

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 240 de la Constitución Política de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones la facultad legislativa seccional.

**Que**, en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 2, establece que el gobierno municipal tiene la competencia de “ejercer el control sobre uso y ocupación del suelo en el cantón”.

**Que**, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que el Municipio tiene la facultad normativa a través de la ejecución de ordenanzas, acuerdos y resoluciones dentro de su circunscripción territorial.

**Que**, el Art. 57 del COOTAD establece las atribuciones del concejo municipal; en el literal a) corresponde al ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y en el literal x) 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.

**Que**, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Cantón Sevilla de Oro, alcanzar y garantizar un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón Sevilla de Oro controlando las tendencias de expansión y renovaciones espontáneas y desordenadas, producidas en las vías que enlazan a las Parroquias con el Centro Cantonal.

**Que**, un ordenamiento urbano sostenible solo puede lograrse controlando también las áreas de influencia de la Ciudad, cabeceras parroquiales y centros poblados; puesto que constituye en sí mismo un patrimonio que es necesario conservarse y potenciar. Siendo indispensable controlar para que las edificaciones sean ejecutadas técnicamente asegurando la estabilidad y la duración de los inmuebles y el cumplimiento de los planes urbanos, así como también lo expuesto en el Art. 63 de las disposiciones generales decima cuarta y decima quinta de la reforma RO. No 166 del 21 enero del 2014.

**Que**, es deber del GAD Municipal garantizar el crecimiento urbano dentro de normas adecuadas no solo físico espaciales sino de higiene, salubridad, ambiental, que estimule el desenvolvimiento de la vida cantonal con los órdenes social, económico, físico y administrativo.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**EXPIDE:****ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES,  
CONSTRUCCIONES, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN  
SEVILLA DE ORO****CAPITULO I****DISPOSICIONES GENERALES  
OBJETO, ÁMBITO Y MODIFICACIONES**

**Art. 1.-Objeto.-** La presente ordenanza establecerá el régimen urbanístico del cantón, es decir, regularizara mediante normas arquitectónicas, dentro de los límites de su territorio, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones y proyectos constructivos en el cantón Sevilla de Oro; además establece las normas de control y sanción para garantizar su efectivo cumplimiento.

**Art. 2.- Ámbito y sujeción.-** Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Sevilla de Oro por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetaran a lo dispuesto en esta normativa, a la regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en este instrumento y a las regulaciones vinculantes.

Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social y colectivo antes que lo individual y privado, siempre que con ello no se quebrante el derecho subjetivo.

Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centro urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas, áreas rurales consolidadas y áreas determinadas por el Plan de Ordenamiento Urbano, se sujetaran a las disposiciones previstas en esta ordenanza

**Art. 3.- Modificaciones.-**Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado de Sevilla de Oro; evaluar permanentemente las normas técnicas en armonía con esta ordenanza, mediante reformas a la ordenanza, previo informes documentados sobre su alcance, consulta y coordinación con la administración municipal.

**Art. 4.-** Toda persona podrá denunciar ante el Alcalde, Dirección de Planificación y Comisaria; las obras que realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza

**Art. 5.-** El Alcalde, Dirección de Planificación y Comisaria, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, serán responsables del cumplimiento de la presente ordenanza.

## CAPITULO II

### FACULTADES

**Art. 6.-** La municipalidad de Sevilla de Oro, a través de sus direcciones, departamentos y secciones, se encargara de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza para lo cual tendrá las siguientes facultades.

- a. Fijar los requisitos técnicos a que deberán someterse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, para que estos satisfagan las condiciones mínimas de seguridad, higiene, comodidades y estética;
- b. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales y aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos;
- c. Otorgar o negar Informe de regulación Urbana y permisos para la ejecución de las obras.
- d. Aprobar los proyectos de construcción que cumplan con todas las disposiciones que al respecto permite la presente ordenanza;
- e. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas;
- f. Practicar inspecciones para verificar el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción;
- g. Autorizar o negar de acuerdo a esta ordenanza, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción.

## CAPITULO III

### DEFINICIONES

**Art. 7.- Por nuevas construcciones.-** se entenderán las edificaciones que se proyecten para ser levantadas en los sitios en los que no existen construcciones anteriores o que se realicen en sustitución de edificaciones existentes que vayan a ser demolidas en forma parcial o total.

**Art. 8.- Por restauración.-** se definen aquellos trabajos que se ejecuten con el propósito de mantener, recuperar, restituir o incorporar en forma total o parcial, las características propias y originales del inmueble; todos estos trabajos deben propender a brindar un mejor confort y apariencia de sus partes, pero manteniendo siempre el diseño arquitectónico tanto en el exterior como en el interior. En obras de restauración no se permitirá el cambio de diseño ni de los materiales usados en puertas, ventanas, baños, balcones, balaustradas, antepechos, aleros, cubiertas, etc. A no ser que con ello se consiga vigorizar más la pureza arquitectónica del inmueble.

**Art. 9.- Por conservación.-** se comprenderá aquellos trabajos que tienden a mantener permanentemente el buen estado estructural de presentación y a prevenir el deterioro del inmueble. Se mantendrá en todo caso, el mismo tipo de material de acabado, cubiertas, etc.

