



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



Nº. 91

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL CONCEJO MUNICIPAL

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas: Planificar el desarrollo cantonal con miras a regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

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

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

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

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización establece entre las atribuciones del concejo cantonal: *"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;"*

Que, compete al Concejo Cantonal la facultad legislativa a través de la expedición de ordenanzas conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7 y 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PIÑAS

TÍTULO I ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos que regirán para la aprobación, regulación y el control de proyectos constructivos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las edificaciones en el cantón Piñas, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Regulará además las normas de ornato y embellecimiento que deban observar los habitantes de las áreas urbanas y rurales del cantón.

Art. 2.- Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, urbanización, subdivisión o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de cada parroquia, zona rural, zona de influencia; centros urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, y otras determinadas por la Junta de Ornato y Fábrica se sujetarán a las disposiciones previstas en esta ordenanza.

Art. 3.- En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Municipales, el Gobierno Municipal de Piñas, formulará sus planes de Uso y Gestión del Suelo, que contendrán los planes de Uso y Gestión del Suelo físico-cantonal y planes de Uso y Gestión del Suelo Urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados. Regulará además el uso, la ocupación y el control del suelo urbano y rural.

Los diferentes Planes de Uso y Gestión del Suelo de cada centro poblado son los instrumentos de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habitación del suelo de cada centro poblado.

Art. 4.- Cada centro poblado para ser declarado como urbano deberá ser normado mediante Ordenanza: Límite Urbano, Plano de Amanzanamiento y Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano Barrial o Local.

Se coordinará con los Gobiernos Parroquiales rurales, el diseño de programas y la planificación del desarrollo en sus respectivas jurisdicciones.

Art. 5.- Toda persona podrá denunciar ante el Alcalde, Junta de Ornato y Fábrica, Director de Planificación o Comisario Municipal, las obras que se realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza. Recibida la denuncia por el Comisario Municipal, ésta será trasladada al Director de Planificación, quien emitirá un informe técnico al Comisario Municipal, para que juzgue al infractor siguiendo el procedimiento establecido en la Ley y ordenanza.

Art. 6.- El Concejo Cantonal, el Alcalde, la Junta de Ornato y Fábrica, la comisaria municipal la Dirección de Planificación, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza, en ámbito de sus competencias.

Art. 7.- De las decisiones que expida la Comisaría Municipal, se aceptará únicamente recursos de apelación ante la Junta de Ornato y Fábrica. Este recurso será interpuesto dentro del término de cinco días de haberse efectuado la respectiva notificación.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



CAPÍTULO II: ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

Art. 8.- Constituyen instancias de regulación y control urbano y Rural además de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a. La Junta de Ornato y Fábrica; y,
- b. La Comisaría Municipal;

SECCIÓN I: LA JUNTA DE ORNATO Y FÁBRICA

Art. 9.- La Junta de Ornato y Fábrica es una instancia municipal, que estará integrada por los siguientes miembros:

- a. El Director de Planificación;
- b. El Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto; y,
- c. Director de Avalúos y Catastros.
- d. Secretaria de la Dirección de Planificación

Art. 10.- La Junta de Ornato y Fábrica se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Director de Planificación.

Art. 11.- Son deberes y atribuciones de la Junta de Ornato y Fábrica, las siguientes:

- a. Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza.
- b. Aprobar o rechazar los proyectos de: urbanizaciones; subdivisiones que no cuenten con los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vías aperturadas; y, conjuntos residenciales o habitacionales;
- c. Aprobar los proyectos urbanísticos municipales, tales como: diseño de nuevas vías urbanas, cierre de vías urbanas, entre otros;
- d. Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- e. Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- f. Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- g. En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Junta de Ornato y Fábrica, autorizará al Comisario Municipal, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- h. Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas.

Art. 12.- La Junta de Ornato y Fábrica podrá dictar normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano.

Art. 13.- De las resoluciones de la Junta de Ornato y Fábrica se podrá interponer recurso de apelación ante el Cabildo, dentro del término de cinco días, contados a partir de la notificación al interesado.

Art. 14.- La Junta de Ornato y Fábrica conservará los planos, libros y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad del secretario/a.

Art. 15.- El/la secretario/a de la Junta comunicará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y certificará o sellará los planos aprobados.

SECCIÓN II:

DE LA COMISARÍA MUNICIPAL

Art. 16.- La Comisaría Municipal estará presidida por el Comisario, tendrá a su cargo el Juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo del Inspector de Ornato.

En el Juzgamiento que deba hacer el comisario municipal se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, y el procedimiento previsto expresamente en la Ley.

Art. 17.- Son atribuciones de la Comisaría Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas, las siguientes:

- a. Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;
- b. Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras;
- c. Juzgar las infracciones previstas en la Ley, ordenanzas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;
- d. Hacer cumplir las paralizaciones de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permiso de construcción.
- e. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20% el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas o que atenten contra la buena imagen urbana;
- f. Disponer a costa del propietario, más un recargo del 20% la construcción de cerramientos de predios que atenten contra la buena imagen urbana;
- g. Ordenar la demolición de construcciones obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos;
- h. Impedir la utilización indebida de la vía pública por parte de vendedores ambulantes, vehículos, materiales de construcción, talleres mecánicos, lavadoras de vehículos, etc.
- i. Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocadas en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y,
- j. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



CAPÍTULO III:

APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN I:

CERTIFICADO DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO (Línea de Fábrica)

Art. 18.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, una subdivisión, una urbanización, remodelar, reconstruir, ampliar una edificación realizar un cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir ante el Director de Planificación a solicitar la concesión del certificado de regulación y control urbano (Línea de fábrica), solicitud que la ingresará directamente a dicha Dirección, acompañada de los siguiente requisitos:

- a. Formulario de Línea de Fábrica;
- b. Copia de la cédula del propietario y certificado de votación;
- c. Certificado Actualizado (30 días) del Registro de la Propiedad; y,
- d. Certificado de no adeudar al municipio del o los propietario del inmueble.

Art. 19.- Una vez recibida la petición, el Director de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a. Para construcción, ampliación o remodelación se otorgará previa medición o colocación de puntos de línea de fábrica del topógrafo municipal;
- b. Para cerramiento o veredas: se verificará que la calle se encuentre abierta o que tenga proyección vial de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular; y,
- c. Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

Art. 20.- El certificado de regulación urbana (Línea de fábrica), es un documento informativo y Regulatorio de Control Urbano, en el mismo se hará constar la información relevante del sector como retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías y veredas; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico. El certificado de regulación urbana tendrá un plazo de validez de **seis meses**, transcurrido el cual sin hacer uso del mismo caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

Art. 21.- Se concederá línea de fábrica, exclusivamente a predios que cuenten con escrituras y que el Sector, Barrio, o Asentamiento se encuentre legalizado con las respectivas normas de Uso y Gestión del Suelo.

El servidor encargado de dibujar los certificados de línea de fábrica también será responsable de cualquier sanción administrativa, a la que diere lugar una afectación urbanística provocada por un certificado de Regulación y Control mal llenado.

SECCIÓN II:
TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISO DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA

Art. 22.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del **perímetro urbano** de la ciudad y su zona e influencia, centro urbano parroquiales; zonas de expansión urbana, centros poblados, y otras formaciones urbanas determinadas por la Junta de Ornato y Fábrica, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado; respetando los lineamientos descritos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo correspondiente.

