



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PASAJE



GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Arq. César Encalada Erráez
ALCALDE DE PASAJE

Año IV Pasaje, viernes 29 de diciembre de 2017 **No. 28**

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo

Teléfonos: 07 2915234; 07 2915149; 07 2913027

Sitio Web: www.pasaje.gob.ec

PASAJE – EL ORO – ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

- Ordenanza que determina el cobro de Aranceles y Derechos Registrales del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pasaje para el año 2018..... 1
- Ordenanza que regula los fraccionamientos, urbanos y rurales, las reestructuraciones de lotes, la integración o unificación de lotes, las particiones judiciales y extrajudiciales, las rectificaciones, los lotes, fajas o excedente.... 5
- Ordenanza de Construcciones que regula las edificaciones en el Cantón Pasaje..... 14
- Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, que regirán en el Bienio 2018 – 2019..... 32
- Ordenanza que regula la formación del catastro, aprobación del plano del valor de la tierra urbana y de las edificaciones, de la ciudad de pasaje y sus cabeceras parroquiales, factores de aumento o

reducción del valor del suelo, tarifas que regirán para el avalúo catastral y determinación y recaudación del impuesto de los bienes inmuebles urbanos del Cantón Pasaje durante el bienio 2018-2019..... 51

- Ordenanza que reglamenta el proceso de matriculación de vehículos a motor, incluidos los que son de propiedad del estado que no mantengan en sus archivos la documentación de origen de la jurisdicción del Cantón Pasaje..... 66

EL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

Considerando

Que el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, determina “El Sistema Público de registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el ejecutivo y las municipalidades”

Que el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que “La administración de los registros de la propiedad de cada

Certifico.-

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PASAJE**

Considerando:

Que el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, ejercer sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el literal b) del Art. 55 de la COOTAD determina competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que es necesario actualizar las normas que regulan las edificaciones en el Cantón Pasaje, acorde a las disposiciones contempladas en la constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Que, el Literal a) del Art. 57 del COOTAD determina las atribuciones del Concejo Municipal que en su tenor literal expresa..."El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"

Que, el literal w) del Art. 57 del COOTAD determina que es atribución del Concejo Municipal, la de expedir la Ordenanza de Construcciones que comprenda las edificaciones y normas Técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y de sus instalaciones.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS
EDIFICACIONES EN EL CANTÓN PASAJE**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. Objeto.- Por la presente Ordenanza se establecen las normas básicas a observar en las edificaciones, las que serán obligatorias para las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, y se regulan las funciones técnicas y administrativas que le corresponde hacer cumplir al Gobierno Municipal, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 2. Ámbito.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del Cantón Pasaje.

Art. 3. Contenido.- Esta Ordenanza establece normas respecto de las condiciones de edificabilidad, densidades, habitabilidad, seguridad, cerramientos de los predios, y sobre las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, entre otras.

Art. 4. Documentos Complementarios.- Para la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos, tales como:

- Plano de zonas del cantón.
- Cuadros de Compatibilidad de Usos.
- Cuadros de Normas de Edificación.
- Delimitación y división de la Zona Central.

Art. 5. COMPETENCIAS.- Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes competencias:

a) CONCEJO MUNICIPAL DE PASAJE.- Modificar normas de edificación, según lo establecido en el artículo anterior, resolver, revisar, ampliar, corregir o sustituir parcial o totalmente la presente Ordenanza, además de resolver sobre casos de edificaciones que se incorporan al Régimen de Propiedad Horizontal.

b) ALCALDE.- Establecer los procedimientos administrativos ágiles y oportunos para la idónea tramitación de expedientes o peticiones de la parte interesada, y controlar su aplicación.

c) DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- Son competencias de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial:

- Cumplir y hacer cumplir esta ordenanza.

- Emitir el informe técnico sobre las solicitudes de normas de edificación.
- Emitir informes técnico sobre fraccionamientos o subdivisiones, reestructuración de lotes, integración o unificación de lotes, excedentes o diferencias de áreas, fajas de terreno
- Aprobación de planos y documentos habilitantes anexos a la solicitud de Permiso de construcción.
- Emisión y control de Permiso de Construcción;
- Rediseños Urbanísticos.
- Aumentos y remodelaciones.
- Certificados de Habitabilidad o Inspección Final.
- Informar al Concejo Municipal de Pasaje sobre casos de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal para su respectiva aprobación.
- Excepción de Normas.
- Modificaciones a la Ordenanza.

d) DEL COMISARIO DE CONSTRUCCIÓN.- El Comisario de Construcciones, será la autoridad encargada del control de todas las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al plan de ordenamiento territorial y las directrices, zonificaciones y demás elementos técnicos que dicha unidad emita, a las ordenanzas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes afines y este actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones.