**Art. 10.- Por renovación.-** se entenderá aquellos trabajos que tienden a cambiar la función y ocupación de un espacio y/o su contenido social, también entrarán dentro de este concepto las obras tendientes a cambiar o mejorar la apariencia arquitectónica del inmueble; cambiar su distribución para lograr un mejor funcionamiento, dentro de este concepto se incluirán las obras que al momento se conoce como reformas a una construcción existente.

**Art. 11.- Reconstrucción.-** es volver a construir, recomponer las partes que faltan a un edificio.

**Art. 12.- Área de protección natural** es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de ríos, quebradas, fuentes de agua, canales de riego y aquellas determinadas por el GAD Municipal como zona de protección ecológica.

**Art. 13.- Área no edificable** es aquella que por restricciones físicas o de zonificación no es susceptible de construcción.

**Art. 14.-** Además se consideraran todas las definiciones contempladas en los Planes vigentes en la Municipalidad y normas establecidas.

#### CAPITULO IV

### DE LOS ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL

#### SECCIÓN 1

**Art. 15.-**constituyen instancias de regulación y control urbano rural las siguientes:

1. El Concejo Cantonal Municipal;
2. La Dirección de Planificación
3. La Comisaria Municipal

#### DEL CONCEJO CANTONAL MUNICIPAL

**Art. 16.-** El concejo cantonal de Sevilla de Oro se constituye en un organismo de regulación y control urbano y rural, a través de autorizaciones, resoluciones y fiscalización. Aprobación en el cambio de uso de suelo, aprobación de urbanizaciones, reestructuraciones, etc., así como demoliciones, pedido de rectificaciones y sanciones son algunos aspectos relacionados a la regulación y control.

De las decisiones de Alcaldía se puede apelar ante el Concejo Cantonal, cuya decisión causara ejecutoria.

### DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

**Art. 17.-** La Dirección de Planificación estará dirigido por un Arquitecto (a), quien para el cumplimiento de sus atribuciones, deberes y obligaciones contará con un equipo técnico de acuerdo a las necesidades institucionales.

**Art.18.-** Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Llevar registro Municipal de los profesionales autorizados acreditados para presentar planos en el GAD Municipal de Sevilla de Oro, previo al pago en restas equivalentes al quince por ciento (15%) de la remuneración básica unificada de trabajador privado, por derecho de inscripción, anual.
- b) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial y urbano.
- c) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- d) Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural Regional Austro (INPC) y leyes que rigen la materia.
- e) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- f) Aprobar o rechazar solicitudes de construcciones consideradas menores hasta una área de 60m<sup>2</sup> en urbana y 80 m2 área rural
- g) Ordenar la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaria Municipal para su juzgamiento.

### DE LA COMISARIA MUNICIPAL

**Art. 19.-** La comisaria municipal estará a cargo de un profesional en derecho, que tendrá a su cargo el juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones, observando las reglas del debido proceso y dejando a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

**Art. 20.-** Son atribuciones, deberes y obligaciones del comisario (a) municipal, las siguientes:

- a. Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y resoluciones municipales en el ámbito de su competencia
- b. Hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano y rural, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras.
- c. Juzgar las infracciones previstas en las leyes y ordenanzas, observando el debido proceso
- d. Realizar inspecciones de control a las construcciones de manera periódica.
- e. Estará a cargo de la comisaria municipal, suspender, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de esta ordenanza.
- f. Ordenar la demolición de construcciones obsoletas, que amenacen ruina y aquellas que no se sujeten a los planos y permisos de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos.
- g. Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal.
- h. Las demás señaladas en las leyes y ordenanzas municipales.

**Art. 21.-** De las resoluciones que expida la comisaria municipal, se podrá apelar ante el Alcalde municipal dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente de la notificación, caso contrario causaran ejecutoria.

## SECCIÓN 2

### DEBERES Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y PROFESIONALES

#### DEL PROPIETARIO

**Art. 22.-** Será considerado propietario o promotor cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promueve, impulsa, programa o invierte con recursos propios o públicos, en obras de planificación y construcción de proyectos.

**Art. 23.-** Son derechos del propietario o promotor

- a. La construcción de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes.
- b. Los proyectos que cuenten con aprobación, permiso de construcción y/o de propiedad horizontal, obteniendo bajo normativas anteriores, no perderán dicha aprobación y permiso por la expedición de una norma posterior. En caso que el permiso este caducado, tendrá que ser validado.
- c. Al goce y aprovechamiento arquitectónico y urbanístico del sector.

**Art. 24.-** Son deberes del propietario o promotor

- a. Destinar los predios y construcciones exclusivamente al uso de suelo de acuerdo al plan de Ordenamiento Territorial, ordenanzas y leyes vigentes
- b. Cumplir con las normas de protección del ambiente y patrimonio cultural
- c. No edificar en zonas de riesgo natural o de erosión
- d. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal
- e. Ceder terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el COOTAD
- f. Contar con un director técnico durante la ejecución de la obra. En caso del cambio del

director técnico, se deberá notificar a la dirección de planificación

**Art. 25.-** Es obligación del interesado proporcionar a la Dirección de Planificación, equipo topográfico y comisario (a) las facilidades para su movilización al realizar inspecciones.

**Art. 26.** Los propietarios de las construcciones a levantarse en los costados de caminos y carreteras públicas para iniciar cualquier tipo de trabajo, presentarán ante la Comisaria Municipal, la autorización concedida por la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro.