Art. 23.- En el **Área Rural**, alejada de vías y centros poblados, no será necesario la obtención del permiso de construcción siempre y cuando se respeten lineamientos mínimos de construcción; caso contrario el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas, a través de la unidad correspondiente aplicará las mismas multas y sanciones que se aplican dentro del perímetro Urbano; Los lineamientos mínimos a seguir son:

- a) Márgenes de Protección de Ríos y Quebradas;
- b) Derecho de Vías (*según el Art. 4 del reglamento Aplicativo de la Ley de Caminos*);
- c) Pendiente del Terreno no mayor a 35%;
- d) Nivel de Riesgo bajo, ante desastres naturales.
- e) Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios;
- f) Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

PARÁGRAFO I:
Aprobación de planos

Art. 24.- Toda persona natural o jurídica que deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado, con su respectivo proyecto, acompañado principalmente de los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al/la Director/a de Planificación en papel valorado;
- b. Certificado de Línea de Fábrica. En el área rural alejada de vías y centros poblados, este requisito será remplazado por el Certificado de Gestión de Riesgos;
- c. Certificado Actualizado del Registro de la Propiedad;
- d. Planos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza, debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético;
- e. Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario y proyectista;
- f. Formulario del INEC completamente lleno y legalizado;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- g. Carta del pago correspondiente por concepto de Aprobación de Planos;
- h. Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Piñas y a la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Piñas;
- i. Si pasa los 3 pisos de construcción o los 400 metros cuadrados, se requiere certificado otorgado por el Cuerpo de Bomberos del cantón Piñas, estudio de suelo y estudios complementarios; y,
- j. Toda edificación mayor de tres pisos, deberá llevar en su diseño la implementación de un ascensor, de acuerdo a la carga viva que va alojar la edificación.

Art. 25.- Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carátulas de treinta por cuarenta centímetros. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga la Dirección de Planificación, así como las acotaciones.

Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Art. 26.- Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

- a. Ubicación del lote en la manzana que le corresponda, la clave catastral, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción.
- b. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,

Art. 27.- La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios, eléctricos y especiales.

Art. 28.- Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

Art. 29.- Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:50.

Art. 30.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50; éstas deben estar correctamente

representadas y bajo ningún concepto se autorizará cubiertas que afecten predios vecinos.

Art. 31.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a. Simbología.
- b. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
- c. Área total de lote, en metros cuadrados; y,
- d. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados.

Art. 32.- Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

- a. Nombre y firma del propietario;
- b. Nombre y firma del arquitecto o proyectista;
- c. Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- d. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e. Espacio para sellos municipales de 15x15 cm.

Art. 33.- El Director de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y, caso de ser así, emitirá su Informe. El/ la Director de Planificación emitirá la aprobación definitiva y el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y el permiso de construcción por el valor determinado en la *“Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas”*; que se calculará sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

La Junta de Ornato y Fábrica determinará y actualizará a enero de cada dos años los valores por metro cuadrado de construcción que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción que debe otorgar el GAD Municipal.

Art. 34.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación.

Art. 35.- La Dirección de Planificación comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de hasta 10 días a partir de la fecha de recepción.

Art. 36.- Una vez cumplidos los requisitos constantes en esta sección, el propietario iniciará los trabajos. Así mismo los **planos aprobados** tendrán una vigencia de cuatro (4) años.

PARÁGRAFO II: Revalidación de planos

Art. 37.- En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- a. Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Presidente de la Junta de Ornato y Fábrica para urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales;
- b. Certificado de Línea de Fábrica;
- c. Copia de los planos aprobados;
- d. Copia del permiso de construcción; y,
- e. Certificado Actualizado del Registro de la propiedad.

Aprobado el trámite, se cancelará el 25% de la tasa correspondiente por **aprobación de planos** descrita en la *“Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas”*; para la obtención de los respectivos permisos.

Art. 38.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberán 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. 39.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

PARÁGRAFO III: Permisos de Construcción

Art. 40.- Se entenderá por Permiso de Construcción, al derecho a edificar; el mismo que es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado, en los respectivos Planes de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 41.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona de influencia; centro urbano parroquiales; zonas de expansión urbana, centros poblados, y otras formaciones urbanas determinadas por la Junta de Ornato y Fábrica, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado, con su respectivo proyecto aprobado, además de los requisitos descritos en la presente Ordenanza los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al/ la directora/a de Planificación en papel valorado;
- b. Formulario para Permiso de Construcción, suscrito por el propietario y el Director Técnico de la Obra;
- c. Planos aprobados;
- d. Carta del pago correspondiente por concepto de Permiso de Construcción;

Art. 42.- El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento a más de lo

señalado se requerirá una copia del contrato de dirección y responsabilidad técnica, debidamente notariado;

Art. 43.- El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a. Fecha de inicio de los trabajos;
- b. Terminación de los trabajos;
- c. Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del proyecto; y,
- d. De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.

Si transcurridos los **12 meses** desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciados los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación.

En dicho permiso se establecerá además el tiempo máximo en el que deberá concluirse la construcción, de conformidad con el cronograma de obra presentado por el proyectista, el mismo que garantizará dentro de la planificación que las fachadas de la obra sean terminadas dentro del plazo propuesto, que no excederá los tres años.

Art. 44.- CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL.- En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por éste organismo en apoyo a Instituciones públicas y privadas y que previamente el Cabildo Municipal las califique como tales.

En caso de un conjunto habitacional de viviendas de interés social, los planos arquitectónicos serán aprobados por el GAD municipal, sin tomar en cuenta las medidas mínimas del lote, previstas en el respectivo Plan de Uso y Gestión del Suelo; siempre y cuando todos los espacios de la vivienda sean habitables y cumplan una iluminación y ventilación natural adecuada. Además de cumplir la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción), con los siguientes requisitos.

- No se permitirán ductos de iluminación y ventilación menores a 7.29 m² (2.7mx2.7m).
- Ninguna área habitable será menor a 9.00 m² (3mx3m)
- Si se utiliza cubiertas metálicas deben tener aislamiento térmico, deben tener todas las puertas internas, debe contar con recubrimiento de pisos, las zonas húmedas como baños y cocinas deben tener recubrimientos,
- Además el constructor deberá contar con el registro de productor inmobiliario ante el MIDUVI.
- El proyecto deberá respetar lo correspondiente a retiros, portalería, el Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S), y demás afectaciones del predio que atenten contra la imagen Urbana del sector.

El **permiso de construcción** que se conceda en este caso será únicamente un **PROVISIONAL** y servirá para hacer calificar su proyecto como de interés social ante el MIDUVI; el mismo no tendrá validez si el MIDUVI no aprueba el proyecto como de interés social y otorga al interesado el respectivo bono de vivienda.

Art. 45.- CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.- Los propietarios de solares no edificados podrán levantar en estas construcciones de tipo provisional, cuya



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



edificación deberá ser oportunamente autorizada por el Director de Planificación, siempre que se sujete a las siguientes observaciones:

- Que las características de las edificaciones a levantar demuestren su transitoriedad, la misma que no puede ser superior a dos años (2);
- El Uso de suelo que se determine sea temporal;
- El Uso de suelo sea compatible en lo que esta ordenanza determine para esta zona; y,
- Que la construcción sea de un piso con un máximo del 50% del coeficiente de implantación vigente en la zona.

No se concederá autorización para la construcción provisional por más de una vez en el mismo lote.