Estarán bajo la vigilancia y responsabilidad del Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, el Comisario de construcciones, e inspectores, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones cuyos informes los conocerá directamente el Director de Planificación Urbana y

Ordenamiento Territorial, quien a su vez remitirá al comisario de construcciones, estos a su vez contarán con el respaldo del Comisario Municipal y la Policía Municipal cuando el caso lo requiera.

e) DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL COMISARIO DE CONSTRUCCIONES.- El Comisario de Construcciones tendrá potestad sancionadora en la circunscripción territorial del cantón Pasaje, previa delegación otorgada por el Director Planificación y Ordenamiento Territorial, quienes conocerán sobre las diferentes contravenciones y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, urbanizaciones y otros establecidos en esta ordenanza y el COOTAD.

Para ejecutar resoluciones si fuere el caso y para sancionar las contravenciones, se seguirá de acuerdo a los Art. 395, 401 y 402 del COOTAD.

El comisario de construcciones, para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contará con el apoyo de los inspectores, de la policía municipal, y de ser necesario contará con el auxilio de la policía Nacional, como lo señala el literal n) del Art. 54 del COOTAD.

f) FUNCIONES DEL COMISARIO DE CONSTRUCCIONES.- El comisario de construcciones, es competente para controlar, a través de los inspectores el cumplimiento de lo dispuesto en el COOTAD y las Ordenanzas Municipales.

- Ordenar la inmediata demolición de construcciones clandestinas que atenten al ornato de la ciudad y a la normativa expuesta, previo notificación e informe técnico.
- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas cuando según el informe técnico amenace ruinas de acuerdo al NEC 11, PDOT, y demás leyes o normativa local a fin. Así como si se causa daños colaterales a terceros. Pudiendo el Gobierno Municipal, realizar la demolición o los trabajos de mitigación o solución del problema, y cobrar al propietario con el 25% de recargo al costo determinado por dichos trabajos.

- En caso de peligro inminente, se tomará las precauciones que convengan por cuenta del propietario y este acudirá a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, para que autorice la demolición.
- La demolición de edificaciones construidas en contravención a la ordenanza local vigente al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la Comisaría municipal seguirá el trámite conforme al señalado en los Arts. 401,403 y 410 del COOTAD.
- Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.
- Sancionar a los propietarios de los predios sin cerramiento como lo señala la Ordenanza que regula la construcción de cerramientos a los predios urbanos no edificados en el cantón Pasaje.
- Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado en los Art. 395, 396, 400 y 401 del COOTAD, y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

CAPITULO II DE LAS NORMAS

SECCIÓN PRIMERA NORMAS GENERALES

Art. 6. PREVALENCIA DE NORMAS.- En urbanizaciones, fraccionamientos de suelo y reestructuración de lotes existentes o en proyecto, regirán las disposiciones que respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el Gobierno Municipal, previo la promulgación de la presente Ordenanza.

En lo sucesivo, toda reglamentación que el Gobierno Municipal apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente Ordenanza, incorporarse como parte integrante de ésta y ser publicada en la página Web del Gobierno Municipal.

Art. 7. EXCEPCIÓN A LAS NORMAS.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en la presente ordenanza, podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso, el informe sustentado por la Dirección de Planificación Urbana, quien determinara las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

- a) Si las normas de ordenamiento territorial y/o edificabilidad establecidas para una zona sean distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, salvo disposición expresa o proyecto específico de renovación urbana aprobada por el Concejo Municipal y previo informe técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, se respetarán las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de su terminación.
- b) Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de normas especiales, los interesados las deberán solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- c) En proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, que requieran normas singulares, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, las establecerá identificándolas como Zonas de Tratamiento Especial.

Art. 8. LÍNEA DE FÁBRICA.- Toda edificación deberá ajustarse a la línea de fábrica que para cada caso determinará la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

Se podrá edificar en subsuelos bajo las áreas de retiro y de soportal, salvo voladizos frontales, no se admitirá edificar fuera de la línea de lindero.

Se podrá edificar en subsuelos fuera de las áreas de retiro y de soportal, en virtud del artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo, previo informe de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y sus costos los calculará y establecerá la municipalidad acorde al principio de concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Art. 9. SALIENTES Y VOLADIZOS.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

- a) En edificaciones con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja no se permitirá ningún tipo de saliente o revoque y a partir de tres metros veinte centímetros (3.20 m.) de altura se admitirá detalles de revoque de máximo diez centímetros (0.10 cm).
- b) En edificaciones, sin propiciar registro de vista hacia vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales de acuerdo con los siguientes casos:

En edificaciones con retiro:

- Equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

En edificaciones a línea de lindero.- Se atenderá lo siguiente:

- De contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro veinte (1,20m.), a partir de una altura de tres metros veinte centímetros (3.20 m.) sobre la acera que enfrenten, acorde a la normativa establecida para determinada zona.
 - No se permitirá bajo ningún concepto que los voladizos sobresalgan de la línea de bordillo.
 - Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, tal saliente se permitirá voladizos de hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejara de aplicar a partir de los doce metros (12 m.) de altura. Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.
 - No se permitirán voladizos en construcciones próximas a redes de media y alta tensión.
- c) Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

Art. 10. DEL SOPORTAL.- Área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción, de propiedad privada y de uso público, destinada a la circulación peatonal, en el que solo se permitirá construir: el sobrepiso con material antideslizante, y los pilares o columnas.