### DE LOS PROFESIONALES

**Art. 27.-** Los profesionales deberán ser personas tituladas y registradas el título correspondiente en los formularios establecidos por el GAD Municipal. Los profesionales técnicos actuarán exclusivamente en las actividades profesionales inherentes al título y serán responsables solidarios del cumplimiento de las ordenanzas y leyes vigentes y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el GAD Municipal, con su firma y rubrica: así como también, de la ejecución de las obras de acuerdo a las ordenanzas y normas constructivas vigentes, de las autorizaciones concedidas.

**Art. 28.-** Son obligaciones del profesional las siguientes:

- a. Tener la titulación profesional de arquitecto o ingeniero civil
- b. Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado
- c. Encontrarse acreditado como profesional en el GAD Municipal
- d. Cumplir con todos los requisitos para la aprobación de los diferentes trámites municipales.
- e. Colocar y pegar en obra, en la fachada principal el permiso de construcción emitido por el GAD Municipal.
- f. Delimitar y asegurar el área de construcción con la finalidad de minimizar el riesgo de accidentes hacia el peatón y minimizar el impacto visual
- g. Ser responsable de la seguridad industrial del personal a su cargo
- h. Tener en obra una copia de planos aprobados y permisos de construcción
- i. Para su registro en el Gobierno Municipal de Sevilla de oro deberán presentar los siguientes documentos
  - Solicitud de tramite (para registro profesional)
  - Certificado de no adeudar
  - Oficio dirigido a la dirección de planificación solicitando Código de registro
  - Copia de la cedula y papel de votación
  - Copia del título profesional
  - Registro del Senescyt

## CAPITULO V SECCIÓN 1

### DE LA LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR Y MENOR

**Art. 29.-DOCUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA URBANA- RURAL.-**

Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica urbana o rural, adjuntando los siguientes documentos:

1. Formulario de solicitud de tramite
2. Para calles no definidas por bordillos o aceras: determinación del eje vial otorgado por la Dirección de Obras Publicas
3. Certificado de actualización catastral emitido por el departamento de Avalúos y Catastros.
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso
5. Para personas naturales Copia de cedula de identidad del propietario y certificado de votación o representante legal, para persona jurídica Ruc y nombramiento del representante legal.
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la propiedad.
7. Certificado de no adeudar al GAD Municipal
8. levantamiento taquimétrico geo referenciado del lote con firma de responsabilidad profesional, registrado para el efecto en el GAD Municipal y firma del propietario
9. Formulario de licencia urbanística
10. Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo.
11. Poder Notarial o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

**Art. 30.-PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA URBANO-RURAL-**

Recibida la documentación completa, el Técnico(a) o Director de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

Realizará la inspección al terreno el equipo topográfico para determinar y colocar estacas de línea de fábrica observando: eje vial colocado por la Dirección de Obras Públicas y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carro sables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.

El Informe de Licencia Urbana / Rural tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 31.-** El término para la entrega de información es de 15 días, La emisión de la línea de fábrica tendrá un costo de 10\$

**Art. 32.- Compromiso del propietario y servicio que ofrece el Gobierno Municipal**

- a. Es compromiso del propietario, tener su predio libre de vegetación para facilitar la comprobación de medición; Las verificaciones de levantamientos taquimétricos nuevos tendrán un costo de 25 \$ en área urbana y rural
- b. El Gobierno Municipal podrá realizar levantamientos planimétrico en el área urbana y rural con los costos siguientes

ÁREA URBANA Y RURAL	
m <sup>2</sup>	Costo
150m <sup>2</sup> -350m <sup>2</sup>	70\$
351m <sup>2</sup> -550m <sup>2</sup>	80\$
551m <sup>2</sup> -1000m <sup>2</sup>	90\$
1001m <sup>2</sup> -10000m <sup>2</sup>	100\$
10001m <sup>2</sup> - 50000 m <sup>2</sup>	200\$
50001m <sup>2</sup> en adelante	200\$+50\$ adicionales por cada ha

**Art. 33.-REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS-** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas o rurales, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar, la documentación respectiva a la Dirección de Planificación, adjuntando la siguiente documentación:

1. Solicitud de tramites
2. Formulario por tasas por servicios técnicos administrativos
3. Formulario de aprobación de planos
4. Licencia urbanística Urbana-Rural vigente
5. Certificado de no adeudar al Municipio
6. Carta de pago del impuesto predial del año en curso
7. Copia de cedula de ciudadanía del propietario y proyectista
8. Dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;
9. Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno
10. Para el caso de edificaciones de uso diferente al residencial y en caso de que el proyecto contemple más de dos pisos de construcción, deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:
  - a) Diseño Eléctrico aprobado por la Empresa eléctrica.;
  - b) Diseños estructurales, con su respectiva memoria de cálculo, y firma del profesional correspondiente
  - c) Diseños Hidrosanitarias planos firmados por el profesional correspondiente
  - d) Informe del Cuerpo de Bomberos, excepto para viviendas.

**Art. 34.-PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Recibida la documentación, el Director de Planificación analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural.

En caso de que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, serán rechazados, Devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación., motivados de oficio de acuerdo a la Ordenanza vigente o la ley que rige la materia.

La Aprobación de Planos tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no

autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 35.-PRESENTACION DE PLANOS.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpeta A4 color Amarilla de acuerdo a la norma INEN.