Los lotes que cuenten con autorización para una construcción provisional seguirán pagando impuestos por solares no edificados durante el tiempo para el cual fue autorizada la construcción provisional.

SECCIÓN III: PERMISO DE OBRAS MENORES

Art. 46.- El Director de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales obras que no superen el valor equivalente a 20 salarios básicos unificados entendiéndose como tales:

- Pintura de fachada, corrección de fallas en enlucidos, arreglos de cubierta, implementación de baños, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios, cambio de cubierta sin alterar la forma y pendiente, cambio de pisos, de piezas sanitarias en baños, pintura general, arreglo de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, desagües, entre otros.
- Cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, ni excedan de 50 m² de intervención.

El Inspector de Ornato será el encargado de realizar el cálculo de la obra; en base a las obras que se van a realizar.

Art. 47.- Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

1. Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director de Planificación, firmado por el propietario;
2. Certificado de Regulación urbana (Línea de Fábrica) / (En el área rural este requisito será remplazado por dos Certificaciones Favorables para construcción de: Uso de Suelo y de Gestión de Riesgos);
3. Croquis y especificaciones de lo que se va a construir, en caso de requerirse, como cerramiento, cubierta, entre otros; deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y los lineamientos dispuestos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo; Los mismos deben estar debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético;
4. Llenar formulario del INEC, y legalizado por el proyectista (Excepto para cerramientos).

5. Para cerramientos, será necesario que el usuario solicite además de la línea de fábrica, la altura de bordillo en la Dirección de Obras Públicas Municipales;

Art. 48.- El / la directora/a de Planificación, será quien conceda el permiso para obra menor, previo pago respectivo descrito en la *“Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas”*.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables.

Art. 49.- Las cubiertas serán consideraras como obra menor siempre y cuando las mismas no deban cubrir una luz mayor a 5 metros o bajo criterio técnico del Director de Planificación no sea necesario un proyecto; caso contrario se acogerán a los lineamientos de aprobación de planos de vivienda de la presente ordenanza, y los pagos serán del 50% del monto calculado por aprobación de planos y permiso de construcción según *“Ordenanza que regula el cobro de las tasas por servicios técnicos, administrativos, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Piñas”*.

En ningún proyecto de cubierta nuevo o construido se permitirá que los faldones de la misma, es decir las caídas de agua lluvia se proyecten hacia los predios vecinos; en caso de una cubierta ya construida tenga sus faldones hacia predios vecinos el Director de Planificación iniciará un proceso de demolición de la cubierta mal construida; siguiendo el respectivo procedimiento administrativo, descrito en esta ordenanza.

Para cerramientos.- La altura máxima permitida para la construcción de cerramientos será determinada por el Director de Planificación, según el Uso de Suelo de cada sector.

SECCIÓN IV: REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 50.- Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno, al cual el urbanizador le dotará de la infraestructura básica, a fin de ser apta para construir de conformidad con las normas vigentes.

Art. 51.- La aprobación de los planos de urbanización tendrá tres fases: la primera que consistirá en una autorización preliminar que faculta para presentar los estudios complementarios. Al efecto previa inspección de técnicos del municipio se dará o no la viabilidad técnica y con ella se presentará el primer diseño de la urbanización y la segunda fase donde debe producirse la aprobación definitiva por parte de la Junta de Ornato, con todos sus estudios complementarios; y la fase final será la de construcción de los servicios básicos.

FASE I:

Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en papel valorado de la institución en la Secretaría de la Junta de Ornato y Fábrica acompañado de los siguientes documentos:

- a. Certificado de Uso de Suelo;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- b. Certificado de Gestión de Riesgos que el terreno se encuentra en una zona segura;
- c. Certificado de no adeudar al municipio (Directiva de la Pre-Cooperativa, Asociación o Dueño del terreno);
- d. Certificado Historiado Actualizado del Registro de la Propiedad.
- e. Memoria Técnica;
- f. Estudios de suelos (en caso de requerirlo a criterio de la Junta).
- g. Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y proyectista; y,
- h. Plano topográfico;
- i. Planos del proyecto Arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable.
- j. Certificado Ambiental

Las áreas de lotes que se entregan al GAD Municipal y aquellas que se destinen para áreas verdes, comunales y municipales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno. El urbanizador deberá respetar las directrices viales planificadas por el Municipio.

Art. 52.- Recibida la documentación, será remitida a la Junta de Ornato y Fabrica para que emita su resolución. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes, y vuelva a ser tratado por el pleno de la Junta de Ornato y Fábrica.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad establecidas en la Ley de la materia.

Art. 53.- La Empresa Pública Municipal de Potable y Alcantarillado de Piñas, emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de ocho días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde.

Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

FASE II:

Art. 54.- Una vez aprobado el anteproyecto de Urbanización, el interesado presentará en la Secretaría de la Junta de Ornato y Fábrica los siguientes documentos:

- A) Proyecto urbano arquitectónico;
- B) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- C) Memoria técnica y descriptiva del proyecto arquitectónico;
- D) Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario. De ser

necesarios los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; de impacto ambiental, debidamente aprobados por los respectivos departamentos.

El Proyecto será analizado por la Junta de Ornato y Fábrica para su resolución que de ser favorable se autorizará la construcción de la Infraestructura básica.

Art. 55.- Con la Infraestructura básica construida y la aprobación por parte de la Junta de Ornato y Fábrica, se solicitará al Concejo Municipal la legalización de los terrenos previa cancelación de las tasas municipales por concepto de aprobación de planos de Urbanización y la entrega de las respectivas áreas verdes y comunales, de conformidad a lo determinado en esta ordenanza.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por el GAD Municipal, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.

Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado.

Parágrafo I: PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA URBANIZACIONES

Art. 56.- Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse, dotarles de lo siguiente:

- a. Calles compactadas, afirmadas y lastradas;
- b. Alcantarillado pluvial y sanitario;
- c. Electrificación soterrada;
- d. Agua potable;
- e. Bordillos; y,
- f. Espacios verdes y comunales.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá el plazo máximo de doce meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, y obras para drenaje pluvial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios básicos, recibidos en forma definitiva a satisfacción del GAD Municipal y la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado.

Art. 57.- El GAD Municipal podrá realizar las obras de urbanización detalladas en ésta Ordenanza, siempre y cuando el proyecto sea declarado de interés social, por el Cabildo, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario;

Art. 58.- Los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, deben entregar mediante escritura pública, sin costo al GAD Municipal; respetando los porcentajes mínimos y máximos que constan en el COOTAD en relación a áreas verdes, comunal; y de aportación comunitaria deberán estar ubicadas en un sector privilegiado de la urbanización por consiguiente será una de las mejores áreas de la urbanización;

- a) Cuando la totalidad del predio a subdividirse, urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a tres mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y comunal debiendo cancelar el valor correspondiente, de acuerdo al avalúo catastral, con estos recursos, el GAD Municipal deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunales.
- b) En los predios que sobrepasen el área de 3.001 a 15.000 metros cuadrados, tendrán que entregar el 15% para área verde y comunal en un solo cuerpo.
- c) En los predios donde su área supere los 15.000.1 metros cuadrados en adelante el porcentaje de área verde y comunal será del 20% del área total.
- d) Los predios urbanizables que superen áreas de 50.000 metros cuadrados, el área verde y comunal corresponderá al 25% del área total del predio siempre y cuando no supere el 35% entre área verde, área comunal y área de vías, y se planificará de acuerdo a un proyecto integral de subdivisión, para efecto el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 20.000 metros cuadrados entregando progresivamente las áreas verdes y comunales, de acuerdo al proceso de urbanización.
- e) Las áreas que se entregan al Municipio como verdes y comunales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.
- f) El urbanizador o propietario deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio”.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, en urbanizaciones y subdivisiones u otro tipo de fraccionamiento excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial.