- a) **Nivel de Soportal.-** Corresponderá al nivel del bordillo más cercano; excepcionalmente, para efecto de continuidad con niveles de soportales colindantes, no se permitirá variaciones de las impuestas por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- b) El piso tendrá una pendiente hacia la acera no mayor al tres por ciento (3%) de su ancho, y no se permitirá tapas de accesos a cisternas o sótanos, rejillas de ventilación, ni otros elementos que pudieran afectar la continuidad del sobrepiso.
- c) **Ancho de Soportal.-** Salvo excepciones establecidas por la DIPUR, el ancho de soportales será no menor a tres metros (3.00 m).
- d) **Altura de Soportal.-** Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros veinte (3.20 m) y máximo de cinco metros sesenta (5.60 m.). Se procurará la continuidad del nivel superior con edificaciones colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 11.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

- a) **Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero:**
 - Edificaciones a línea de lindero con soportal.
 - Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en las áreas residenciales (*las especificadas en el cuadro de zonas*), en solares de hasta ciento veinte y seis metros cuadrados (126 m²); y, en lugares que predomine este tipo de edificación, siempre y cuando en dicho sector predominen las edificaciones sin retiro.
- b) **Edificaciones con retiros.-** Se admitirán en lotes medianeros y esquineros, de al menos siete (7) y diez(10) metros de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte seis metros cuadrados (126 m²) de área, Se desarrollarán según las siguientes variantes:
 - Aislada: con retiro frontal, posterior y laterales.
 - Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.

- Continúa con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior. Se procurará tener retiros posteriores.
 - Si según normas se establece edificaciones aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; mas no continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.
- c) **Edificaciones Aterrazadas.**- En terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

Art. 12. Conjuntos Habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollará en solar o cuerpo cierto o en la resultante de la integración de estos, habilitado mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico, Dichos proyectos urbanísticos se acogerán a las normas que para tal efecto determine la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y en conformidad con la Ordenanza de Urbanizaciones.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 13.- Las condiciones de edificabilidad constan en los cuadros Normas de Edificación anexos a esta Ordenanza, en atención a los siguientes indicadores:

- a) **Frente de Lote o Solar.**- Los frentes mínimos exigibles regulan la altura de las edificaciones. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, que no cumplan tales frentes mínimos, en medianeros y esquineros cuyos frentes sean de mínimo cuatro y seis metros (4.00 m. y 6.00 m.), respectivamente, se permitirá edificar únicamente una planta baja, y de acuerdo a los correspondientes coeficientes de la zona o sub zona. En casos de menor frente, no se autorizará edificar y se propiciará la integración con predios vecinos.
- b) **Área de Lote o Solar.**- Si en una zona o sub zona se encuentran lotes o solares con áreas y frentes menores a las tipificadas como propios de aquella, se aplicarán las normas de la sub zona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con áreas y

frentes menores a las establecidas en la ordenanza de Urbanizaciones.

- c) **Densidad Poblacional.**- Establece el número de habitantes de una edificación, multiplicando el área del solar, en hectáreas, por el correspondiente índice de densidad neta.

En edificaciones de uso residencial, para calcular la densidad neta se estimará: cinco personas por unidad habitacional o departamento

- d) **Intensidad de edificación.**- Regula el área edificable, así:

- o Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.
- o Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación entre el área de construcción y el área del lote. No se considera: la parte edificada hacia el subsuelo; las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes; y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

- e) **Altura de la Edificación.**- La altura de la edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y uso del suelo. No se consideran: las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.; además del volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

- f) **Retiros.**- Se entiende como retiro a la distancia a observar desde los correspondientes linderos, las mismas que se establecen de la siguiente manera:

Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- Entre siete y diez metros de frente (7-10m), un metro (1.00m)
- Entre once y quince metros de frente (11-15m), un metro veinte centímetros (1.20 m).

- Para frentes mayores a dieciséis metros (16m), el retiro lateral será de un metro cincuenta (1,50m), a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos.

Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- Menores de once metros se permitirá el adosamiento.
- Entre once y dieciocho metros (11-18 m.), dos metros (2 m.).
- Entre dieciocho y veinticinco metros (18-25 m.), tres metros (3.00 m.).
- Solo en el caso de terrenos esquineros se considerará a la cara posterior más larga con un retiro de un metro veinte (1,20m).
- En fondos de más de veintiséis metros (26 m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art.16 de esta Ordenanza.
- En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 18 y 21 de esta Ordenanza.

Frontales: Se aplicarán los de las correspondientes disposiciones establecidas en la presente ordenanza:

- o Los retiros frontales estarán dispuestos en función del ancho de la vía, y se aplicará lo siguiente:
 1. Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales y lotes con menos de 11mts de fondo el retiro será de dos metros (2 m.).
 2. Frente a vías de siete a treinta metros (7 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
 3. Frente a vías de más de treinta un metros (31m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.)

4. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza se procurará mantener la continuidad de la línea de fábrica establecida.