- a. Los planos se presentara a escala 1:50
- b. Detalles constructivos a escala 1:20
- c. Para casos especiales se aceptara otro tipo de escalas
- d. Las plantas arquitectónicas se presentaran de forma legible todos las áreas con nombre de uso y acotadas en todas sus partes principales y niveles requeridos
- e. Las elevaciones serán consideradas las de retiro frontal, retiro posterior y retiro laterales de existir, todas las elevaciones deben estar acotadas y con sus respectivos niveles
- f. Se presentaran dos cortes: longitudinal y transversal.
- g. La planta de cubierta será dibujada con las respectivas pendientes en porcentaje
- h. Todo proyecto deberá tener un plano de emplazamiento en A3, en donde debe contar la siguiente información de referencia: ubicación geo referenciada del lote, en la manzana que corresponda, con el nombre de la vía y la orientación, el emplazamiento del proyecto que incluya: orientación del lote, la ubicación del proyecto, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes y ancho de la vereda y vía frente al lote, si dentro del lote a desarrollar el proyecto existiera una edificación que no se fuera a demoler, esta debe constar en el emplazamiento como área existente.
- i. Cuando sean proyectos de ampliación, debe existir un plano del estado actual de la edificación.
- j. Cuando la construcción sea mayor a dos pisos o cuando el caso lo amerite se presentara planos: hidrosanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.
- k. En un sector del plano se hará constar: simbología, especificaciones técnicas (materiales a emplearse en la construcción), cuadro de área, diseño de cerramiento de la construcción, utilizando el 30% como muro ciego y el resto de vanos-verja según sea el caso.
- l. Todo proyecto tendrá un cajetín bajo la norma INEN con los siguientes datos:
  - Nombre del proyecto
  - Nombre, número de registro profesional y firma del arquitecto
  - Fecha en el cual se realizó el proyecto
  - Espacio mínimo para sellos municipales 5x5cm
  - Detalle del contenido de la lamina

**Art. 36.-PLAZO DE APROBACIÓN.-** la Dirección de Planificación, comunicará al profesional responsable del proyecto el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora injustificada. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de treinta (30) días.

La aprobación de planos de edificación, el uno por mil del presupuesto total de la obra, formula  $(x * m^2) * (1/1000)$

Para revalidación de la aprobación de planos se cobrara el 50% del 1/1000 del monto calculado.

**Simbología:**  $x$ =valor por m<sup>2</sup> de construcción,  $y$ =valor por m<sup>2</sup> de urbanización, SBUV=Salario Básico Unificado Vigente.

**Art. 37.-PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-** El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud de tramite
2. Formulario de Licencia Urbanística remitido por la Dirección de Panificación
3. Formulario de permiso de construcción
4. Formulario de planos aprobados
5. Planos aprobados
6. Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.
7. Informe del departamento de Obras Públicas sobre la instalación del agua potable.

Previo al despacho y emisión del formulario de permiso de la construcción Mayor el solicitante cancelara el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción en un término no mayor de 10 días luego de haber presentado la documentación indicada. Si el informe fuere negativo, la Dirección de Planificación del Municipio, que es el emisor del mismo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para su aprobación.

El permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Los permisos de construcción de obra mayor, urbanizaciones o lotizaciones, el 1 por mil del presupuesto del costo total de la obra, formula  $(x*m2)*(1/1000)$   
Para revalidación de los permisos de construcción se cobrara el 50% del 1/1000 del monto calculado.

**Simbología:**  $x$ =valor por m<sup>2</sup> de construcción,  $y$ =valor por m<sup>2</sup> de urbanización, SBUV=Salario Básico Unificado Vigente.

**Art. 38.-CONSTRUCCION MENOR.-** Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en una área que máximo llegue hasta los sesenta metros cuadrados 60m<sup>2</sup> área urbana y 80m<sup>2</sup> área rural.

**Art. 39.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR.-** La dirección de planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: viviendas sociales, cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, para ello deberá presentar, la documentación respectiva:

1. Solicitud de tramites
2. Para calles no definidas por bordillos o aceras: Determinación de Eje Vial otorgado por la Dirección de Obras Públicas.
3. Formulario de construcciones menores
4. Certificado de no adeudar la municipio
5. Formulario por tasas y servicios técnicos administrativos
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la propiedad.

7. Línea de fabrica
8. En una hoja A3 o A4 plano esquemático de los trabajos a realizar
9. Carta de pago del impuesto predial del año en curso
10. Copia de cedula de identidad del propietario y certificado de votación
11. Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
12. Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno

Emitido el permiso de construcción, la Dirección de Planificación autorizará en base a esta la: construcción, reconstrucción, ampliación o remodelación de obras menores, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura, salvo los casos en que el criterio técnico lo requiera. Para el despacho del Permiso para Obras Menores el usuario cancelará la tasa respectiva.

El permiso de construcción menor tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su emisión. Este documento no se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros Y ESTE PERMISO SE EMITIRÁ EN UNA SOLA OCASIÓN

Los permisos de construcción de obras menores, derrocamientos e inspecciones, tendrán un consto del 10% del salario básico unificado vigente.

**Art. 40.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO MUNICIPAL.-** No se requerirá permiso municipal para ejecutar 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 tubería 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;
- f. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.

Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios afectados, o catalogados como de valor patrimonial.