Art. 59.- No podrán ser destinadas para área verde y comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Art. 60.- El frente mínimo y tamaño de lotes de las nuevas urbanizaciones será definido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano o en su defecto el que apruebe la Junta de Ornato y Fábrica de conformidad a la zonificación respectiva.

Art. 61.- El Director de Planificación reglamentará en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, frentes mínimos, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción.

**Parágrafo II:
RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Art. 62.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al municipio e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas al GAD Municipal para su administración, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, de urbanizaciones estará integrada por: Director de Planificación; Gerente de la Empresa de Agua potable y Alcantarillado; Director de Obras Públicas; y, el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de treinta días.

Art. 63.- La recepción provisional se solicitará y sustanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación.

b) Informe o Certificado de existencia de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Planificación solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Art. 64.- Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

**SECCIÓN V:
REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES
URBANAS**

Art. 65.- Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento de un terreno urbano en dos lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto; La Dirección de Planificación aprobará el plano y emitirá informe favorable que será presentado con los requerimientos pertinentes. Luego será remitido al Ejecutivo Municipal, a fin de que emita la resolución, autorizando el fraccionamiento.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



Para fraccionamientos en áreas urbanas, se registrarán por el mínimo de 70 m² de superficie, con un frente mínimo de 7,00 metros, y la relación de frente fondo, máximo 1:2, los mismos que a criterio técnico del GAD Municipal, podrá reducirse hasta (+, -), un 10%.

Art. 66.- Toda subdivisión incluirá áreas verdes y comunales a excepción de los casos previstos en la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**, en los porcentajes y regulaciones previstas en la presente Ordenanza. Estas áreas deberán ser entregadas al GAD Municipal mediante escritura pública, luego de su aprobación y en forma previa a cualquier trámite relacionado con la obtención del permiso de construcción, traspaso de dominio, entre otros.

No se exigirá aportación para áreas verdes ni equipamiento comunal cuando el bien inmueble deba destinarse, según el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano, a usos agrícolas, ganaderos y forestales, en cuyo caso se respetará la parcela mínima que serán dispuestos en el mismo Plan.

Art. 67.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables.

Art. 68.- Cuando un predio colinde se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas, la aportación del GAD Municipal se efectuará bajo las consideraciones previstas en esta ordenanza.

Art. 69.- El GAD Municipal concederá permisos para la venta de lotes en las subdivisiones urbanas que cuenten con obras de infraestructura. En lo que refiere a permisos de construcción, éstos únicamente, se autorizarán en lugares que posean obras de infraestructura, esto es agua potable y alcantarillado.

En todos los casos previstos en esta ordenanza, la tipología de las construcciones deberá ser aprobada y autorizadas por el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación, cuidando que las mismas guarden relación con el entorno.

SECCIÓN V:

REQUISITOS Y TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES RURALES

Art. 70.- Para la aprobación de Levantamientos o Subdivisiones de Naturaleza Rural, el interesado presentará la solicitud en papel valorado de la institución en la Secretaría de la Dirección de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- a. Certificado Actualizado del Registro de Propiedad del terreno;
- b. Certificado de no adeudar al municipio y a la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado (Dueño/s del terreno);
- c. Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario;
- d. Levantamiento planimétrico del terreno a desmembrar o subdividir.
 1. Todos los levantamientos planimétricos a presentar serán los requeridos por el equipo técnico de Avalúos y Catastros según cada caso.
- e. Digital del levantamiento presentado Geo-referenciado.

Art. 71- Para Fraccionamientos en cabeceras parroquiales y centros poblados, se regirán por el mínimo de ciento cuarenta metros cuadrados de superficie. Con un frente mínimo de siete metros, y una relación frente fondo máximo de 1: 2,5.

Art. 72.- Para fraccionamientos en Áreas Rurales se regirán por el mínimo mil metros cuadrados superficie. Con un frente mínimo de 20,00 m, y la relación frente fondo máximo 1: 2.5; los mismo que a criterio técnico del GAD Municipal podrá reducirse hasta menos (+ -) un 10%.

El Técnico de Cartografía y Topografía, para cada fraccionamiento rural, buscará proteger la soberanía alimentaria, cuidando siempre que cada predio fraccionado sea útil o cumpla las condiciones mínimas de una **unidad productiva familiar**.

Art. 73.- Para fraccionamientos dentro de las Áreas Rurales, no se exigirá el cumplimiento del área y frente mínima únicamente a instituciones públicas que deseen subdividir un predio sin fines comerciales; estas instituciones justificarán mediante un informe técnico las causas, objetivos y beneficiarios del proyecto a implantar;

Así mismo y previo informe favorable de disposición de servicios básicos, en caso de donaciones para beneficiarios calificados del bono de la vivienda del MIDUVI, por no existir fines de lucro, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector, pero en ningún caso será menor a 600 m² con 20 metros de frente.

Art. 74.- En todos los levantamientos planimétricos de actualización de datos deben constar todas las **afecciones** del predio en referencia a márgenes de protección de quebradas y ríos; derecho de vía; zonas protegidas; zonas de alto riesgo y más; las distancias mínimas de estas afecciones serán dadas en por el PDOT y otras ordenanzas respectivas.

- No se permitirá el fraccionamiento de terrenos rurales que se encuentren dentro de una zona declarada de protección municipal.

Art. 75.- Suelo afectado o con afectación.- Es el que tiene una expresa prohibición de ser urbanizado y se halla sujeto a limitaciones de uso, debido a que, de conformidad con los instrumentos de planificación y ocupación de suelo del cantón, está dirigido a la preservación de la naturaleza, de la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general en aplicación a la normativa legal vigente.

Art. 76.- Permiso de Construcción.- Toda construcción, uso y ocupación del suelo en Áreas Rurales que no sea la vivienda individual del productor agropecuario o aquellas instalaciones requeridas por la producción agropecuaria que no tengan efectos contaminantes, requerirán la previa autorización del GAD Municipal.

Art. 77.- Deberes Urbanísticos.- Toda construcción u obra o transformación urbanística del medio natural, cuya realización haya sido autorizada o haya debido ser autorizada por el Gobierno Municipal, deberá ser conservada, y en su caso rehabilitada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



del cumplimiento más estricto de las condiciones contenidas en el acto de autorización.

Art. 78.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si se realizaren fraccionamientos sin aprobación del GAD Municipal, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieren instaurar quienes se creyeren afectados, podrá sancionar con multa equivalente al avalúo del terreno al/los responsable/s. En tal efecto, no se podrá elevar a escritura pública ningún documento que no cuente con los planos y certificaciones aprobadas y emitidas por la municipalidad ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El avalúo del terreno en cuestión a objeto de establecer la multa estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Mientras que la imposición de la multa le corresponderá a la Comisaría Municipal, luego de instaurar el proceso administrativo correspondiente en observancia a las normas constitucionales del debido proceso.

Se practicarán todas las pruebas establecidas por la ley con la finalidad de establecer responsabilidades.

Art. 79.- Fraccionamientos Rurales con fines de interés social o técnico.- Se exceptúa lo establecido en esta ordenanza, cuando el fraccionamiento se lo realice con fines de interés social, y el predio no posea el área mínima, para esto se requerirá el informe de la Unidad de Promoción Social, y/o de la Dirección de Planificación.

Art. 80.- Fraccionamientos sin autorización con fines comerciales- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial con fines comerciales de: predios urbanos; predios que formen parte de las áreas urbanas parroquiales; predios rurales; centros poblados; y, predios que se encuentren en áreas consideradas de expansión urbana sin contar con la autorización de la municipalidad y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Integral Penal. El GAD Municipal, de oficio o a petición de parte instaurará el proceso administrativo investigativo, con cuyos resultados de las pruebas practicadas, impondrá las sanciones económicas y administrativas a que hubiere lugar por la vulneración de las ordenanzas municipales. Esto sin perjuicio de presentar directamente la respectiva denuncia ante la Fiscalía.

El GADM-P participará activamente mientras esté en trámite el proceso.

Art. 81.- Parte perjudicada.- El delito tipificado en los artículos que anteceden la presente Sección, podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por el GAD Municipal en cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. Las municipalidades comprendidas dentro de este artículo se considerarán como parte perjudicada.

SECCIÓN VI: MÁRGENES DE PROTECCIÓN

Art. 82.- El propietario de un terreno colindante con Vías estatales, ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo el GAD Municipal una franja de terreno en función de los siguientes criterios.

- a. En los Sectores de los ríos, quebradas y vertientes de agua, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad; su respectivo margen de protección será: en el caso de los Ríos en el área consolidada, 7,00 metros, en el área urbana de 12,00 metros; para el caso de las quebradas y vertientes 7,00 metros, a éstos retiros prevalecerán los definidos en el "*Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Piñas*", y el *Plan de Uso y Gestión de Suelo*.
- b. En Sectores de Vías estatales y vías perimetrales, que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad; su respectivo margen de protección será el definido en el *Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada centro consolidado* y en la "*Ley de Caminos*".

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción que no sea obra pública que cuente con la respectiva autorización o permiso.

El Mapa de Riesgos es de uso obligatorio para los planificadores del área de la construcción, incluidos arquitectos, ingenieros y técnicos municipales encargados del desarrollo de la ciudad para la edificación, urbanización, ampliación o restauración de casas, edificios y obras públicas en general.

Art. 83.- Mientras el GAD Municipal no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales pétreos, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias; salvo el caso de que cuenten con el respectivo permiso municipal para realizar esas actividades.

CAPÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I: CONSTRUCCIONES PARTICULARES Y EDIFICIOS PÚBLICOS

Art. 84- Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Deberán disponer de parqueamiento las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:

- Edificios gubernamentales.
- Bancos.
- Centros comerciales.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- Edificios de oficinas.
- Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).
- Hoteles.
- Clínicas.
- Hospitales.

Los parqueamientos deben ser a ras de superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:

- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- Un espacio de estacionamiento por cada 100 m² de construcción de oficinas, hoteles, clínicas u hospitales.
- Un espacio con acceso para discapacitados.

Art. 85.- El revestimiento y/o pintada de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, definida por la Junta de Ornato y Fábrica, será obligatorio en las partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano. No se permitirá el revestimiento con cerámica o similares en fachadas, a partir de la primera planta alta.

La sanción a imponerse por no realizar el revestimiento y o pintada de las paredes laterales y posteriores, se debe aplicar en forma progresiva, partiendo del 20% del avalúo de los trabajos a realizarse hasta llegar al 100% del valor total.

Art. 86.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada/consolidada del perímetro urbano de la ciudad, definida por la Junta de Ornato y Fábrica, estarán obligados a cerrarlos con mampostería de ladrillo y verja de hierro, el permiso lo otorgará la Dirección de Planificación, previa aprobación del tipo de cerramiento a realizarse.

En urbanizaciones que se encuentren en proceso de consolidación y no cuenten con al menos un ochenta por ciento de su área edificada, se permitirá para el cerramiento de los lotes la utilización de materiales provisionales como postes de madera y alambre o similares.

Art. 87.- No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

Así mismo se prohíbe en todo el territorio del cantón Piñas, desarrollar cualquier actividad de tipo mercantil, reparación, lavado, vulcanizado, en las veredas, vías y espacios públicos que ensucien y desmejoren el ornato de éstos, y pongan en riesgo la seguridad de las personas.

Art. 88.- Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atravesase el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Art. 89.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del

proyectista con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a. El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- b. En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la línea de fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la línea de fábrica hasta el máximo de un metro (1.00m).
- c. Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta el plano vertical de 0.60 metros.
- d. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e. Estas regulaciones serán válidas únicamente para los edificios que no dispongan de retiros; y
- f. Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro con veinte centímetros (1.20m) como máximo, aunque diseñados con volados mayores desde este límite hacia el interior.

Art. 90.- Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse.

Art. 91.- Los pisos de aceras y portalería, en caso de colocar revestimiento deberán guardar una perfecta armonía de los materiales y pigmentos; además estos deben ser antideslizantes.

Art. 92.- Los edificios ubicados en zonas protegidas por el GAD Municipal y que deban preservarse, restaurarse, rescatarse, revalorizarse, tendrán un tratamiento especial en su cromática y las directrices las dará la ordenanza respectiva.

Art. 93.- Los propietarios que se negaren a enlucir, pintar o mejorar el exterior de su vivienda, según la disposición de esta ordenanza y a pesar del requerimiento de la Comisaría Municipal, serán sancionados al momento de que el GAD Municipal realice el trabajo por cuenta del propietario, con un recargo del 20% por fiscalización.

Art. 94.- Los propietarios de inmuebles no podrán dejar obras inconclusas, en consecuencia no se dejarán columnas vistas, sino se deberá realizar un remate en fachada.

Art. 95.- En las terrazas no se podrá hacer otra obra que las expresamente aprobadas en el plano y tampoco se dejarán materiales de construcción a la vista general.

Art. 96.- Permiso de Habitabilidad.- Terminadas las obras, el interesado solicitará la inspección al GAD Municipal, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- a. Solicitud dirigida al Director de Planificación, firmada por el propietario de la obra, por el procurador común o representante legal;
- b. Copia del Permiso de Construcción;

Una vez realizada la inspección, el GAD Municipal a través del Director de Planificación emitirá un informe favorable, siempre y cuando se haya cumplido con todos los requisitos de edificación exigidos por el GAD Municipal.

SECCIÓN II: RETIROS

Art. 97.- Los edificios que se construyan dentro del Perímetro Urbano de cada Parroquia, tendrán las regulaciones formuladas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano de cada Parroquia, en el que también se contemplarán los retiros laterales y posteriores.

Art. 98.- En las nuevas urbanizaciones y en zonas declaradas residenciales, las regulaciones serán formuladas por la Junta de Ornato y Fábrica al momento de aprobar dicha Urbanización en primera FASE, en el que también se contemplarán los retiros laterales y posteriores, altura máxima de edificación, frente mínimo, el Coeficiente de Ocupación de Suelo, y el Coeficiente de Uso de Suelo, (COS, y CUS), y más de acuerdo al informe técnico presentado por la Dirección de Planificación.

SECCIÓN III: DE LAS CALLES, AVENIDAS

Art. 99.- Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas principales y secundarias con parterre central o parterres laterales según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias; y, calles semipeatonales y peatonales.

El ancho y las características de las vías serán determinados por en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y a los estudios sobre vialidad y transporte.

Art. 100.- Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.

Art. 101.- Cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal el nombre de una persona ilustre para nominar una vía de la ciudad.

Art. 102.- El Director de Avalúos y Catastros obligatoriamente, informará al Director de Planificación cuando una vía no tenga denominación.

Art. 134.- Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, según el caso.

Art. 104.- Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles 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 Director de Planificación en coordinación con la Dirección de Avalúos y

Catastros, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

Art. 105.- El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa que oscilará entre 5% al 20% del Salario Básico Unificado, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario. La reincidencia será sancionada con el doble de la multa impuesta.

Art. 106.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de la Dirección de Planificación o la Dirección de Obras Públicas; quien para conceder el respectivo permiso o autorización se guiará en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, veredas y mobiliario urbano irrespetando lo dispuesto en la norma técnica ecuatoriana de accesibilidad al medio físico.

Art. 107.- Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación, su inobservancia será sancionada con una multa de 5% al 30% del Salario Básico Unificado, por cada infracción y la reincidencia se sancionará con el doble de la multa.

Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

SECCIÓN IV: DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS

Art. 108.- Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio; Las condiciones para la instalación serán normados en la Ordenanza Respectiva .

Art. 109.- Para autorizar la colocación de rótulos, se solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

Art. 110.- Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los lugares establecidos en la respectiva ordenanza.

Art. 111.- Además de las regulaciones descritas en la respectiva ordenanza se dispone que para la autorización todos los anuncios deben contener el nombre de



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



la ciudad, y parroquia en la que está ubicado el anuncio; el mismo debe estar a una escala visible.

SECCIÓN V: ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE MOVILIDAD

Art. 112.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con problemas de movilidad de conformidad con la Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa Técnica Ecuatoriana.

En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique el Director de Planificación de conformidad al correspondiente reglamento.

Art. 113.- Para los efectos de la aplicación del presente Título se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, el Director de Planificación a través de los Inspectores de Ornato exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN, Norma de Accesibilidad al Entorno Físico y Normativa Técnica Ecuatoriana sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro.

El GAD Municipal negará la autorización de ejecución de los trabajos que contravengan normas de accesibilidad, y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

Art. 114.- El GAD Municipal deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con problemas de movilidad. Para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas, la Dirección de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran, que guardarán relación con las normas INEN sobre la materia.

SECCIÓN VI: CONSTRUCCIÓN DE CANALES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO

Art. 115- De oficio o a solicitud de parte, la municipalidad a través de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado en primera instancia dispondrá la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Piñas que lo requieran, tanto en la ciudad de Piñas como en las parroquias rurales.

Art. 116.- Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Piñas o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir el canal de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública. El Concejo Cantonal en primera instancia, previa solicitud y las justificaciones técnicas emitidas por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Piñas, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

Art. 117.- La servidumbre concedida se oficiará al Gerente de la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado y Comisario Municipal, quienes se preocuparán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

Art. 118.- El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto, será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante, y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

Art. 119.- El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de un canal de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en el canal de su propiedad, ampliándolo o desviándolo si fuere necesario, a criterio del Gerente de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado y a costa del dueño del predio dominante.

Art. 120.- La construcción del acueducto a que se refiere esta sección, se hará en el plazo que la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado determine.

Art. 121.- En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueñas de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará a prorrata de sus cuotas.

Art. 122.- Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.

Art. 123.- Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Art. 124.- El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; pero si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, a criterio del Gerente de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, deberá ser aceptada.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



Art. 125.- Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

Art. 126.- En casos especiales y para precautelar el interés público, la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, podrá a su costa ejecutar las construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, que no se hubieren hecho a pesar de haber sido dispuestas; estas obras las ejecutará a cargo del predio dominante con un recargo del 100%.

SECCIÓN VII: DE LOS CEMENTERIOS

Art. 127.- Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no disponga de ese servicio, y no puedan ser atendidos directamente por el GAD Municipal, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados dentro o 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, deberá 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. 128.- La autorización para el funcionamiento del proyecto será por expresa resolución del Concejo, previo informe de la Dirección de Planificación; Obras Públicas, de la Unidad de Gestión Ambiental, Turismo, Sector Productivo y Rescate Animal.

Art. 129.- La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60% para inhumaciones y, el 40% restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios.

Art. 130.- Para la instalación de los Cementerios, se observarán los siguientes criterios:

- a) El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5. m. de profundidad y que no tenga 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 3 m. El Cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.

Dispondrán además de los siguientes servicios:

- a) Sala de velaciones;
- b) Sala de cremación;
- c) Sala de necropsias;
- d) Áreas destinadas a la inhumación subterránea;
- e) Áreas destinadas a mausoleos de instituciones;
- f) Áreas destinadas a nichos para adultos;
- g) Áreas destinadas a nichos para instituciones;

- h) Áreas destinadas a sepultura de niños;
- i) Osarios;
- j) Espacios verdes;
- k) Parqueamiento para vehículos;
- l) Calles pavimentadas y/ adoquinadas; y.
- m) Mausoleos familiares.

Art. 131.- 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 lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo de su entorno.

SECCIÓN VIII: DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES

Art. 132.- Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH).

Art. 133.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Art. 134.- En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Art. 135.- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífera (ARCH), señalen para el efecto.

Art. 136.- Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales; el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

CAPÍTULO V: EXIGENCIAS, OBLIGACIONES, RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

SECCIÓN I:

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

EXIGENCIAS TÉCNICAS



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



Art. 137.- Requisitos básicos. - Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

a.1) Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

a.2) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.

a.3) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

b.1) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

b.2) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

b.3) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

c.1) Higiene, salud y Protección del Medio Ambiente.- Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

c.2) Protección contra el ruido.- Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c.3) Ahorro de energía y aislamiento térmico.- que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

c.4) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

SECCIÓN I: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO

Art. 138.- El propietario o promotor.- Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Art. 139.- Obligaciones del propietario o promotor.

a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra;

b) En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar al Director de Planificación y se paralizará la obra hasta que se actualice el permiso de

construcción con el nuevo Director Técnico, llenando el formulario correspondiente en forma inmediata.

c) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los inspectores de Ornato para realizar el seguimiento de la obra.

d) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Técnico y el número de autorización municipal.

DEL PROYECTISTA

Art. 140.- El proyectista es el profesional que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción a la presente ordenanza y al Reglamento Local de Construcciones y Ornato correspondiente.

Art. 141.- Obligaciones del proyectista.

a) Elaborar el proyecto con sujeción al Reglamento Local de Construcciones y Ornato y, tramitar hasta su aprobación Municipal.

b) En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las empresas y entidades correspondientes.

DEL DIRECTOR DE LA OBRA

Art. 142.- El director técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art. 143.- Obligaciones del Director Técnico de la obra.

a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio.

c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.

d) Tramitar el certificado de habitabilidad, en la Dirección de Planificación

e) Encontrarse registrado como profesional competente en el GAD Municipal; y

f) Las demás contempladas en el Reglamento Local de Construcciones y Ornato.

SECCIÓN II: RESPONSABILIDADES

Art. 144.- Responsabilidad Civil de los agentes que intervienen en el proceso de la Construcción.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios o los terceros adquirentes de los edificios, o



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra:

a) Durante 365 días, a partir de la obtención del certificado de habitabilidad otorgado por el GAD Municipal de Piñas, por daños materiales causados en la construcción, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.

2. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la ley.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

El Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

Cuando el Director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar. Asimismo, el Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

4. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño

5. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que se causaren a las edificaciones colindantes.

SECCIÓN III: SANCIONES

Art. 145.- Edificaciones sin permiso municipal.- En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario responsable de la construcción una multa equivalente al 10% del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Director de Planificación mediante informe solicite a Comisaría Municipal inicie el respectivo proceso para la demolición de la construcción, hecha con infracción de las disposiciones legales, aún cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación.

Las construcciones en proceso que no cuenten con el correspondiente permiso municipal, serán paralizadas de inmediato; y, en caso de desobedecerse la orden de la paralización, se podrá adoptar las siguientes medidas:

a) Requisa de herramientas con las que se prosiga en la infracción.

b) Multa progresiva desde el 10% del avalúo de la obra construida en forma ilegal, con un incremento de 1% adicional por cada día que persista la infracción.

c) El derrocamiento de la obra con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor, valor que será cobrado previa la respectiva valoración.

Art. 146.- El propietario de un terreno que:

- o No cuente con cerramiento.
- o Su predio se encuentre en malas condiciones de higiene o afecte la imagen de la ciudad.
- o Su nivel de vereda, Bordillo o Portalería no sea el correcto según las normas de Accesibilidad.
- o Tenga orden de demolición.

Será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento: Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar la obra, tendrá 15 días para iniciar dicha obra y 60 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 10% del presupuesto municipal de la Obra. Si volviese a ser citado por la Comisaría y no ejecuta la obra solicitada en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 20% del Presupuesto Municipal de la obra, y la Comisaría podrá proceder a realizar la obra solicitada a costa del propietario cobrando un recargo del 20% adicional.

(Total=100% Obra+20%Fiscalizacion)

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el GAD Municipal.

De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

Art. 147.- CERRAMIENTOS.- Los propietarios de terrenos urbanizados, ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación con un porcentaje mayor al 50 % estarán obligados a realizar el cerramiento frontal, con sujeción al permiso que otorgue la Dirección de Planificación, en donde se determinará el tipo de cerramiento ornamental y la línea de fábrica correspondiente.

El propietario del terreno una vez notificado procederá a ejecutar el cerramiento en un plazo de sesenta días, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice la obra con un recargo del 50 % del costo de la obra ejecutada.

Art. 148.- Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, Postes y en general toda obra de embellecimiento y ornato será castigada con multa de US\$ 30 a US\$ 90 dólares, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Art. 149.- Cuando se haya probado la infracción con el informe de un Inspector de Ornato, el Comisario procederá a sentar en acta de juzgamiento.

Art. 150.- Las multas y el valor de las reparaciones que realice el GAD Municipal, de acuerdo a esta ordenanza, el COOTAD, se recaudarán mediante apremio real.

Art. 151.- A las personas que contravengan las disposiciones de esta ordenanza y que no se haya establecido una sanción específica, se les impondrá una multa que oscilará entre el 10% de un Salario Básico Unificado hasta dos (2) salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



Las sanciones, serán aplicadas por el Comisario Municipal, de conformidad al trámite previsto en la Ley.

Art. 152.- Las Multas para el caso de servidumbres de acueducto serán aplicadas por el Comisario Municipal, con valores que oscilen entre 5% al 10% de un salario básico unificado del trabajador en general, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

Art. 153.- Las Multas para el caso de constructores que no respeten una “Orden de Paralización” emitida por el Inspector de Ornato; Agredir física o verbalmente al Inspector de Ornato; o No recibir una Orden de Paralización; serán consideradas como actos de rebeldía y se les impondrá una multa que oscilará entre el 20% de un Salario Básico Unificado hasta dos (2) salarios básicos unificados del trabajador en general, según la gravedad de la falta; sin perjuicio de las responsabilidades, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

Art. 154.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni los respectivos permisos de construcciones serán sancionados con una multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo realizado por el departamento municipal correspondiente, sin perjuicio de que el Jefe de Regulación y Control Urbano ordene la suspensión de las obras.

Constituye también infracción de este tipo, cualquier forma de promoción o publicidad de venta de lotes en terrenos sin la debida aprobación municipal de su fraccionamiento; formas entre las que se contarán los letreros “se venden lotes”. En este caso sin más trámite que el informe sustentado del correspondiente Inspector de Ornato, impondrá al propietario una multa equivalente al 20% del avalúo del terreno total sobre el cual se pretende la venta de los lotes y se procederá al retiro inmediato de los medios de dicha promoción; sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que diere lugar.

CAPITULO VI

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 155.- Están incluidas dentro de este título los diversos pisos de un edificio en altura; los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades son aptas para dividirse y enajenarse separadamente.

Art. 156.- La construcción de edificios sujetos al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se ajustarán de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, especialmente a las siguientes:

a) Aprobación de planos que comprenderá los diseños: Urbano arquitectónico, estructural, instalaciones eléctricas, sanitarias y telefónicas, inclusive especiales de acuerdo a cada caso en particular; y,

b) Sujeción a todas las normas legales determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 157.-, Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, éstos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana. La Dirección de Planificación emitirá un informe previo sobre la factibilidad de implantación a base de las previsiones determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Piñas.

Art. 158.- En los conjuntos habitacionales de distinta índole compuesta de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total.

Se considerará como un solo bloque un conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana de la ciudad.

Art. 159.- Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

- a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal;
- b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en el desarrollo vertical (más de cinco pisos); y,
- c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 160.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

- a) Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados;
- b) Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados; y,
- c) Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 161.- Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el informe de línea de fábrica expedido por el Departamento de Planificación Municipal.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

EL ORO - ECUADOR



- a) Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7,00 metros cuadrados entre ejes;
- b) Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros lateral; y,
- c) Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3.00 metros libres.

Art. 162.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes; las paredes, de ladrillo o bloque de cemento.

Art. 163.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Piñas, establecerá las condiciones de presión de servicio de agua en el sector, dispondrá en caso necesario las instalaciones de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Art. 164.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 165.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 30 centímetros y contrahuella máxima de 18 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 1 metro, huella mínima de 0.28 metros y contrahuella máxima de 0.19 metros.

Art. 166.- En todo inmueble de apartamentos y oficinas, a partir de cuatro pisos, será obligatorio la instalación de ascensor. El mezzanine y sótanos serán considerados como unos pisos adicionales.

Art. 167.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, para edificios de más de cuatro pisos, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

Art. 168.- Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados, un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores de 400 metros cuadrados.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de ésta ordenanza, y las edificaciones ubicadas en el área de uso comercial, no estarán sujetas a esta disposición; siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

Art. 169.- En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitación.

Art. 170.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como su departamento de vivienda.

Art. 171.- Para autorizar la implantación de un conjunto habitacional o de un edificio que se constituya propiedad horizontal, la Junta de Ornato, exigirá previamente los informes favorables de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, y Empresa Eléctrica, luego de esto se emitirá el informe jurídico, previo a la aprobación por parte del Concejo Municipal.

Se exceptúa el informe de la Empresa Eléctrica para edificaciones que posean hasta cuatro medidores.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA.- Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde, Dirección de Planificación, Comisaría Municipal y más funcionarios de la entidad municipal, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Hasta que se formule y apruebe el Plan de Uso y Gestión del Suelo Urbano en cada Centro poblado rural del cantón, la Junta de Ornato y Fábrica emitirá las regulaciones, en donde conste una demarcación provisional de los centros poblados que deben ser protegidos, preservados y restaurados, en cuyos casos se sujetarán a dicha normativa.

SEGUNDA: Las resoluciones que expida la Junta de Ornato y Fábrica, en relación a normas de Uso y Gestión del Suelo, deberá observar la trama urbanística de cada sector.

TERCERA.- Los Anteproyectos de Urbanizaciones que hayan sido aprobadas por la Junta de Ornato y Fábrica, previo a que la presente ordenanza entre en vigencia; se aprobarán siguiendo las exigencias y lineamientos de las Ordenanzas anteriores.

CUARTA.- Una vez concluido el proceso de Legalización de cada sector consolidado, el GADM-P iniciará un proceso para la regularización de las construcciones existentes, para lo cual el Ejecutivo deberá dictar las disposiciones necesarias.

QUINTA.- La presente reforma entrará en vigencia luego de su aprobación, se publique en el dominio web de la Institución Municipal y en el Registro Oficial, conforme lo determina el primer inciso del Art. 324, de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reformado mediante Ley orgánica para la optimización y eficiencia de trámites administrativos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 353, del 23 de octubre de 2018.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PIÑAS

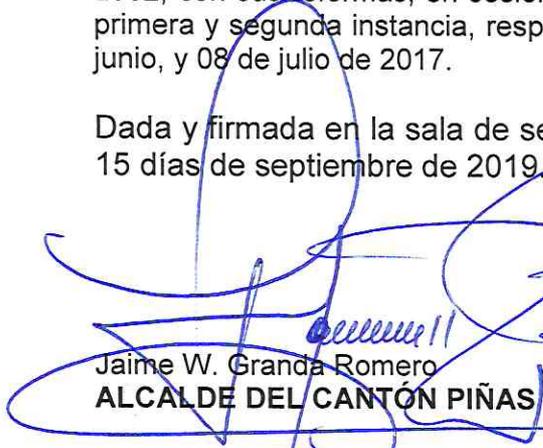
EL ORO - ECUADOR

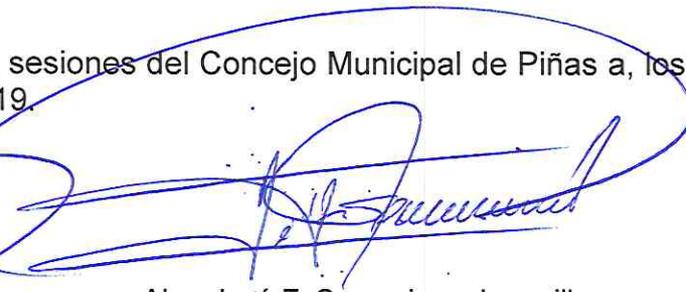


DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

ÚNICA: Se derogan expresamente las disposiciones de las ordenanzas, acuerdos y resoluciones que se contrapongan a la presente ordenanza, de manera especial la ordenanza que regula los proyectos, urbanizaciones y edificaciones en el cantón Piñas, publicada en el Registro Oficial Nro. 595, del miércoles 12 de junio del año 2002, con sus reformas, en sesiones ordinarias del 4, y 11 de agosto de 2014, en primera y segunda instancia, respectivamente; y, en sesiones ordinarias del 28 de junio, y 08 de julio de 2017.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Piñas a, los 15 días de septiembre de 2019.


Jaime W. Granda Romero
ALCALDE DEL CANTÓN PIÑAS


Abg. José F. Samaniego Jaramillo
SECRETARIO GENERAL GADM-P

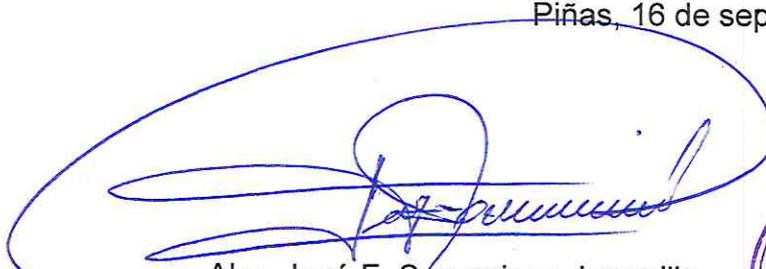


SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

CERTIFICA:

Que la presente "ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PIÑAS", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Piñas, en sesiones ordinarias del domingo 8 y domingo 15 de septiembre de 2019, en primera y segunda instancia respectivamente.

Piñas, 16 de septiembre de 2019

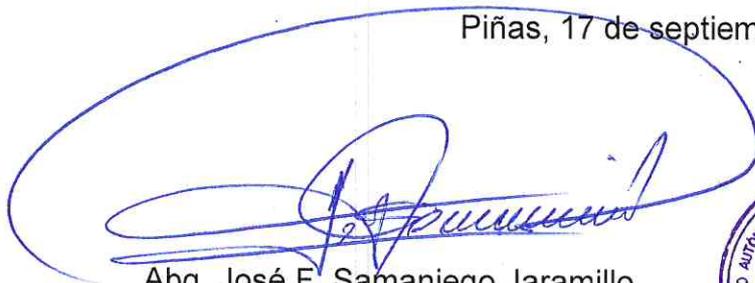

Abg. José F. Samaniego Jaramillo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM-PIÑAS



SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, remítase original y copias de la presente ordenanza al señor Alcalde del Cantón Piñas, para su sanción y promulgación respectiva.

Piñas, 17 de septiembre de 2019



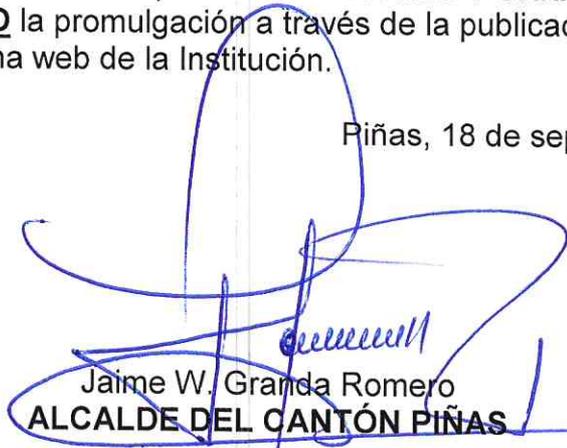
Abg. José F. Samaniego Jaramillo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM-PIÑAS



ALCALDÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PIÑAS**; y, **ORDENO** la promulgación a través de la publicación en el Registro Oficial y en la página web de la Institución.

Piñas, 18 de septiembre de 2019



Jaime W. Granda Romero
ALCALDE DEL CANTÓN PIÑAS





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS**

EL ORO - ECUADOR



**SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de la publicación en el Registro Oficial y en la página web de la Institución, la presente "**ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PIÑAS**", el señor Jaime Wilson Granda Romero, Alcalde del cantón Piñas, el día miércoles 18 de septiembre de 2019.- **LO CERTIFICO.**

Piñas, 19 de septiembre de 2019

Abg. José F. Samaniego Jaramillo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM-PIÑAS



**SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PIÑAS**

CERTIFICA:

Que la presente "**ORDENANZA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DEL CANTÓN PIÑAS**", fue publicada en la página Web de la Institución el miércoles 23 de octubre de 2019.

Piñas, 23 de octubre de 2019

Abg. José F. Samaniego Jaramillo
SECRETARIO GENERAL DEL GADM-PIÑAS