- o En las zonas catalogadas como Industriales de Bajo, medio y alto impacto, se establecerán los retiros frontal, lateral y posterior de la siguiente manera:

1. Retiro Frontal mínimo 5.00ml
2. Retiro Lateral mínimo 3.00ml
3. Retiro Posterior mínimo 3.00ml

- o Para el caso de las zonas Industriales de tipo peligrosa, los retiros estarán condicionados previo informe de la Dirección de Ambiente y Riesgos y la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

- g) **Excepciones a la norma de retiros:** Sólo en casos especiales dados por la irregularidad o estructura del lote se permitirá exceptuar la normativa antes dispuesta y el lote singularizado será definido por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

- h) **Plazas de Estacionamiento:** Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles previo informe de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

- o A efecto de la exigencia de estacionamientos, los solares tendrán las siguientes dimensiones:

- Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.

- o En edificaciones de uso residencial estos poseerán al menos una plaza de estacionamiento por unidad habitacional.

- o En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas anteriormente, no se

exigirán estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

Art. 14. INDICADORES FUNDAMENTALES.- Están constituidos por la densidad neta, el COS y el CUS, por lo que prevalecerá su aplicación, tales indicadores establecen máximos admisibles, y no deben considerarse como mínimos exigibles.

Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

a) **Compensación de COS por Altura.-** En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación -con su correspondiente altura- equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

b) **Ocupación Parcial de Retiros.-** Salvo en los predios con frente a la Red Vial Principal y los ubicados en Corredores Comerciales, los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según lo siguiente:

- Se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse como elementos independientes sino deberán estar adosados a la construcción, no ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar dos metros sesenta centímetros (2,60 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS, ni podrá construirse escaleras.

SECCIÓN CUARTA DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 15. APLICACIÓN.- Para la aplicación de ésta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

a) **Usos Permitidos,** aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que

pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.

b) **Usos Condicionados,** aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.

c) **Usos Prohibidos,** los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan su funcionamiento.

Art. 16. TIPOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.- Los cuadros de Compatibilidad de Usos, se tipifican de acuerdo a los usos permitidos para una zona; y que se admiten como complementarios, según condicionamientos que se establecen. Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada zona.

Art. 17. USOS CONDICIONADOS RESTRICTIVOS.- Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que se deberá prever áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

a) Para un uso calificado como restrictivo, se observarán los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

- Industria almacenamiento, embodegue o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00 m.)

- Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al por menor; comercio al por mayor; industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).

- Industria de medio y alto impacto; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia masiva al menos veinte metros (20.00 m).

b) En proyectos en predios vecinos con usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever

las medidas que mitiguen eventuales impactos ya sean ambientales o de cualquier otro tipo de riesgo, las que se sustentarán en una memoria técnica anexa a la solicitud de Aprobación de Planos.

Los usos restrictivos se identifican en los cuadros de Compatibilidad de Usos, entre paréntesis una letra (R).

SECCIÓN QUINTA DE LA HABITABILIDAD

Art. 17.- Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verificarán en la correspondiente inspección final, tales como: dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura de locales; ancho y altura de espacios para circulación; condiciones sanitarias; protección acústica y de humedad; iluminación y ventilación adecuada todo aquello sujeto a lo aprobado en los planos por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

Art. 18. DE LOS RETIROS POSTERIORES Y POZOS DE LUZ.- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- a) Edificaciones de hasta tres plantas, si el área correspondiente es compensada por un espacio libre central o lateral, el que deberá tener al menos la misma área que correspondía a la que representaba con los retiros.
- b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de pozos de luz.

Art. 19. Utilización de Cubiertas.- No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y, o de servicios generales, como: caja de escaleras y, o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendederos de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

Art. 20. Ventilación y Climatización.- En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o pozos de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, o climatización artificial

excepto los espacios habitables. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

SECCIÓN SEXTA DE LA SEGURIDAD

Art. 21. La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Permiso de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los tres pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, mientras que para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre:

- a) **Protección contra incendios.-** Los requisitos a exigirse obedecerán a:
 - Divisiones contra incendio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
 - Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanquidad contra humo y fuego.
 - Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general.
 - Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.
- b) **Accesibilidad a personas con capacidades reducidas o especiales.-** Para el efecto, todas las edificaciones excepto las residenciales, deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, cominerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a las personas con capacidades reducidas o especiales el uso cómodo y seguro de los edificios.
- c) **Estabilidad estructural.-** Todas las construcciones y edificios deberán atender las normas de calidad del suelo y estructurales, que garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones de eventualidad sísmica.
- d) **Ascensores y Escaleras de Escape.-** En casos de edificaciones de cuatro plantas o más, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

**SECCIÓN SÉPTIMA
OBRAS VARIAS**

Art. 22. Obras Preliminares.- Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno; protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

Art. 23. Obras Menores.- Son las que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Permiso de Construcción, y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, bastando la certificación correspondiente, otorgada previamente por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

- a) Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- b) Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales.
- c) Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada ni comprometa registros visuales.
- d) Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobrepisos.
- e) Nivelación, construcción y resane de pavimentos exteriores, incluyendo aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención, ejecución de jardinerías, construcción de cerramientos y colocación de rejas de seguridad.
- f) Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
- g) Obras exteriores a una edificación tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes

de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas y sus equipamientos.

- h) Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas o mantenimiento de fachadas.
- i) Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art. 24.- Requisitos para Obras Menores.- Para efecto de la realización de Obras Menores, el Propietario realizará la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor, indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de éstas.

La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en un término de siete (7) días, confirmará o negará que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales; y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras. Comprobará la ejecución de los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con lo autorizado.

Art. 25. Demoliciones.- Tratándose de demoliciones parcial o total de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, a través del "Aviso de Inicio de Demoliciones", y esta a su vez remitirá a la Jefatura de Control de Construcciones y Uso del Suelo y el Comisario de Construcciones para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

- a) El propietario y, o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de las redes y sistemas de infraestructura.
- b) El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes con la señalética de aviso y prevención correspondiente.
- c) Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por 48 horas.
 - En terreno del edificio en demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de cinco (5) días desde efectuada la demolición.
- d) En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada y autorizada por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- e) Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a quince (15) días, se podrá autorizar la paralización temporal de las obras de demolición, siempre que se aseguren para evitar su colapso.
- f) Los daños y perjuicios que se produjeren a terceros serán de absoluta de responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o el responsable técnico de la misma.

Art. 26. Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1.00 m.) respecto del nivel del bordillo, el propietario del bien inmueble deberá solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial el correspondiente Certificado y Permiso de Obras Menores, o el Permiso de Construcción si el caso lo amerita.

Art. 27. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-

- a) **En Zona de Promoción Inmediata.-** Se permitirá construcciones con estructura sismo resistente y con materiales, en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego y toda la normativa acorde a la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego.

- b) **En Zona de Expansión Suburbana.-** En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece para edificaciones de hasta dos plantas, estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad.

Art. 28. Trabajos en terrenos inclinados.- En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por

ciento (10%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales, exceptuando las zonas como determinadas de riesgo.

- a) Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.
- b) Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.
- c) Se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagües.

Art. 29. Cerramientos.- Acorde a las disposiciones establecidas en la Ordenanza que regula la construcción de cerramientos a los predios urbanos no edificados en el cantón Pasaje.

Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá en éstos cerramientos provisionales de materiales perecederos, hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación.

Art. 30.- DE LOS CERRAMIENTOS.- En todos los predios del cantón Pasaje, se exigirá cerramiento de los predios no edificados, los cerramientos se construirán acorde a las disposiciones previstas en la Ordenanza que regula la construcción de cerramientos a los predios urbanos no edificados en el cantón Pasaje. Se considerara como Obra Menor y se exigirá la respectiva Línea de Fabrica.

**SECCIÓN OCTAVA
CONTROL DE EDIFICACIONES Y USO DEL SUELO**

Art. 31. Control de construcciones.- Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

31.1 **Inspecciones.-** Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas de la presente ordenanza y demás leyes afines.

31.2 **Registro de Inspecciones.-** Con el Permiso de Construcción se mantendrá un Registro de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso.

Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

Art. 32. Obras que requieren Permiso de Construcción.- El propietario y responsable Técnico debidamente autorizado, deberá solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, el documento de autorización denominado Permiso de Construcción en los siguientes casos:

- a) En Construcciones nuevas o ampliaciones, remodelaciones y reparaciones de edificaciones existentes; modificar la estructura y forma de la cubierta, si implica incremento de área habitable; siempre y cuando en estos casos no se califiquen como Obra Menor.
- b) Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
- c) Construir, ampliar o remodelar muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.
- d) Construir, ampliar o remodelar depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación o similares.

Art. 33. Intervención Profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional con licencia municipal.

La ejecución de obras autorizadas se realizarán con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico o Constructor. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Permiso de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

CAPITULO III DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 34. ALCANCE Y OBJETO.- Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en ésta Ordenanza, se aplicará lo determinado en la ley.

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

Art. 35. CONDICIONANTES.- Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Las edificaciones materia de este régimen, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

Art. 36. NORMAS.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:

- a) Para el aprovisionamiento de agua potable y energía eléctrica, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

Art. 37. AREAS COMUNES.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

- a) Áreas de circulación vehicular y peatonal.

- b) Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.
- c) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos tales como:
 - Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
 - Espacios para portería y habitación de personal de guardia.
 - Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

Art. 38. NORMAS DE DISEÑO.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15.00 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga quince (15) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en el literal c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20.00 m²) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de dos metros cuadrado (2.00 m²) por cada unidad adicional.

Art. 39. ENTREPISOS.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrán considerarse como local independiente, ni tendrán alcuotas.

Art. 40. MODIFICACIÓN DE PLANOS Y ALÍCUOTAS.- Las alcuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 41. COMPETENCIA APROBATORIA.- Es competencia del Órgano Legislativo conforme al Art. 486 del COOTAD, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas al Gobierno Municipal. En los casos

en que se nieguen dichas solicitudes, deberá fundamentar su decisión, para lo cual se fundamentará en los informes que se emitan para tal fin.

Si la declaratoria estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial deberá vigilar el cumplimiento de dichas condiciones dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

CAPITULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 42. Línea de Fábrica.- La Línea de Fábrica, será exigible antes de la autorización de venta de solares, por el acto de aprobación de planos y autorización de obras menores y no asume responsabilidad alguna, ni otorga reconocimiento, sobre el pleno dominio de los predios intervenidos.

Art. 43. Consulta de Normas de Edificación.- Para solicitar las Normas de Edificación aplicables a un determinado predio, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal. Tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción. La misma tendrá validez por un año, y no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal promulgare para el efecto.

Art. 44. Permiso de construcción.- Para obtener el Permiso de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales. La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial proporcionará y receptorá los requisitos básicos para el inicio de dicho trámite.

En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.

En lo sucesivo, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente establecida, debiendo

pronunciarse en un término no mayor de quince días laborables. Los Permisos de Construcción serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un (1) año calendario. Se podrá conceder la ampliación del plazo previa solicitud del responsable técnico, el cual será determinado por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en función de la magnitud de la obra.

Art. 45. Cálculo de tasas para la aprobación de planos.-

Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial determinará sobre la base establecida en la Ordenanza vigente.

Art. 46. Retiro de la Responsabilidad Técnica.-

El propietario o el responsable técnico podrá comunicar a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Permiso de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Permiso de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la misma dirección.

Art. 47. Listado mensual para efectos de control.-

Es obligación de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial elaborar y remitir mensualmente al Departamento de Catastro, el listado de Permisos de Construcción y Certificados de Habitabilidad, otorgados.

La información básica será contenida en una ficha, con el nombre del responsable técnico, de los diseños de arquitectura e ingeniería; ubicación y código catastral; áreas de terreno, implantación y construcción; número de pisos; uso de la edificación y materiales predominantes.

Art. 48. Modificaciones que afectan al Permiso de Construcción.-

Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afecten: la implantación, las áreas o volúmenes, y, o el uso de la edificación autorizado, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial las referidas modificaciones.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y

utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

Art. 49. Obligaciones durante el proceso de construcción.-

El propietario y Responsable técnico de la obra en construcción, deberán disponer de lo siguiente:

- a) La colocación del respectivo Permiso de Construcción entregado por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en un lugar visible, de fácil acceso y que garantice que el mismo no se pueda dañar o borrar por circunstancias adversas.
- b) En toda construcción mantener los planos aprobados o su respectiva copia para la revisión del Comisario de Construcciones o los técnicos de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial

Art. 50. Reposición de obras destruidas.-

Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes privados o terceros, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial procederá únicamente a realizar el informe técnico, para los fines legales pertinentes.

Art. 51. Autorización para construcción de vías y obras de infraestructura.-

Para la apertura de vías y obras de infraestructura, se deberá solicitar previamente la correspondiente autorización a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra.

Es obligación de la institución solicitante y/o del contratista encargado de la ejecución de la construcción, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

Art. 52. Inspección Final y Certificación de Habitabilidad.-

El propietario y/o el responsable técnico una vez concluida

la obra total o parcialmente notificarán a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, y solicitará la Inspección con el objeto de verificar y determinar si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados y verificar las condiciones de habitabilidad de la edificación.

Art. 53. Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar el propietario y/o responsable técnico la Inspección Final previo a la caducidad del Permiso de Construcción, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán en los registros de control de edificaciones y catastros. Imponiéndose una multa conforme a lo estipulado en el Art. 64 de la presente Ordenanza sobre las sanciones.

Art. 54. Edificaciones no Terminadas pero Habitables.- Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Permiso de Construcción, pero que el propietario desee poner en funcionamiento parcial, podrán ser objeto de tal autorización, de acuerdo al trámite denominado **Informe parcial de obra**.

La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, previa inspección informará que los ambientes de la edificación disponen de condiciones de habitabilidad; que no contrarían a las normas exigidas en esta Ordenanza y la COOTAD, en cuanto a su volumen y altura; factibilidad de dotación de servicios básicos; y que su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

La obra no terminada, pero declarada habitable, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector.

Autorización que se le concediere respetando el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 55. Edificaciones inconclusas no habitables.- Son aquellas que no han culminado su construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad. La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial establecerá los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir, pero no podrá emitir el Certificado de Habitabilidad.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras, cerramiento y

soportal si fuere el caso en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

SECCIÓN SEGUNDA DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 56.- El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada para efectos de la liquidación de impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por el Gobierno Municipal, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en esta Ordenanza y la Ley.

La omisión de esta declaración pasara a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada

Art. 57.- Dentro del término de treinta días subsiguientes a la conclusión de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Permiso de Construcción, el propietario y responsable técnico podrán obtener en la Jefatura de Avalúos y Catastros, el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único sin el cual ninguna de las empresas de servicio de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

CAPÍTULO V DISPOSICIONES VARIAS SECCIÓN PRIMERA: DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 58.- Se considera como solares no edificados, aquel sobre los cuales no se levante construcción alguna, y se sujetará a la Ordenanza que regula la construcción de cerramientos a los predios urbano no edificados en el cantón Pasaje en todo lo que esta Ordenanza no especifique o contenga.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un período de un (1) año transcurrido a partir de la fecha en que el Concejo Municipal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

En solares no edificados o con construcciones obsoletas ubicadas en la zonas Residencial, Comercial e Industrial

establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Municipal aplicará las disposiciones contenidas en el Art. 446 y siguientes del COOTAD.

Art. 59. Condiciones de presentación.-Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Art. 60. Usos de solares no edificados y otras condiciones.-Los propietarios de solares no edificados, que desearan utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición en general, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, sujetándose al uso de suelo y demás normas establecidas por dicha unidad.

- a) Se deberá dejar libres las aceras, y de haber soportal será pavimentado y cubierto.
- b) No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la zona Central, en Corredores Comerciales y de Servicios.
- c) En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional o informal, se deberá construir o dotar baterías sanitarias para uso público, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.
- d) Para exhibición temporal no será admisible en las zonas dispuestas por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.
- e) Para estacionamiento de vehículos, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a:
 - Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.
 - Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.

- La circulación dentro del solar, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
- En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público, al que deberá darse adecuado mantenimiento.

CAPITULO IV INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 61. Competencia.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias o promotores inmobiliarios que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza y la Ley, serán sancionados por el Comisario de Construcción.

SECCIÓN PRIMERA INFRACCIONES

Art. 62.- Son infracciones las contempladas en la presente ordenanza, y serán sancionados con el pago del 25% de un Salario Básico Unificado en los siguientes casos:

- a) Cuando se realicen Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- b) A los propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado al Gobierno Municipal el retiro de la Responsabilidad Técnica.
- c) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- d) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- e) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.
- f) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas.
- g) El propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada.

- h) Las construcciones que no posean la adecuada señalética (identificación de obra), permisos de construcción en obra, implementación de medidas de seguridad a edificaciones colindantes, transeúntes y tráfico vehicular.
- i) La construcción de aceras por encima del nivel predominante o el dispuesto por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- j) La construcción de rampas sobre aceras, cunetas y calzadas que obstaculicen el libre tránsito peatonal y no estén acorde a las disposiciones técnicas que para el efecto determine la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- k) Las construcciones de cualquier tipo realizadas sobre la vía pública o en predios de dominio público.
- l) Las construcciones que despojen desechos de obra por sobre la vía pública, atentando contra el ornato, la seguridad e higiene de la ciudad.
- m) Las obras de demolición que irrespetaren los plazos y condiciones descritas en el Art. 25 de la presente ordenanza.

SECCIÓN SEGUNDA SANCIONES

Art. 63. SUSPENSIÓN O PARALIZACIÓN DE LA OBRA.- Se procederá a la suspensión o paralización de la obra por parte del Comisario de Construcciones, en los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando una edificación con Permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área, volúmenes y especificaciones técnicas consignados en el Permiso correspondiente.
- c) Cuando se comprobare que el Permiso de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- d) Cuando el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y

el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.

- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- f) Cuando las obras se hayan realizado sobre la vía pública o en terrenos de dominio público.

Art. 64. DE LAS MULTAS.- Las multas serán impuestas al propietario o responsable técnico de acuerdo a la naturaleza de la infracción.

El propietario y/o responsable técnico que contando con el Permiso de Construcción respectivo hubiesen realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados según sea el caso con:

- a) Multa equivalente al veinte por ciento (20%) de un SBU por construir en área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para la zona.
- b) Incumplir los plazos y las condiciones establecidas al propietario o responsable técnico para que rectifique todo aquello que motivó alguna paralización de obra.
- c) El propietario y/o responsable técnico que hayan edificado sin contar con el respectivo Permiso de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado.
- d) Según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Permiso de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas aplicables a la zona del caso serán sancionados con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado.
- e) Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción autorizado en el respectivo Permiso de Construcción, pero no se ha sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una multa que corresponderá al cincuenta por ciento (50%) del Salario Básico Unificado.

- f) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad serán sancionados con el cien por ciento (100%) del Salario Básico Unificado.
- g) El propietario y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, a los técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal, serán sancionados con multa equivalente al 30% del Salario Básico Unificado.
- h) El propietario y el responsable técnico que construyan pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Permiso de Construcción o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados cada uno con una multa equivalente al 30% del Salario Básico Unificado, debiendo además el Comisario de Construcciones ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Permiso de Construcción actualizado.
- i) El propietario y responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido el correspondiente Certificado de Habitabilidad, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del Salario Básico Unificado. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener dicho certificado.
- j) El propietario y responsable técnico que dentro de los primeros 10 días laborables luego de obtenido el Permiso de Habitabilidad no hayan realizado el respectivo Registro Catastral, serán sancionados con una multa equivalente al veinte por ciento (20%) del Salario Básico Unificado. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener el correspondiente Registro Catastral y el Certificado de Habitabilidad.
- k) En edificaciones en proceso de construcción con superficies de construcción mayores a los 350 m², las infracciones cometidas durante dicho proceso referente a letreros de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones, serán sancionadas con multas equivalentes al 10% del Salario Básico Unificado. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.
- l) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. y estas no fueran reparadas, el responsable técnico o propietario será sancionado con una multa equivalente al 25% de un salario básico unificado, si no comunicaren a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.
- m) La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público destruidos o afectados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Municipalidad los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.
- n) El servidor o funcionario que aprobara un proyecto sin los requisitos establecidos por la Dirección de Planificación Urbana y Territorial, será multado con tres (3) salarios básicos unificados. Además de ser el caso de determinarse responsabilidades administrativas, civiles o penales.
- o) Por haber terminado una construcción clandestina se aplicara una multa equivalente al siguiente cuadro de sanciones:

De 0 a 42m ²	10% de un SBU
De 43m ² a 100m ²	20% de un SBU
De 101m ² a 250m ²	50% de un SBU
De 250m ² en adelante	100% de un SBU

Para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente y sin perjuicio de la obligación del propietario de legalizar la edificación.

De ser esta una construcción fuera de la normativa especificada para la zona se iniciará el proceso de demolición por parte de la municipalidad.

Art. 65. Revocación del Permiso de Construcción.- Cuando los Comisarios de Construcciones, hayan dispuesto la suspensión de la obra, en un plazo no menor a 3 días y no mayor a 8 días, el propietario o responsable técnico deberá rectificar todo aquello que motivó la suspensión, y de no cumplirse, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial revocará el Permiso de Construcción correspondiente, en caso de haberse

otorgado; o la suspensión indefinida del proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Permiso de Construcción, sin perjuicio de que se imponga las multas correspondientes y la responsabilidad de obtener el respectivo Permiso de Construcción.

Art. 66. Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, luego del auto de inicio del expediente, y a los 15 días (excepto en las especificadas) y con la contestación o en rebeldía, el Comisario de Construcciones ordenará la demolición, amparado en el artículo 57, literal W del COOTAD, en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, se ordenará la demolición inmediata sin notificación previa y de ser necesario la podrá realizar directamente la municipalidad una vez comprobada la falta por parte de los técnicos de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en sus planos aprobados.
- c) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje de ocupación y utilización establecido.
- d) Si se hubiesen realizado obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo, se ordenará la demolición inmediata sin notificación previa y de ser necesario la podrá realizar directamente la municipalidad una vez comprobada la falta por parte de los técnicos de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.
- g) En casos que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del COOTAD, dicha resolución quedara

insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

- h) La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final.
- i) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, a través de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial no dispondrá demoliciones en edificaciones que se encuentren ubicadas en predios que estuvieren en procesos de litigio o disputa legal, salvo el caso de riesgo inminente y en concordancia al proceso que determine el Art. 82 de la LOOTUGS.
- j) En las edificaciones en predios cuya tenencia se encuentren como derechos y acciones y no como cuerpo cierto no se autorizará demoliciones, salvo el caso de riesgo inminente y en concordancia al proceso que determine Art. 82 de la LOOTUGS.
- k) Cuando la edificación amenace derrocamiento o se encuentre en estado de ruina, la Dirección de Planificación podrá propiciar las medidas de seguridad necesarias o su derrocamiento en concordancia al proceso descrito por el Art.82 de la LOOTUGS.

Art. 67. Sanciones Administrativas.- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo previsto en la normativa legal vigente, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 68. Faltas de Profesionales.- Los responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, serán sujetos del retiro de la licencia profesional municipal.

Art. 69. Modificación del uso autorizado.- Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de

Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos y Permiso de Construcción, que hayan sido presentadas en el Gobierno Municipal hasta el día anterior de vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente, a la fecha de presentación.

Los permisos y certificados otorgados por el Gobierno Municipal, antes de la vigencia de esta Ordenanza referentes a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimientos municipales, la actualización del correspondiente Permiso de Construcción se hará de acuerdo con las normas con las que inicialmente se otorgó.

Se entenderá como de fuerza mayor aquellos previstos en el Código Civil, Art. 30.

En los casos de Permisos de Construcción concedidos que estuviesen caducados y no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Permisos de Construcción se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza.

Si tal Permiso de Construcción no se encuentra caducado y no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

SEGUNDA: Dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial y la Dirección Administrativa, elaborarán y someterán a consideración del Concejo Cantonal, los proyectos de instructivos, formularios e insumos necesarios para la aplicación de esta Ordenanza.

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará a vigencia a partir de su sanción, debiendo ser publicada en la Gaceta

Oficial del GAD Municipal del Cantón Pasaje, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Pasaje, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTON PASAJE**

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que, la presente "**Ordenanza de Construcciones que regula las edificaciones en el Cantón Pasaje**", fue debatida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días jueves 30 de noviembre de 2017 y jueves 07 de diciembre de 2017.

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE.- De conformidad con lo que establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 08 de diciembre de 2017

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 08 de diciembre de 2017.-

Certifico.-

f.) Dr. Javier Toasa Reyes, **SECRETARIO GENERAL**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASAJE

CONSIDERANDO

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "*los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...*";