**Art. 41.-RATIFICACION DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.-**Caducado el permiso de construcción mayor, el propietario deberá solicitar la ratificación correspondiente para ello debe presentar los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud de tramite
2. Certificado de no adeudar la municipio
3. Copia de formulario de licencia de fábrica urbana- rural
4. Copia de formulario de aprobación de Planos
5. Comprobante del pago de tasa administrativa
6. Copia del Pago de tasa por el uso de vía publica remitido por la comisaria municipal
7. Copia de cedula y certificado de votación

Previo a su despacho y emisión de la ratificación del informe de Permiso de construcción mayor el solicitante cancelara la tasa correspondiente por la ratificación.

La ratificación del permiso de construcción mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 42.-MODIFICACION DE PLANOS.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

**Art. 43.-EXPEDIENTES.-** el director de planificación formará un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

**Art. 44.-PAGO DE INDEMNIZACIONES.-** Cuando lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural afectara al predio, el Alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe del Jefe de Avalúos y Catastros.

En el caso de ensanchamiento vial, la dirección de obras públicas emitirá un informe al jefe de avalúos y catastros para la valoración de la indemnización.

## SECCIÓN 2

### APROBACIÓN DE PLANOS EN EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL

**Art. 45.- APROBACIÓN DE PLANOS EDIFICACIONES DE VALOR PATRIMONIAL.-** Los anteproyectos para obras de restauración, restitución o reconstrucción, contendrán los siguientes documentos:

1. Licencia Urbanística
2. Solicitud de trámite
3. Memoria descriptiva de la edificación: evolución histórica, origen de la propiedad, propietarios, arquitectos o alarifes, remodelaciones, transformaciones, restauraciones, agregados y/o supresiones, etc.
4. Juegos de fotografías exteriores, con los colindantes e interiores de la secuencia espacial, y de detalle de interés artístico como constructivo.
5. Juego de planos del estado actual: plantas, elevaciones y cortes (mínimo 2): en las plantas, cortes, fachada e implantación se deberá indicar:
  - a. -Uso de suelo por planta
  - b. Sistema constructivo: materiales y esquema estructural
  - c. Estado de conservación de la edificación (plan de daños) elementos de interés (aleros, columnas, frisos, estructura, balcones, etc.)
6. Juego de planos de la propuesta de intervención: Plantas, elevaciones y cortes (mínimo 2), emplazamiento, detalles constructivos, etc.
  - a. Para la conservación y preservación de obras mayores o menores se presentará además un plan de intenciones y una memoria descriptiva.
  - b. Para la ejecución de obras menores nuevas, tales como: cambio de pisos, cielos rasos, puertas, ventanas, pasamanos, tabiquería interior, apertura de puertas y ventanas

interiores, incluyendo pequeñas obras que afecten la estructura de la edificación como: muros portantes, columnas, entrepisos, cubiertas, etc.; solamente se deberá presentar un juego de planos del estado actual de la edificación, del área en la que se efectuará el trabajo en esc. 1:50, y detalles constructivos.

La documentación se presentará por duplicado, en carpetas individualizadas para cada ejemplar y con las dimensiones de planos, carpetas y títulos establecidos por el INEN

LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN SERÁN CON LOS REQUISITOS SOLICITADOS EN EL ART. 37 DE ESTA ORDENANZA

La aprobación de planos de edificación patrimonial, el uno por mil del presupuesto total de la obra, formula  $(x \cdot m^2) \cdot (1/1000)$

Para revalidación de la aprobación de planos se cobrará el 50% del 1/1000 del monto calculado.

**Simbología:** x=valor por m<sup>2</sup> de construcción, y=valor por m<sup>2</sup> de urbanización, SBUV=Salario Básico Unificado Vigente.

### SECCIÓN 3 DE LAS CONSTRUCCIONES

**Art. 46.- COMPETENCIA.-** El Director de Planificación o comisario(a) municipal inspeccionará las construcciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón y comprobará el uso que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias

**Art. 47. CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS.-** Mediante las inspecciones se verificarán que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta ordenanza. Caso contrario se deberá disponer la suspensión del permiso hasta que el constructor realice las rectificaciones necesarias, tanto técnicas como legales.

**Art. 48. CANCELACIÓN DE PERMISO.-** Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivaron la suspensión de la obra y continúa los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, el Comisario Municipal, según el caso, tienen autoridad para cancelar el permiso de construcción y ejecutar contra aquel, las sanciones legales que para el efecto contemplan esta ordenanza

**Art. 49.-CONSTRUCCIONES EJECUTADAS SIN PERMISO.-** En los casos de construcciones que no cumplen lo establecido en los respectivos permisos de construcción y los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá una multa equivalente al diez por ciento (10%) del costo de la obra ilegalmente ejecutada, y la rectificación a que hubiere lugar. Al efecto el Director de Planificación emitirá un informe para que se inicie el juzgamiento, aun cuando esta hubiere sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, desde la fecha de dicha terminación.

**Art. 50.-RESTRICCIÓN DE OBRAS VOLADIZAS.-** las edificaciones que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios

de circulación, salvo las siguientes excepciones del siguiente artículo

**Art. 51.-EXCEPCIONES PARA VOLADIZOS.-** Las obras que se construyan rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo se sujetara al criterio técnico y siguientes regularizaciones

1. El volado estará a una altura de 2.70 metros desde el suelo
2. El volado permitido hacia los retiros será de 1 m
3. Los aleros de la cubierta serán máximo de 1m
4. De existir otro pronunciamiento sobre las restricciones de volados se lo realizará en la línea de fabrica

**Art. 52.-DISPOSICION SOBRE FACHADAS.-** A partir del mes de Julio la Dirección de Planificación dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentren sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con la finalidad de evitar el deterioro del ornato, este objeto tiene la finalidad promover el embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de aniversario de cantonización.

