 61. SUJECCIÓN A LA NORMATIVIDAD DE LAS EMPRESAS DE SERVICIOS

Los edificios que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y se someterán a la aprobación

previa de éstos. Además, se registrarán por las siguientes disposiciones especiales:

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

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores de acuerdo con lo determinado por EMELNORTE.

Art. 62. NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES

El número máximo de unidades en propiedad horizontal será:

CUADRO PH1

| GRUPO | VIVIENDA | COMERCIO | OFICINA |
|-------|----------|----------|-----------|
| A | hasta 10 | 20 | 40 |
| B | 11 a 20 | 21 a 40 | 41 a 80 |
| C | 21 a 40 | 41 a 80 | 81 a 160 |
| D | 41 a 70 | 81 a 140 | 161 a 280 |
| E | > 71 | > 141 | > 281 |

Solo para usos combinados se considerarán como área los siguientes equivalentes:

- vivienda 100 m²
- comercio 50 m²
- oficinas 25 m²

Art. 63. CONSTRUCCIÓN DE ESPACIOS COMUNALES

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la clasificación para la construcción de los espacios comunales de uso general (Ver cuadro PH1).

Art. 64. CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS COMUNALES

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

Art. 65. ESPECIFICACIONES PARA LOS ESPACIOS COMUNALES

Los espacios generales de uso comunal se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. Espacios construidos: Los grupos B, C, D y E, tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje o en su defecto facilidades para servicio de guardianía externa.

Los grupos B, C tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²).

Para los grupos D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente, para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

El grupo E tendrá una guardianía de acuerdo con las disposiciones del Código de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

Se podrán ubicar las áreas comunales construidas en la terraza de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento (20 %) del área de dicha terraza. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio, deberá estar retirada al menos cinco metros (5 m.) al frente y tres metros (3 m.) lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza.

- b. Áreas recreativas: Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por unidad de vivienda.

Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados (10 m²) por unidad de vivienda, con un mínimo de trescientos metros cuadrados (300 m²). Estas áreas deberán ser concentradas y de uso general.

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

- c. Retiros frontales: Se tratarán como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encespedados y con árboles.

Las construcciones de los grupos D y E en áreas históricas no se permitirá para el uso de comercios y oficinas a excepción de mercados municipales que se transfieran a propiedad particular. Los locales de oficinas o de comercios, inclusive los de centros comerciales populares, en ningún caso tendrán un área neta menor a seis metros cuadrados (6m²) cada uno, aparte de las circulaciones y servicios.

Las edificaciones en propiedad horizontal además de sujetarse a las especificaciones generales para toda

edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales de los grupos CZ, CE y CR; las industriales de los grupos IM, IA, e IP, así como las destinadas al equipamiento público de los grupos EZ y EE estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal de los grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas que dicte el INEN. El control de consumo se realizará a través medio de contadores individuales.
 - Casilleros Postales: Toda edificación en propiedad horizontal, de los grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a viviendas de los grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, esta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- d. Áreas de circulación vehicular y peatonal: su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente codificación y del Código de Arquitectura y Urbanismo.

SECCION SEPTIMA

DE LAS SANCIONES

Art. 66. ALCANCE Y RESPONSABILIDADES

Las infracciones a las reglas contenidas en la presente Ordenanza, se castigarán con las sanciones que se especifican en esta Sección.

Las sanciones se aplicarán al propietario, a los profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido autorizado o permitido la infracción.

Art. 67. INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES

En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las órdenes impuestas en base a esta Ordenanza, la Dirección de Obras Públicas, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones, o demoliciones que haya ordenado, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias en los siguientes casos, pudiendo hacer uso de la fuerza pública.

- a) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente por algún uso diferente al autorizado.
- b) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- c) Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- d) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la solicitud de la Línea de fábrica.

Si el propietario del predio en el que la Dirección de Obras Públicas se vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

Art. 68. SUSPENSION O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, el Comisario de Construcciones podrá suspender o clausurar las obras en ejecución previo el Informe de la Dirección de Obras Públicas, en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenamiento por la Dirección de Obras Públicas, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros.
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección en base a esta Ordenanza.
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la línea de fábrica.
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta Ordenanza.
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección del personal autorizado por la Dirección de Obras Públicas.
- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso.
- h) Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigencia reglamentaria del Director de Obra.

No obstante el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales a, b, c, d y e de este Artículo la Dirección de Obras Públicas podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir o reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo, no

será levantado mientras no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de la violación de esta Ordenanza.

Art. 69. CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS

Independiente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que hay lugar, el Comisario de Construcción podrá clausurar las obras terminadas previo informe de la Dirección de Obras Públicas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias.

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso.
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de la Sección Quinta de Inspecciones a las construcciones, de esta Ordenanza.