Dado el caso de que los propietarios no cumplan con lo dispuesto en el art. 52 de esta ordenanza, la municipalidad podrá realizar el arreglo y pintado de fachadas frontales y recuperará lo invertido, más un recargo del treinta por ciento (30%) del costo total.- La modalidad de pago se coordinará entre la Dirección Financiera y el propietario beneficiario del arreglo y pintado.

**Art. 53.- RESTRICCIONES DE PINTURA.-** Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas si no simplemente abrillantadas o limpiadas.

#### SECCIÓN 4

#### VÍAS: AVENIDAS, CALLES, ENUMERACIÓN

**Art. 54.- MANTENIMIENTO DE ACERAS.-** El propietario de un predio, puede construir y tiene la obligación de reparar las aceras que queden frente a su propiedad, cuando éstas sean afectadas por su injerencia, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.

En caso de no cumplirse esta disposición, el Gobierno Municipal podrá realizar las obras a costa del propietario, quién pagará además una multa equivalente al 30% del costo de la obra realizada.

**Art. 55.- PERMISO PARA OBRAS EN ACERAS.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a. En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.
- b. Cuando la altura de las acera sea hasta 20 cm, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco 45 grados, de hasta 15 cm de altura, a fin de rebajar y facilitar

- el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de cinco centímetros (5 cm) de altura.
- c. Si la altura de la acera sobrepasa los veinte centímetros (20 cm), el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
  - d. Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

**Art. 56.- ENUMERACIÓN DE INMUEBLES.-** Las vías se enumerarán de Nor-Este a SurOeste y de Nor-Oeste a Sur-Este.

**Art. 57.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.-** Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN. Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Art. 58.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Art. 59.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.-** Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento responsable del GAD Municipal, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

## SECCIÓN 5

**Art. 60 PERMISOS DE DEMOLICIÓN:** Para tramitar permisos de demolición total o parcial de construcciones, será necesario presentar los siguientes requisitos:

1. Solicitud de tramite
2. Copia de escritura
3. Certificado de no adeudar
4. Pago de tasa administrativa
5. Copia de cedula de identidad
6. En formato A4 o A3 determinar la superficie cubierta a demoler o indicar del perímetro de lo que se propone demoler, se puede incluir fotografías de la infraestructura
7. Para el caso de la infraestructura declarada patrimonial, una autorización del INPC
8. Certificado de designación de escombrera otorgada por el departamento de OOPP

Los permisos de construcción de obras menores, derrocamientos e inspecciones, tendrá un consto del 10% del salario básico unificado vigente.

**SECCIÓN 6**

**Art. 61. REGISTRO CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN.** Dentro de los 10 días laborables subsiguientes al término del permiso de construcción emitidos sea mayor o menor, el propietario y el responsable técnico deberán obtener en la Jefatura de Avalúos y Catastros el Certificado de Registro Catastral correspondiente del avance de la obra realizada o finalizada. A la falta de este documento se impondrá una sanción del 10% del costo de la obra ejecutada

**Art. 62 REQUISITOS PARA SOLICITAR EL REGISTRO CATASTRAL.** Para proceder al registro catastral de una construcción el predio del caso, no deberá tener impuestos prediales pendientes, se deberá presentar a la jefatura de avalúos y catastros lo siguiente:

1. Solicitud de tramite
2. Formulario de tasa por servicios técnicos y administrativos
3. Copia del permiso de construcción emitido por la dirección de planificación
4. Copia del formulario de aprobación de planos
5. Avalúo de la construcción emitido por la dirección de planificación

El trámite será despachado en 10 días laborables

**Art. 63 INSPECCIÓN FINAL Y CERTIFICADO DE LA HABITABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Terminado el proceso de edificación, y en el término de diez días laborables de ocurrido este hecho, el propietario y el responsable técnico notificarán este particular a la Dirección de Planificación, y solicitarán la Inspección Final.

Para lo cual se debe adjuntar los siguientes requisitos:

1. Formulario de solicitud del tramite
2. Copia de cedula del propietario
3. Copia del formulario de Permisos de construcción
4. Certificado de registro catastral
5. Formulario por servicios técnicos y administrativos

Este artículo aplicara para las construcciones finalizadas en un 100% y el costo del certificado será el 1x1000 del área total construida

**SECCIÓN 7**

**Art. 64. DE LOS CEMENTERIOS.-** los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no dispongan de este servicio, y no pueden ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el concejo cantonal considere promoverlos. Estarán ubicados dentro y fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atenderán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los cementerios municipales. Como mínimo en su planificación, deberán destinarse un área no menor al 5% de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes en el caso de los cementerios municipales.

El proyecto debe ser previamente socializado con la comunidad.

**Art. 65.** La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del consejo, previo informe de la dirección de planificación y Unidad de gestión ambiental.

**Art. 66.** La construcción de un cementerio requiere la aprobación del proyecto y diseño, con un porcentaje del 60% para inhumanaciones y, el 40% restante para caminos, jardines, sistemas de instalación eléctrica, alcantarillado y servicios.

**Art. 67.** Para la instalación de los cementerios, se observara los siguientes criterios:

- a. El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo de 2,50 de la profundidad y que no contenga comunicación con vertientes subterráneas
- b. La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes cursen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.
- c. Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3m. el cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.

**Art. 68.** Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrá colocar lapidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

**Art. 69.** la municipalidad permite la autogestión para construcción de cementerios, bajo las normas constructivas y técnicas.

## CAPITULO VI DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art.70.** La autoridad competente para conocer de las infracciones cometidas a lo establecido en la presente ordenanza es la Comisaria Municipal del Cantón.

**Art. 71.-**Las infracciones a esta ordenanza serán sancionadas siguiendo el tramite verbal sumario establecido en la ordenanza que reglamenta las funciones de comisaría y Municipal dictada por la I. Municipalidad de Sevilla de Oro, con multas que vayan desde diez y el cien por ciento del valor de la obra realizada ilegalmente, multa que es independiente de la orden de demolición o restitución al estado anterior siempre que ello fuere posible.

Las multas se impondrán en consideración a la gravedad de la falta, de acuerdo la siguiente escala:

- a. El 10% por ciento del costo total de la construcción; para obras que se sujeten a la presente ordenanza, pero que carezcan del permiso de construcción correspondiente; y respeten retiros y licencia urbanística, ésta se aplicara sin perjuicio de las demás sanciones que hubiere lugar dentro de esta ordenanza y del cumplimiento inmediato de los requisitos para una construcción.
- b. El 11% al 20% del costo total de la construcción, para obras que invadan zonas de retiro obligatorio o que emplacen edificaciones que contravengan la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Sevilla de Oro y de sus Parroquias Rurales, en lo referente al tipo de implantación.

- c. El 21% al 50% del costo total de las obras por realizar obras en áreas no parceladas, lotizadas o urbanizadas; cuando tales parcelaciones, lotizaciones o urbanizaciones deban realizarse de manera previa.
- d. En caso de rebeldía del infractor se establecerá en todos los casos el máximo de la multa, que es el 100% del costo total de la obra.
- e. La multa por falta de permisos es independiente de la que se señale por las demás contravenciones.

**Art. 72.** El avalúo de la obra realizada en contravención a la presente ordenanza la hará el Director o Directora del Departamento de Planificación, previa solicitud por parte del comisario municipal

**Art. 73.** De las resoluciones que expida la comisaria municipal, se podrá apelar ante el Alcalde municipal dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente de la notificación, caso contrario causaran ejecutoria.

**Art. 74. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD.-** 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, que hubieren incurrido en la infracción.

Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de ésta Ordenanza, el Comisario Municipal, en toda la jurisdicción del Cantón.

**Art. 75. INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES.-** En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las órdenes impuestas sobre la base de esta ordenanza, la Dirección de Obras Públicas estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado la autoridad competente. La Comisaría municipal, según el caso, podrá clausurar y tomar las medidas que considere necesarias en los siguientes casos, pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello:

- a) Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso incompatible y 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; y,
- d) Cuando no se respeten las afecciones y restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la solicitud de línea de fábrica y certificado de afección de la propiedad.

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 y con el recargo que establece la ley.

**Art. 76. SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN.-**

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, la

Comisaria Municipal, según el caso, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

- a. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Planificación 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
- d. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la línea de fábrica y certificado de afección de la propiedad;
- 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 inspecciones del personal municipal;
- g. Cuando la obra se ejecuten sin permiso de construcción;
- h. Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia;
- i. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia 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 comisaria municipal, 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 sobre la base de este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a esta ordenanza.

**Art. 77.** La comisaria municipal deberá colocar el adhesivo de clausurado a toda obra que incumpla con la presente ordenanza hasta que el propietario realice las debidas rectificaciones este adhesivo no podrá ser retirado del lugar en donde el mismo fue colocado, en caso que el mismo no haga las debidas rectificaciones la comisaria municipal deberá imponer la multa económica respectiva.

**Art. 78. FORMA DE APLICACIÓN DE LAS SANCIONES.-** La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones de la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**Art. 79. OTRAS SANCIONES.**

1. Por las alteraciones a los planos aprobados o las construcciones existentes, las sanciones serán tanto en edificaciones nuevas como en construcciones ya existentes:
  - a. Cuando se ajusten a la ordenanza: 10% del valor de la obra realizada ilegalmente, para todas las zonas, y la aprobación del rediseño de la alteración.
  - b. cuando no se ajuste a la ordenanza: 10% del valor de la obra y la demolición de la misma, para todas las zonas.
2. El valor de la obra realizada ilegalmente: se cobrará el 10% del área total construida
3. No colocar en la obra el adhesivo de permiso de construcción: 5% del RBUM
4. Arrojo de escombros en espacios públicos: 10% del RBUM
5. Falta de medidas de seguridad o protección al peatón: 20% del RBUM (Cerramiento, Avisos)
6. Uso indebido de la edificación: 15% del RBUM
  - a. Urbanizar o vender lotes con planos aprobados pero sin permiso de construcción: 50% del avalúo real del terreno
  - b. Urbanizar o vender lotes sin planos aprobados ni permisos de construcción: 100% del avalúo real del terreno.
  - c. Las sanciones contempladas en esta ordenanza se impondrán al propietario de la obra y al director de la construcción con la cual se haya infringido las normas de la ordenanza pertinente.

**Art. 80. SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS.-** En los siguientes casos se sancionará al propietario o profesional con una multa equivalente 2 RBUM.