Art. 70. SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS

La Comisaría de Construcciones en los términos de esta Sección sancionará con multas a los propietarios, a los Directores de Obra y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a las que se refiere la Sección Quinta de Inspecciones a las Construcciones de esta Ordenanza.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos de esta Ordenanza.

Art. 71. FORMA DE APLICACIÓN DE LAS SANCIONES

La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se ha cometido.

Art. 72. SANCIONES MENORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS.

Se sancionará al Director de obra, al propietario o a la persona que resulte responsable con multa del 25% del salario básico unificado vigente a la fecha, en los siguientes casos:

- a) Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre a solicitud del inspector, los planos aprobados o el permiso correspondiente.
- b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hayan cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.
- c) Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de la Dirección señalados en el sección quinta sobre inspecciones a las construcciones.
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública, y
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Art. 73. SANCIONES MAYORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO Y A OTRAS PERSONAS

Se sancionará al Director de Obra, al propietario o a otra persona que resulte

responsable con multa del 25% a 125% del salario básico unificado vigente a la fecha en los siguientes casos:

- a) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos.
- b) Cuando en una obra excediendo las tolerancias previstas en esta Ordenanza, no coincida con el Proyecto Arquitectónico o el Estructural aprobado.
- c) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la solicitud de línea de fábrica, debiendo en este caso la Municipalidad, a través de la Comisaría de Construcciones previo informe de la Dirección de Obras Públicas Municipales, proceder al derrocamiento de la parte edificada, la cual no haya sido aprobada.
- d) Para este caso, el constructor deberá poner en correspondencia la obra con las disposiciones de la Ordenanza.

Art. 74. SANCIONES AL PROPIETARIO Y AL DIRECTOR DE OBRA.

Se sancionará a los propietarios de inmuebles y a los Directores de Obras con multa del 25% a 75% del salario básico unificado vigente a la fecha, en los siguientes casos:

- a) Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el permiso respectivo de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- b) Cuando se hubieren realizado obras o instalaciones sin contar con el permiso de construcción correspondiente y los mismos no se hubieren regularizado.

Art. 75. SANCIONES MENORES A LOS DIRECTORES DE OBRA.

Se sancionará con multa del 25% del salario básico unificado vigente a la fecha a los Directores de obra cuando no cumpla con las

obligaciones que les corresponden en la ejecución de una obra, las mismas que están establecidas en el Artículo 26 de la Sección Tercera, "De los profesionales".

Art. 76. SANCIONES MAYORES A LOS DIRECTORES DE OBRA

Se sancionará con una multa del 25% a 125% del salario básico unificado vigente a la fecha a los Directores de Obra que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente.
- b) Cuando en una obra no tome las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño.

Art. 77. SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS

En los siguientes casos, se sancionará con multa de 125% a 250% del salario básico unificado vigente a la fecha y suspensión del culpable:

- a) Falsificación de firma y adulteración en los antecedentes aprobados; y
- b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente.

Art. 78. SANCIONES POR VIOLACIONES A LA ORDENANZA, NO PREVISTAS.

Las violaciones a esta Ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multas del 25% a 75% del salario básico unificado vigente a la fecha.

Art. 79. SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA

Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción, que le hubiere sido impuesta anteriormente.

Para efectos de esta Ordenanza, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionada con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Art. 80. CITACIONES DE ACUERDO A LA LEY

A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Autoridad Municipal, se le citará de conformidad a lo que prescribe el artículo 73 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, mismas que lo hará por tres boletas en forma personal; en caso de no comparecer se lo declarará en rebeldía y se aplicará la sanción que corresponda.

Art. 81. TRABAJOS VARIOS – SIN PERMISOS

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente a 0.75 del salario básico unificado vigente, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario de construcciones ordene la demolición de la construcción.

Art. 82. INFRACCIONES VARIAS – CONSTRUCCIONES CON PERMISO

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo de permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% del salario básico unificado vigente, según la gravedad de la infracción sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se le presente el permiso de construcción respectivo.

Art. 83. OTRAS SANCIONES

Otras sanciones aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

- Invasión de retiros 1 salario básico unificado (S.B.U)
- Aumento de pisos (Altura) 2 (S.B.U)
- Falta de rótulo de Dirección Técnica 25% (S.B.U)
- Utilización de servidumbre de vista 1 (S.B.U)
- Habilitación a terrazas inaccesibles en losas de garaje 1 (S.B.U)
- Construcciones adicionales 2 (S.B.U)
- Falta de cerramiento de seguridad 50% (S.B.U)

Se contemplará, además, los siguientes procedimientos:

1. Demolición de la obra.
2. Ejecución de obras.
3. Suspensión de obras.
4. Revocación de la aprobación de planos.
5. Retención de la garantía y multa.
6. Restitución del estado original.
7. Aprobación de planos.

SECCION OCTAVA

URBANIZACIONES

Art. 84. ALCANCE

Todo proyecto de urbanización se enmarcará dentro de los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano de acuerdo a la afectación de usos del suelo y límite urbano determinados, sujetos a propuestas de ocupación de suelo POS.

La Urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Son urbanizaciones sujetas a reglamentación particular y se rigen por ordenanzas especiales, las siguientes:

- Las urbanizaciones de interés social.
- Los proyectos especiales de vivienda y comercio a implantarse en áreas de reserva urbana de las parroquias suburbanas.

- Las urbanizaciones privadas.

El diseño y construcción de urbanizaciones cumplirá además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado con accesibilidad de las personas con discapacidad.

Cuando existan rellenos en una urbanización, se aceptarán aquellos con el 95% de compactación, lo cual será verificado con un informe técnico.

Art. 85. PROHIBICIONES

- a) No se permite la simple parcelación de la tierra para fines residenciales, industriales y otros debiendo realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para la habilitación correspondiente.
- b) No se podrá urbanizar las riberas de los ríos hasta 50m. de retiro desde el borde, quedando esta área como zona de preservación de riberas cuyo uso será comunal recreativo.
- c) Cuando una urbanización se halle al borde de una quebrada cuyo corte pueda afectar a la estabilidad de las construcciones a realizarse, deberá mantenerse un retiro de 15m. desde el borde de la quebrada hasta los lotes a planificar.
- d) Los espacios comunales que sean ocupados con destinos diferentes a los establecidos serán desalojados por la Municipalidad, sin perjuicio de que los gastos que ocasione el desalojo sean cobrados al infractor.

Art. 86. EQUIPAMIENTO COMUNAL Y AREAS VERDES

- a) Toda urbanización contará con equipamiento de uso comunal -de uso público- conformado por áreas verdes recreativas y equipamiento, cuya superficie se determinará de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano de Pimampiro, y

a las normas generales de equipamiento de la presente Ordenanza.

- b) El Lotizador deberá ceder a la Municipalidad las siguientes áreas mínimas: para áreas verdes no será inferior al 15 %, de la superficie útil del terreno de la urbanización. El frente de esta área no será inferior al mínimo establecido para la zonificación del sector y el fondo no podrá ser menor a 6,00 metros y siempre tendrá frente a una calle; y, el 15% para vías, siempre y cuando no estén diseñadas en el proyecto de vías del Plan Regulador Urbano de Pimampiro.

En todo caso la Dirección de Obras Públicas podrá aplicar del capítulo el Art. 487 literal b)

- c) No pueden ser destinadas para espacios verdes y equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al 35% a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o espacios verdes y de equipamiento.
- d) Cuando las áreas de afectación sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino únicamente, el equipamiento comunal determinado por las normas respectivas.
- e) La Municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados.
- f) Cuando en una de las áreas comunales se hubieren determinado espacios para

construcción de iglesias, escuelas, canchas deportivas, etc. y no esté obligado el lotizador a su construcción, La Municipalidad podrá donar estos espacios para que sean destinados a las construcciones especificadas en la planificación.

- g) Cuando las obras de infraestructura no se obligue a efectuar el urbanizador o lotizador, podrá realizar la Municipalidad siempre y cuando existieren los recursos para aquello y los propietarios de los terrenos que se beneficien con las obras construidas, pagarán al Municipio los valores correspondientes por las mejoras, y al efecto se emitirán los respectivos títulos de crédito a fin de proceder a la recaudación por la vía coactiva, a más de la constancia en la escritura correspondiente de cada lote, el compromiso de cancelar los valores antes mencionados.

Art. 87. DISEÑO VIAL, LOTEAMIENTO Y REDES DE INFRAESTRUCTURA

Las lotizaciones que establezcan la construcción de obras de infraestructura como vías, canalizaciones, agua potable y luz eléctrica, se sujetarán a las ubicaciones y demás características constantes en los respectivos planos y perfiles que deben ser aprobados por la Dirección de Obras Públicas. Así mismo se controlará la construcción de edificaciones sin la debida autorización.

a) JERARQUIZACION DEL SISTEMA VIAL.

Toda urbanización debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del Plan de Ordenamiento Urbano. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, derechos de vías del sistema nacional de autopistas, líneas férreas, zonas de

protección de oleoductos y líneas de transmisión eléctrica.

b) ESPECIFICACIONES MINIMAS PARA EL DISEÑO DE VIAS

Acera: Se tomará un ancho modular de 80 centímetros para el tráfico peatonal, asumiendo un ancho mínimo de 1,60 metros; la dimensión final dependerá del tráfico peatonal asumido más la franja de encespado que, en ningún caso será inferior a 60 centímetros o sea, en total mínimo 2,20 m.

En urbanizaciones de interés social el ancho mínimo será de 1,60 m.

Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3,50 metros.

Carril de estacionamiento: En las vías en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,50 metros.

Ancho de Calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes.

Ancho de Calle: En ningún caso será inferior a 10,00 m.

Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 2,00 metros.

Radio de giro: Se recomiendan los siguientes radios de giro mínimos:

| | |
|-----------------|--------------|
| entre calles: | 5,00 metros |
| entre pasajes: | 2,50 metros |
| entre avenidas: | 10,00 metros |

En el caso de las avenidas, la Unidad de Planificación Urbana Municipal definirá el radio correspondiente, igualmente cuando se trate de articular vías de dimensión diferentes.

El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizados por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto

en el Plan de Ordenamiento Urbano y en la normativa de esta Ordenanza, previa la aprobación de la Unidad de Planificación Urbana Municipal.

c) PAVIMENTOS

El material a utilizarse en el sistema vial, será pavimento asfáltico, adoquín y/o similares, pudiendo en casos excepcionales, modificar el material previo un informe técnico de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Deberán cumplir las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes".

d) CURVAS DE RETORNO

Se podrán diseñar curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$$r = \frac{3C}{4}$$

r = radio C = ancho de la calzada

La contracurva de diseño (tangente a la curva de retorno) tendrá un radio equivalente al doble del radio de la curva de retorno.

e) ESCALINATAS PEATONALES

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ancho mínimo = | 2,00 metros. |
| Huella mínima = | 0,35 metros. |
| Contrahuella máxima = | 0,18 metros. |

f) DERECHOS DE VIAS

Los derechos de vías deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo, y a los estudios y recomendaciones viales del Programa de Ordenamiento Físico Espacial.

g) LOTEAMIENTO

Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las

características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tendrán la superficie y el frente mínimos establecidos en la zonificación establecida por el Plan de Ordenamiento Urbano.

Estas condiciones podrán modificarse por acuerdo entre la municipalidad y las instituciones del Estado que realicen programas de vivienda de interés social.

h) REDES DE INFRAESTRUCTURA

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de éstos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan a continuación.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la municipalidad las redes de infraestructura.

i) REDES DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONOS.

Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias serán revisados y aprobados por EMAPA-P, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la empresa eléctrica EMELNORTE. Los proyectos telefónicos serán aprobados por la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT.

Art. 88. CASOS ESPECIALES

Las urbanizaciones o conjuntos que se encuentran fuera del límite de abastecimiento de servicios, pero al interior de las áreas de expansión urbana determinadas según la Propuesta de Ocupación de Suelo del Plan de Ordenamiento Urbano, para efectos de desarrollar dichas áreas, deberán presentar solución técnica para la solución de los

servicios básicos debidamente aprobados por las empresas respectivas.

Art. 89. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

Todo proyecto de urbanización deberá adjuntar un cuadro con especificaciones técnicas y materiales a utilizarse, el cual será sometido a aprobación y tendrá el carácter de obligatoriedad al momento de la ejecución.

Cuando en un lote destinado a urbanización exista una servidumbre de paso de alguna red de servicio público, se requerirá del informe técnico de la empresa o institución correspondiente.

Art. 90. PLAN MASA

Podrá presentarse a aprobación proyectos integrales, o planes masa, los mismos que se sujetarán a lo establecido en la Propuesta de Ocupación de Suelo de la Municipalidad y esta Ordenanza, regidos al Artículo correspondiente a "Edificios a ser enajenados en Propiedad Horizontal".

Art. 91. DOCUMENTACION NECESARIA PARA EL TRÁMITE DE URBANIZACION EN LA ZONA URBANA Y DE EXPANSION

1. PARA INFORMACION PREVIA

Todo propietario de predio urbano que tenga interés en lotizarlo o fraccionarlo deberá comparecer a la Dirección de Obras Públicas y realizar la solicitud al Director, solicitando las directrices del trazado vial que influenciará a la nueva lotización así como también las posibles afectaciones al predio a fraccionarse acompañada de:

- a) Plano de ubicación del área a urbanizarse en escala 1:1.000, incluida la franja perimetral de por lo menos 150 m. de ancho.
- b) Línea de fábrica actualizada.

- 1.1. Los proyectos de Urbanización y Lotización dentro del límite urbano y sus zonas de influencia, deberán ser aprobados por el Concejo Municipal, previo el informe de la Dirección de Obras Públicas y dictamen favorable de la Comisión de Infraestructura y Equipamiento. Dichos proyectos deberán tener la firma de responsabilidad de un profesional en Arquitectura.
- 1.2. Los terrenos de toda Lotización deberán tener un frente mínimo de 10 m. y un área que jamás será inferior a 120 m², con la finalidad de evitar la minimización de los predios urbanos y respetar la zonificación establecida.
- 1.3. Caso especial.- Para urbanizaciones de beneficio social se permitirán frentes mínimos de 6.00 metros y un área mínima de 72.00 m².
- 1.4. Los solares de la Urbanización tendrán siempre el área y medidas originales determinadas en el plano presentado y jamás podrán ser subdivididos ni vendidos o grabados por partes ni aún a título de partición hereditaria o de cualquier otra índole.
- 1.5. La prohibición impuesta en el inciso anterior, deberá constar obligatoriamente en toda transferencia de dominio de los lotizantes y posteriores propietarios de los solares y la transgresión a esta prohibición, acarreará la nulidad del contrato, y el o los transgresores, deberán ser sancionados por la Municipalidad con una multa equivalente al 25% del valor del predio de acuerdo al avalúo comercial que efectuará la Unidad de Rentas, Avalúos y Catastros Municipales.

2. PARA APROBACION DEL ANTEPROYECTO

Solicitud al Director de Obras Públicas acompañada de:

- a) Línea de fábrica actualizada.
- b) Certificación de no adeudar al Municipio
- c) Pago de gastos administrativos
- d) Copias de la escritura o certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
- e) Una copia del plano topográfico en escala 1:1.000 conteniendo los siguientes datos:
 - o Topografía actualizada del predio y sus alrededores en un radio de 300 m.
 - o Planimetría del anteproyecto, firmado por un profesional, conteniendo debidamente acotados, lo siguiente:
 - Polígono base
 - Trazado de calles
 - Lotes
 - Espacios verdes
 - Linderos del área a urbanizarse especificando los colindantes.
 - Conexiones con vías existentes, de las que se acotará sus características.
 - Localización de hitos para replanteo.

Cuadro de datos conteniendo:

- a) Área total del terreno a urbanizarse
- b) Área total de lotes
- c) Número de lotes
- d) Área de calles, incluidas aceras
- e) Área de espacios verdes
- f) Cortes transversales de quebradas
- g) Zonificación.
- h) Ubicación del predio en el cantón a escala 1:1.000
- i) Informes preliminares de las Empresas de:
 - Agua Potable y Alcantarillado
 - Eléctrica
 - Teléfonos

a) PARA APROBACION DEL PROYECTO DEFINITIVO**Carpeta N° 1**

Solicitud al Alcalde acompañada de:

- a) Línea de fábrica actualizada.
- b) Informe aprobatorio del anteproyecto
- c) Anteproyecto aprobado.
- d) Presupuesto y cuadro de etapas de trabajo
- e) Memoria descriptiva-técnica con firmas de responsabilidad.
- f) Informes y una copia de los planos aprobados por las empresas de:
 - Agua Potable y Alcantarillado
 - Teléfonos
 - Eléctricas.
- g) Una copia del proyecto planimétrico con el cuadro de datos de la urbanización conteniendo:

- Área total a urbanizar y zonificación.
- Área útil de lotes.
- Número de lotes y numeración de los mismos.
- Área de calles
- Área de aceras.
- Longitud de bordillos
- Cuadro para líneas de fábrica de los lotes:
- Zonificación, número, área frente y fondo de cada uno de los lotes.
- Área de espacios verdes.
- Corte transversal de quebradas.
- Linderos con especificación de los colindantes
- Acotación de ejes, radios, deflexiones, etc.
- Nomenclatura de vías.
- Proyecto en escala 1:250 del equipamiento comunal (1 copia).

Carpeta N° 2

Conteniendo cuatro (4) copias del proyecto planimétrico.

NOTAS:

- Toda la documentación que precede deberá estar suscrita con las respectivas firmas de responsabilidad.
- El tamaño obligatorio de las carpetas es de 25 x 35 cm. (Los formatos de los documentos: INEN)
- Se admitirán copias en sustitución a documentos originales.
- No se dará trámite a documentaciones parciales, incompletas o que no estén de acuerdo con esta Ordenanza.
- Se dejará en la esquina inferior derecha del plano, un espacio, de 0.15 x 0.15 m. para los sellos.

Art. 92. FORMULARIO BASE PARA LOS ANTEPROYECTOS DE URBANIZACION

Señor
Director de Obras Públicas
Presente.

Señor Director:

A. Agradeceré se digne ordenar el estudio de aprobación de los planos de anteproyecto para la urbanización:

- Nombre:.....
- Linderos:
 - Norte:.....
 - Sur:.....
 - Este:.....
 - Oeste:

- Ubicación: sector N°.....
- Propietario:
- Profesional responsable.....N°.....

B. Para lo cual, acompaño la siguiente documentación, de acuerdo al Reglamento:

- Línea de Fábrica - Informe N°.....
- Agua Potable - Informe N°.....
- Alcantarillado - Informe N°.....
- Teléfonos - Informe N°.....
- Red Eléctrica - Informe N°.....
- Título de Propiedad - Notario.....
- Tres copias del Anteproyecto, en escala 1:1.000, realizada sobre el levantamiento

topográfico planimétrico de la propiedad, referido a la cota geográfica del cantón.

C. Cuadro de datos (este cuadro formará parte del Anteproyecto).

Zonificación:

Densidades: de población: neta:
bruta:
de vivienda: neta:
bruta:

c) Números de lotes:

Área total del predio:

Área útil de lotes:.....

Área de: calles.....
pasajes:

Área de aceras:.....

h) Longitud de bordillos:.....

i) Área comunal:

(Que debe estar situada dentro y equidistante del perímetro del anteproyecto o complementando áreas comunales existentes).

D.- Datos varios:

a) Accesibilidad Transporte Colectivo:.....
Líneas:No.....
Calles existentes..... No tiene.....
(Nombres)

b) Recolección de basura.....

c) Equipamiento comunal.....

Se trata de un anteproyecto de:

Interés Social
Mutualismo
Cooperativa
Otro

e) Datos Adicionales:

FIRMA DEL PROFESIONAL RESPONSABLE
FIRMA DEL URBANIZADOR

Art. 93. DOCUMENTACION NECESARIA PARA APROBACION DEL PLAN MASA.

Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas.

Línea de fábrica actualizada
Proyecto de Plan Masa (3 copias) conteniendo lo siguiente:

- o Plan general de ocupación del suelo
- o Ubicación del Proyecto
- o Cuadro general de áreas
- o Levantamiento Topográfico.
- o Dos cortes: uno longitudinal y otro transversal
- o Informes preliminares de las empresas de:
 - Agua Potable y Alcantarillado
 - Energía Eléctrica
 - Teléfonos

Art. 94. DOCUMENTACION NECESARIA PARA CALIFICACION DEL USO DEL SUELO, DIVISIONES Y PARTICIPACIONES DE LA PROPIEDAD.

1. Informe de zonificación

- a) Solicitud al Director de Obras Públicas (formulario) sobre la calificación del uso del suelo.
- b) Ubicación del inmueble en un plano georeferenciado.
- c) Plano de la propiedad.

2.- Para divisiones

- a) Solicitud al Director de Obras Públicas
- b) Informe previo de zonificación
- c) Línea de Fábrica
- d) Escrituras
- e) Certificado del Registro de la Propiedad
- f) Tres copias de la propuesta de división firmado por un profesional habilitado.
- g) 15% de área comunal.

3.- Participación entre herederos

- a) Solicitud al Director de Obras Públicas
- b) Partida de defunción
- c) Línea de fábrica
- d) Escrituras legalizadas
- e) Certificado del Registro de la Propiedad

- f) Cuatro copias de la propuesta de división firmado por un profesional habilitado.

Art. 95. PERMISO

La resolución que el Concejo emita para cada urbanización, constituye el permiso para ejecutar las obras de urbanización, previa la elevación a Ordenanza y protocolización de la misma.

Art. 96. GARANTIAS - URBANIZACIONES

En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir hipoteca a favor del Municipio de Pimampiro, por un valor equivalente al 100% del valor de las obras de urbanización. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Art. 97. GARANTIA - PROPIEDAD HORIZONTAL

Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, quedarán hipotecados a favor de la Municipalidad un número de unidades de vivienda, cuyo valor sea igual al 30% del costo de la obra.

Art. 98. GARANTIA PARCIAL - URBANIZACIONES

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor de la Municipalidad, hipoteca por el 100% del valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 99. DEVOLUCION DE GARANTIAS

La hipoteca se levantará una vez que el urbanizador haya concluido la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispone esta Ordenanza.

Art. 100. CONTROL DEL PROCESO DE EJECUCION

En el caso de urbanizaciones, La Dirección de Obras Públicas realizará inspecciones: antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas, si fueran aéreas. Realizará también, una inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido.

Art. 101. RECEPCION

La Dirección de Obras Públicas procederá a la recepción de las urbanizaciones, en el momento en que esté concluido la:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes;
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas empedradas o con árboles;
- Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- Construcción e instalación del sistema de teléfono si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de cada predio.

Art. 102. ENTREGA - RECEPCION DEFINITIVA

La Dirección de Obras Públicas realizará la inspección previa a la entrega recepción de las urbanizaciones. Presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, esta enviará el pedido a las empresas de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan, sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del Municipio y el

propietario de la urbanización y su representante legal.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o director de obra, los requisitos que deben cumplir para tal fin.

Art. 103. ACTA DE ENTREGA – RECEPCION

Suscrita el acta de entrega recepción de obras, Sindicatura Municipal procederá de oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de las garantías de la obra.

Art. 104. INFRACCIONES – URBANIZACIONES/ CON PLANOS

Los que urbanicen, vendan lotes o levanten construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación pero que no tengan permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a dos (2) veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción y se ejecuten las obras de urbanización.

Art. 105. INFRACCIONES – URBANIZACIONES/ SIN PLANOS

Los que urbanicen, vendan lotes o levanten construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción y propicien el crecimiento desordenado del cantón, serán sancionados con multa equivalente a cuatro (4) veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos

aprobados, el permiso de construcción y se ejecuten las obras de urbanización.

Art. 106. INFRACCIONES VARIAS – URBANIZACIONES

Los que urbanicen, vendan lotes o levanten construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción y que no respetan las normas de zonificación serán sancionados con multa equivalente a cinco (5) veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 107 Las personas que deseen realizar el fraccionamiento de un predio que tenga un número menor a 10 lotes estarán sujetos a cumplir con la sección novena de esta Ordenanza.

SECCION NOVENA

SUBDIVISIONES DE PREDIOS URBANOS EN EL CANTON PIMAMPIRO

Art. 108. DEFINICIÓN

Subdivisión es el fraccionamiento de un predio urbano que dispongan de las obras de infraestructura de urbanización hasta 10 lotes.

Art. 109. CASO ESPECIAL

Con la finalidad de evitar la minimización de los predios urbanos y únicamente para la ejecución de programas y construcciones de viviendas de beneficio social se permitirá que el área del terreno fraccionado en ningún caso podrá ser inferior a 72,00 m², con un frente mínimo de 6,00 m.

Ninguna autoridad municipal podrá autorizar subdivisión que no represente la zonificación establecida.

Art. 110. ENAJENACIÓN A FAVOR DE COLINDANTES

La enajenación de los predios urbanos que en la actualidad no cumplan con el área ni las dimensiones mínimas establecidas o que constituyan fajas de terreno que impidan la eficiente utilización del suelo, se realizará preferentemente a favor de sus colindantes para la integración parcelaria correspondiente.

No se autoriza la enajenación de los predios a los colindantes de los predios que no tengan obras de urbanización ni tampoco de los que no se ha hecho el traspaso de dominio de las áreas comunitarias a favor de la Municipalidad de Pimampiro.

Art. 111. ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL Y CALLES INTERNAS EN PROYECTO.

Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal. En ningún caso dicha área será inferior al quince por ciento (15%) de la superficie neta del terreno a dividirse y se ubicará con frente a una calle, dicho frente no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Art. 112. ÁREAS NO APTAS PARA ESPACIOS VERDES Y EQUIPAMIENTO

No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos, franjas de protección de quebradas y barrancos, terrenos inestables, áreas inundables o que presenten pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%), a menos que este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o los espacios verdes y de equipamiento.

Cuando las áreas de afectación a las que se refiere el inciso anterior sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del

predio, no se exigirá áreas verdes sino únicamente el equipamiento comunal determinado por el Código de Arquitectura y Urbanismo, el mismo que se localizará en el área urbanizable.

Art. 113. PARTICIÓN JUDICIAL DE BIENES

En todos los casos de particiones de bienes, será imprescindible la aplicación del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 114. CASOS EN LOS QUE NO EXIGE ÁREAS COMUNALES

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales en los siguientes casos.

- a) Cuando el diez por ciento (10%) del área útil del predio sea inferior a la cabida mínima que establece la zonificación del sector. Según el Art. 424 de COOTAD.
- b) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se han contribuido con el quince por ciento del área neta (15%) para las áreas comunales.
- c) En el caso de particiones judiciales o extrajudiciales, siempre y cuando el área a fraccionarse o de partición sea inferior a diez mil metros cuadrados (10.000m²).

Art. 115. LOTE MÍNIMO

En predios adquiridos por herencia, división judicial, etc. En los casos de subdivisión de un predio adquirido por herencia, división judicial o extrajudicial, el tamaño del lote mínimo no podrá ser inferior al establecido en la zonificación del Plan de Ordenamiento Urbano vigente.

Art. 116. DOCUMENTOS QUE DEBEN ADJUNTARSE

En el caso de divisiones de predios por herencia, en el trámite de autorización se

deberá adjuntar la sentencia que declare la posesión efectiva de los bienes a favor de los interesados. En el caso de subdivisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar las edificaciones presentando los permisos municipales de construcción.

Art. 117. AUTORIZACIÓN DE DIVISIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS

En las áreas históricas para autorizar las divisiones del suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) Se permite la subdivisión de unidades prediales con edificaciones, solamente cuando estén construidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no corten crujías o unidades con continuidad estructural y conservará un área libre de terreno igual o mayor al área construida en planta baja.
- b) No se permite la división del suelo de los predios en los que se hallan implantadas edificaciones monumentales y de interés especial. Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse como tampoco agregarse nuevas edificaciones para uso de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 118. POSIBILIDAD DE ACOGERSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrán acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la sección correspondiente.

Art. 119. Toda subdivisión que sobrepase de 4 lotes se contemplará el 10% para áreas verdes o comunales.

Art. 120. En los casos de subdivisión de predio por herencia o división de hecho, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 10% y no exigirá espacios verdes.

Art. 121. Se aceptarán pasajes de 3 m. de ancho hasta 30 m. de longitud y hasta 4 lotes; y de 6 m. de ancho para más de 4 lotes y hasta una longitud de 60 m.

Art. 122. Para toda subdivisión que se realice dentro del cantón, deberá el interesado presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas de la Municipalidad.
- Título de propiedad inscrito en el registro de la propiedad, actualizado.
- Certificado otorgado por el registro de la Propiedad.
- 4 copias de los planos de la subdivisión elaborados en escala 1:1000, sobre plano topográfico actualizado, donde se haga constar accidentes del terreno, construcciones, líneas de alta tensión, acequias, quebradas, etc.
- Cuadro de datos técnicos que contendrá la siguiente información: Área total del predio, área comunal y espacios verdes, numeración corrida de lotes con su respectiva área.

La Dirección de Obras Públicas podrá requerir en casos especiales otras certificaciones.

Art. 123. Se emitirá informe en el término de diez días. Si el informe fuera negativo se señalarán las razones.

DISPOSICIONES FINALES

DEROGATORIA.- Las disposiciones de esta ordenanza prevalecerán sobre toda otra norma que explícita o implícitamente se le oponga, las cuales se entienden derogadas. De manera expresa se deroga la "Ordenanza de Construcciones en el cantón Pimampiro", expedida el 07 de junio de 1983 y publicada en el Registro Oficial N° 563 del 24 de agosto de

1983. La primera reforma a la ordenanza de "Construcciones que está en vigencia dentro del perímetro urbano", expedida el 14 de octubre de 1994; y, segunda reforma a la "Ordenanza de Construcciones que está en vigencia dentro del perímetro Urbano de cantón Pimampiro", expedida el 13 de marzo 1997; "Ordenanza de Urbanización, Lotización y Parcelación, que regirá en el perímetro urbano del cantón Pimampiro", expedida el 29 de diciembre de 1994; y primera reforma a la "Ordenanza de Urbanización, Lotización y Parcelación que regirá en el perímetro urbano del cantón Pimampiro y sus zonas de influencia", expedida el 13 de marzo 1997; y, "Ordenanza que reglamenta las subdivisiones de predios urbanos en la jurisdicción cantonal", expedida el 16 de abril de 2008.

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio web institucional.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los nueve días del mes de abril de dos mil catorce.

f.) Crnl. (sp) José Emigdio Daza, Alcalde GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General Concejo Municipal

CERTIFICO: Que la presente "Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona urbana del cantón San Pedro de Pimampiro", fue discutida y aprobada por el Concejo del GAD. Municipal de San Pedro de Pimampiro, en sesiones ordinarias de fechas treinta y uno de marzo y nueve de abril de 2014, en primero y segundo debate, respectivamente.

Pimampiro, 14 de abril de 2014

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona urbana del cantón San Pedro de Pimampiro", y ordeno su PROMULGACION a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y sitio Web institucional.

Pimampiro, 14 de abril de 2014

f.) Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio Web institucional, de la presente "Ordenanza de Reglamentación y planificación urbana, construcciones y urbanismo de la zona urbana del cantón San Pedro de Pimampiro", el señor Crnl. (sp) José Daza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los catorce días del mes de abril de dos mil catorce.- LO CERTIFICO.-

Pimampiro, 14 de abril de 2014

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal

FE DE ERRATAS No. 006

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

En forma legal, expido la siguiente,

FE DE ERRATAS

En la **GACETA OFICIAL Nro. 35** del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San

Pedro de Pimampiro, publicada el jueves 20 de marzo de 2014, en donde se publicó la “Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación del impuesto a los Vehículos dentro del cantón Pimampiro”, en la última página se ha cometido un error de tipeado en el texto de la Certificación de la Secretaria General del Concejo Municipal, específicamente en el año, en donde:

Dice:

“... dieciocho de marzo de dos mil cuatro, ...”

Debe Decir:

“...dieciocho de marzo de dos mil catorce, ...”

Dado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Pedro de Pimampiro, a los veinte y cuatro días del mes de marzo de dos mil catorce.

f.) Lic. Irene Ramírez V., Secretaria General del Concejo Municipal



**Gobierno Autónomo
Descentralizado**

Crnl. (sp) José E. Daza
ALCALDE
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

Lic. Carlos Silva Montesdeoca
VICEALCALDE
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE SAN PEDRO DE PIMAMPIRO

CONCEJALAS Y CONCEJALES

Sr. Sello Chalfuelán Paucar
Sra. Margarita Hurtado Cabrera
Sra. Marcela Frías Herrera

Sr. Franklin Chamorro Chuquín
Tec. Mayra Montenegro Mejía
Prof. Carlos Vásquez Mera

Lic. Irene Ramírez Vaca
SECRETARIA DEL CONCEJO