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

**Art. 81. SANCIONES POR VIOLACIONES NO PREVISTAS.-** Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionarán con multas equivalentes 5% RBUM.

La cancelación de la multa impuesta por el Comisario Municipal de ninguna manera representa el finiquito de la infracción, ésta se levantará una vez que se haya realizado todo el trámite de aprobación de planos, informe de la Dirección de Planificación, como si se tratase de inicio de obra.

**Art. 82. SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.-** Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción, que le hubiera 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. 83.- SANCIONES POR Oponerse o IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.-** A quién se oponga o impida el cumplimiento de las órdenes expedidas por la autoridad municipal, se le sancionará con lo que establece las leyes para este caso.

El I. Municipio podrá promover o realizar la ejecución de obras como: Restauración, Reparaciones, Mantenimiento, Construcción de cerramientos, Derrocamientos, etc. cuyos costos serán imputables al propietario del inmueble.

#### **Art. 84.-PROCEDIMIENTO**

Detectada la infracción incurrida, la Comisaria notificará al propietario o constructor de la obra, conminándolo a:

- Presentación inmediata de la documentación.
- La ejecución de obras.
- Restitución.
- Suspensión de trabajos.
- Inicio de procedimientos legales.

Para lo cual determinará el plazo máximo según los casos presentados.

En caso de no dar la debida atención o no tener respuesta a la notificación correspondiente en el tiempo previsto, la Comisaria impondrá la multa correspondiente.

De persistir la infracción, en el tiempo que la Comisaria Municipal considere pertinente, impondrá una nueva multa duplicando los valores y/o en su defecto, proceder a la demolición o restitución de las obras de acuerdo al COOTAD.

En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado, tanto el mantenimiento de las edificaciones, como la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por derrocamientos no autorizados, la Comisaria, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por parte de los propietarios o responsables, concederá un último plazo máximo de 30 días calendario; luego de los cuales, de persistir en incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Dirección de Planificación para que, sobre la base del sistema de planificación vigente en el área y en el plazo máximo de quince días hábiles, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble; por lo cual, la Dirección de Planificación, con todo el expediente en regla, pedirá al Alcalde se inicie ante el I. Concejo Municipal la declaratoria de utilidad pública o de interés social, previo al procedimiento de expropiación, establecido en el COOTAD.

Deróguense todas las disposiciones que se opongan a la presente ordenanza.

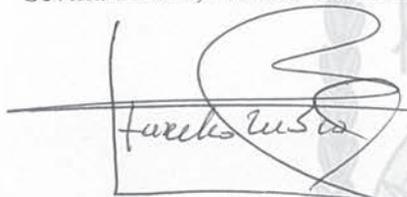
**Art. 85. Disposición Transitoria.-** Los propietarios de edificaciones, construcciones menores y mayores en el cantón Sevilla de Oro, pagaran los valores establecidos en la presente ordenanza a partir de la vigencia de la presente ordenanza y su publicación en el Registro Oficial.

- a. En tesorería se emitirán los certificados de “Línea de fábrica” hasta que se termine los impresos y luego serán remplazados como “Licencia urbanística” que será un papel valorado en donde se imprimirá la debida licencia urbanística aprobada por el Director de Planificación.
- b. En tesorería se emitirán los certificados para “aprobación de planos, permisos de construcción menor y mayor” hasta que se terminen los impresos y luego serán remplazados por un papel valorado donde se imprimirá la aprobación de planos y permisos de construcción respectivos u otros documentos necesarios para la ejecución de la presente ordenanza.

**Art. 86.- DEROGATORIA.-** Quedan derogadas los ítem 1, 2, 3, 4, 5,10 y 18 de la ordenanza para el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro prestase a los usuarios

**Art. 87.-** La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, a los 30 días del mes octubre de 2017.



Víctor Aurelio Rubio Fajardo  
**ALCALDE DEL CANTÓN**  
 Sevilla de Oro, 30 de octubre de 2017




Ab. Beatriz Campoverde.  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La suscrita Secretaria General del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro, **CERTIFICA:** Que “**ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**”. Fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro, en sesión ordinaria realizada el día lunes 16 de octubre de 2017 en primer debate; y sesión ordinaria del día lunes 30 de octubre de 2017, en segunda y definitiva instancia. Sevilla de Oro, 30 de octubre de 2017.



Ab. Beatriz Campoverde  
**SECRETARIA GENERAL**

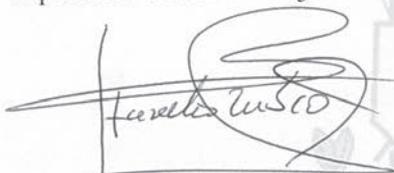


Sevilla de Oro, a los 06 días del mes de noviembre de 2017, a las 14h00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y dos copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Ab. Beatriz Campoverde  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO: VISTOS:** A los seis días del mes de noviembre de 2017, siendo las 14h00, de conformidad con las disposición contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútese y publíquese.



Víctor Aurelio Rubio Fajardo  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Proveyó y firmo la providencia que antecede, el señor Víctor Aurelio Rubio Fajardo, Alcalde del Cantón Sevilla de Oro, en la fecha y hora antes indicada.



Ab. Beatriz Campoverde  
**SECRETARIA GENERAL**  
Sevilla de Oro, 06 de noviembre de 2017

CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR