

Oct. 2014.



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal del Cantón

Durán

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON DURAN

Considerando:

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

Que, el literal b), del Art. 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

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

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

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

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

EXPIDE:

REFORMA Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ELOY ALFARO (DURÁN)

CAPITULO I Del Objeto, Ámbito y Competencias

Art. 1.- Objeto.- Esta Ordenanza contiene las normas que se seguirán para la construcción de edificaciones; las competencias y funciones de las dependencias de Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán, en relación a la emisión de permisos, control y sanciones.

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

Art. 3.- Contenido.- Esta Ordenanza establece normas respecto de las condiciones



de edificabilidad, densidades poblacionales, habitabilidad, seguridad, y sobre las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

- a) Plano de Zonificación del Cantón Durán;
- b) Cuadro de Compatibilidad de Usos;
- c) Cuadro de Normas de Edificación por zonas.

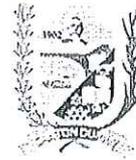
Art. 5.- COMPETENCIAS. – Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes competencias:

- a) **CONCEJO MUNICIPAL DE DURÁN.**- Además de las establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resolverá sobre casos de edificaciones que se incorporan al Régimen de Propiedad Horizontal;
 1. Aprobar el Reglamento interno de aplicación en Urbanizaciones.
 2. Aprobar los diseños y rediseños urbanísticos.
 3. Aprobar la planificación de construcción por etapas en programas de vivienda o urbanizaciones.
- b) **ALCALDESA O ALCALDE.**- Establecer los procedimientos administrativos ágiles y oportunos para la idónea tramitación de expedientes o peticiones de la parte interesada, y controlar su aplicación;
- c) **DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.**- Ejercer la potestad resolutoria, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponden a la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Durán.
 1. Emitir dictamen favorable respecto del Informe de aprobación de planos y planificación de construcciones, suscrito por el Jefe del Departamento de Control de Construcciones y Terrenos, a fin que el Concejo Cantonal resuelva su aprobación.
 2. Emitir dictamen favorable respecto a los informes de
- d) **DEPARTAMENTO DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES Y TERRENOS.**- Son funciones del Jefe del Departamento de Control de Construcciones y Terrenos, las siguientes:

1. Hacer cumplir las leyes, reglamentos, ordenanzas, manuales y demás



- disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia;
2. Elaboración de informes para la aprobación de planos, permisos de parcelaciones, urbanizaciones y divisiones de acuerdo con las especificaciones técnicas y más normas de zonificación constantes en las ordenanzas;
 3. Expedir los certificados de inspecciones finales; una vez recibidos los informes respectivos que determinen que se han respetado los planos aprobados y que se han cumplido con los requisitos exigidos por la Ley;
 4. Elaborar los certificados de cambios de responsabilidad técnica;
 5. Proponer las normas de edificación;
 6. Controlar que las urbanizaciones se desarrollen de acuerdo a lo establecido en los planes presentados a la Dirección de Planificación Territorial y en zonas susceptibles de ser urbanizadas;
 7. Elaborar y proponer las normas mínimas para las urbanizaciones progresivas;
 8. Analizar e informar los proyectos de urbanizaciones, que se presenten para la aprobación;
 9. Realizar seguimiento de la aprobación de los permisos de urbanizaciones, de parte del Concejo Municipal, asegurándose que se cumplan con todos los requisitos exigidos;
 10. Aprobar el proyecto de reglamento interno presentado por los promotores o representantes de las urbanizaciones;
 11. Recomendar las subdivisiones de solares, siempre que ese cumpla con lo establecido en las normas urbanísticas, previo a la aprobación del Concejo Municipal;
 12. Vigilar por el cumplimiento de las disposiciones previstas en las ordenanzas de construcción y otras afines a la preservación y mejoramiento de la imagen urbana;
 13. Supervisar que las edificaciones se ejecuten de acuerdo a los planos aprobados y a las disposiciones emanadas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Durán;
 14. Vigilar que las calzadas, aceras y espacios públicos se hallen expeditos a la circulación y funcionamiento específico para el que fueron creados;
 15. Realizar chequeos periódicos de las condiciones en que se encuentran los archivos de contratos de arrendamientos, donaciones, comodatos, traspasos o ventas de terrenos municipales;



16. Presentar ante la Comisión de Terrenos los trámites concluidos de arrendamientos, donaciones, comodatos, traspaso o ventas de terrenos de propiedad municipal;
17. Acompañar la legalización de los terrenos de propiedad municipal amparados en leyes, decretos y ordenanzas, a favor de poseionarios, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en las leyes y ordenanzas respectivas;
18. Llevar un registro actualizado y sistematizado de los trámites de legalización de tierras;
19. Velar porque se mantengan actualizada la información sobre los terrenos pertenecientes al gobierno autónomo descentralizado municipal;
20. Establecer, previa aprobación del Director/a de la Unidad de Planificación Territorial, los mecanismos preventivos, impositivos o sancionadores a las infracciones que ocurrieran y que se encuentran tipificadas en las ordenanzas y regulaciones existentes;
21. Coordinar el intercambio de información con socios externos y demás instituciones gubernamentales y no gubernamentales, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa;
22. Informar permanentemente al Director/a de la Unidad de Planificación Territorial, respecto de las acciones programadas, en proceso y concluidas, con la finalidad de unificar criterios para el cumplimiento de los objetivos;
23. Procurar el mejoramiento continuo de sus procesos operativos;
24. Realizar las demás funciones que, en el ámbito de sus respectivas competencias, le deleguen el Alcalde o Alcaldesa y/o el Director/a de la Unidad de Planificación y Gestión Territorial; y,
25. Todas las demás previstas en las leyes, ordenanzas y reglamentos, que rigen la materia.
26. Elaborar los informes técnicos de amenaza de ruina.

e) **DE LA DIRECCION DE SEGURIDAD, JUSTICIA Y VIGILANCIA.-** Son competencias de la Dirección de Seguridad, Justicia y Vigilancia las siguientes:

1. Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones reclamos y recursos de los administrados conforme al Art. 383 del COOTAD.
2. Delegar el ejercicio de la facultad de resolver al o los comisarios municipales conforme al Art. 384 del COOTAD.
3. Informar y coordinar semanalmente con el Departamento de Construcciones y Terrenos, sobre las citaciones, clausuras y sanciones aplicadas a las edificaciones que han contravenido a las



normas establecidas en la presente Ordenanza, entre otras determinadas en el COOTAD.

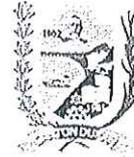
f) **DE LOS COMISARIOS MUNICIPALES.-** Los comisarios y las comisarias Municipales serán la autoridad encargada del juzgamiento de las contravenciones a la presente ordenanza respecto de las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, al Plan de Desarrollo Urbano regulador, a las ordenanzas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes afines. Los comisarios municipales dependerán de la estructura administrativa de la Dirección de Seguridad, Justicia y Vigilancia, y actuarán con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones.

1. Dependerán de la estructura administrativa del Director o Directora de Seguridad, Justicia y Vigilancia, los Comisarios y delegados municipales, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones.
2. **DE LOS INFORMES.-** Los informes de los Delegados Municipales y del Jefe o la Jefa del Departamento de Construcciones y Terrenos, los conocerá directamente el o la Directora de Seguridad, Justicia y Vigilancia quien a su vez remitirá mediante sorteo a uno de los y las comisarios municipales, quienes contarán con el respaldo de la Policía Municipal cuando el caso lo requiera, previo al conocimiento de la Directora o Director de Seguridad, Justicia y Vigilancia.
3. **DE LA POTESTAD SANCIONADORA DE LOS COMISARIOS MUNICIPALES.-** Los comisarios Municipales tendrán potestad sancionadora en la circunscripción territorial del cantón Durán, previa delegación otorgada por el Director de Justicia y Vigilancia, quienes conocerán sobre las diferentes contravenciones y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, urbanizaciones y otros establecidos en esta ordenanza y el COOTAD.

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

Los comisarios municipales, para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contará con el apoyo de los inspectores, de la policía municipal, y de ser necesario contará con el auxilio de la policía Nacional, como lo señala el literal N) del Art. 54 del COOTAD.

4. **FUNCIONES DE LOS COMISARIOS MUNICIPALES.-** Los comisarios municipales, son competentes para controlar, a través de los Delegados Municipales y de la Policía Municipal el cumplimiento, lo



dispuesto en la COOTAD y las Ordenanzas Municipales.

- a) Ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten al ornato de la ciudad y la seguridad jurídica y física, previo informe técnico para su trámite legal, y respetando el debido proceso.
- b) Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a los propietarios para que procedan a la demolición de los inmuebles so pena de la imposición de multas, cuando según el informe técnico amenace ruinas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) publicadas en el Registro Oficial, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y demás leyes afines. Así como si se causan daños colaterales a terceros, pudiendo el Gobierno Municipal realizar la demolición o los trabajos de mitigación o solución del problema, y cobrar al propietario con el 25% más como recargo al costo determinado por dichos trabajos.

En caso de peligro inminente de ruina, se tomarán las precauciones que convengan por cuenta del dueño y deberá acudir de manera inmediata al comisario Municipal, para que ordene la ejecución de demolición, que estará motivada con la Resolución Administrativa del Director de Planificación Territorial y Desarrollo Urbano;

La demolición de edificaciones construidas en contravención a la ordenanza local vigente al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de las Comisarias municipales seguirá el trámite conforme al señalado en los Arts. 401,403 y 410 del COOTAD.

- c) Decomisar las herramientas y materiales de construcción que se encuentren en la vía pública y que estén siendo utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previo inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales sin perjuicio de la sanción respectiva.
- d) Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios, tales como acabados, pulimientos (obra muerta) sin los permisos municipales.
- e) Sancionar a los propietarios de los predios sin cerramiento como lo señala la ordenanza de cerramientos de predios no edificados.
- f) Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado



en los Art. 395, 396, 400 y 401 del COOTAD, y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 6.- DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PARA CON EL GOBIERNO MUNICIPAL.- La exigencia del cumplimiento de obligaciones de impuestos prediales municipales actualizados, será aplicable en instancias que comprometan la ejecución de obras, orden de venta, traspaso parcial o total de dominio, informes técnicos tales como: normas de edificación, certificados de afectación, Actualización de Permiso de Construcción, aprobación de estudios, certificados de aprobación planos aprobados.

Art. 7.- DE LOS VALORES POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS.- Los propietarios o apoderados de bienes inmuebles en la jurisdicción cantonal quienes solicitaren servicios referentes al Departamento de Planeamiento Urbano y Usos de Suelo y Departamento de Control de Construcciones y terrenos.

Departamento de Planeamiento Urbano y Usos de Suelo	% de una RBU remuneración básica unificada
Certificado de uso de suelo	3.5
Prestación de planos para fotocopiarlos, por cada plano.	2.75
Impresiones de planos formato A1, A2, y A3 , por cada impresión	2.75
Copia digital en CD, de planos en formato PDF	2.75
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	7

Departamento de Control de Construcciones y terrenos.	% de una RBU remuneración básica unificada
Certificado a persona natural por afectación de terreno	3.5
Certificado a persona jurídica por afectación de terreno	17.5
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	7
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 0,1 a 500 m2	7
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 501 a 1000 m2	14



Línea de fábrica o registro de solar a solares de 100l a 5000 m2	50
Línea de fábrica o registro de solar a solares mayores de 5000 m2	85
Replanteo de solar por legalización de terreno	10.5
X Avalúo de la construcción	
Permiso en obra menor, en área hasta 60 m2 de construcción inicial o construcción parcial de losas, cubiertas, enlucidos, paredes	2/1000
Permiso de obra menor en área hasta 60 m2 de construcción inicial o construcción parcial de cubiertas de fibrocemento- metálica (zinc- Steel panel)	2/1000
Permisos de obra menor en área hasta 60 m2 de construcción inicial o construcción parcial de cubiertas de losa de hormigón armado tendrá que presentar una firma de responsabilidad técnica sea esta de un arquitecto o Ing. Civil. Construcciones que sobrepasen dicha área tendrán que presentar planos respectivos con firma de responsabilidad técnica	2/1000
Permiso de construcción por aprobación de planos construcción inicial aumento o modificación	2/1000
Inspección final para obra menor y por aprobación de planos	2/1000
Regularización de edificaciones existentes sin permiso de construcción	5/1000
% de una RBU remuneración básica unificada	
Actualización de permisos de construcción de obra menor	7
Resellado de permisos de construcción con presentación de planos	17
Línea de fábrica o registro de solar a solares de 100l a 5000 m2	5



Solicitud de normas de edificación	3.5 Por cada solar diseñado o rediseñado
Proyectos urbanísticos, considerados como de interés social, por aprobación de planos urbanísticos	\$10,00
Proyectos urbanísticos, por aprobación de planos	\$20,00
Por rediseños urbanísticos, para la aprobación de planos	\$15.00
Recepción definitiva o parcial de proyectos urbanísticos en general	\$10.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1.00 a 500 m2	Por cada solar \$25.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 501 a 1000 m2	\$30.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1001 a 5000 m2	\$100.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de más 5000 m2	\$150.00
Consulta previa para normas de urbanización	\$10.00
Consulta previa para Fraccionamientos o Integración de solar propio	\$10.00
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 1.00 a 100 m2	por cada condómino o departamento \$100.00
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 101 a 200 m2	\$200.00
Régimen de propiedad horizontal en áreas mayores a 200 m.2	\$300.00

Área por m2 del predio a demoler

% de RBU

0-100

50



100-500	100
500-1000	200
De 1000 en adelante	300

Art. 8.- Copias Certificadas de Documentos.- Se certificara únicamente documentos proporcionados por el Gobierno Municipal:

Copias de Planos, Líneas de Fabrica, Usos de suelo	el 1% de un SBU
Certificados de actualización de permisos y afectaciones	el 1% de un SBU
Copias certificadas de planos generales del cantón de uso de suelo, Red vial urbana y rural	el 6 % de un SBU (Por cada plano)

Los valores anteriormente descritos no contemplan valores de tasas por emisión.

**CAPITULO II
DE LAS NORMAS
SECCIÓN PRIMERA:
NORMAS GENERALES**

Art. 9.- PREVALENCIA DE NORMAS.- En urbanizaciones, fraccionamientos de suelo y reestructuración de lotes existentes o en proyectos, regirán las disposiciones que respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el el GAD Municipal de Durán, previo la promulgación de la presente Ordenanza.

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

Art. 10.- EXCEPCIÓN A LAS NORMAS.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en la presente ordenanza, podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso, el informe sustentado por la Dirección de Planeamiento Urbano, quien determinara las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

1. Si las normas de ordenamiento territorial y/o edificabilidad establecidas para una zona sean distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, salvo disposición expresa o proyecto específico de renovación urbana aprobada por el Concejo Municipal se respetarán las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de su terminación.
2. Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de normas especiales, los



interesados las deberán solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano, siempre y cuando no atenten contra el ornato de la ciudad y sean compatibles con el modelo territorial del PDOT y contribuyan a los logros de los objetivos del mismo.

3. En proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, que requieran normas singulares, la Dirección de Planeamiento Territorial y Desarrollo Humano **DPTDU**, las establecerá identificándolas como Zonas Especiales.

Art. 11.- LÍNEA DE FÁBRICA.- Toda edificación deberá ajustarse a la línea de fábrica que para cada caso determinará la DPTDU.

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

Art. 12.- SALIENTES Y VOLADIZOS.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

1. En edificaciones con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta tres cincuenta metros (3.50 ml.) de altura se admitirá detalles de revoque de máximo diez centímetros (0.10 m).
2. En edificaciones, sin propiciar registro de vista hacia vecinos, se regularan los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales de acuerdo con los siguientes casos:
 - a) En edificaciones con retiro.- Equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
 - b) En edificaciones a línea de lindero.- Se atenderá lo siguiente:
 - b.1) De contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.) sobre la acera que enfrenten.
 - b.2) Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, tal saliente se permitirá voladizos de hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejara de aplicar a partir de los doce (12 m.) metros de altura. Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.
 - c) Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

Art. 13.- DEL SOPORTAL.- Área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción, de propiedad privada y uso público, destinada a la circulación peatonal, en el que solo se permitirá construir el sobrepiso con material



antideslizante, y los pilares o columnas.

1. **Nivel de Soportal.-** Corresponderá al nivel del bordillo más cercano; excepcionalmente, para efecto de continuidad con niveles de soportales colindantes, se admitirá variación de hasta veinte centímetros (0.20 m).

El piso tendrá una pendiente hacia la acera que no mayor al tres por ciento (3%) de su ancho, y no se permitirá tapas de accesos a cisternas o sótanos, rejillas de ventilación, ni otros elementos que pudieran afectar la continuidad del sobrepiso.

2. **Ancho de Soportal.-** Salvo excepciones establecidas en la Zona Central, el ancho de soportales será de tres metros (3.00m). Los pilares ubicados en la línea de lindero frontal, y los detalles de revoque podrán disminuir dicha dimensión hasta dos metros cuarenta centímetros (2.40).
3. **Altura de Soportal.-** Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.) y máximo de cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m.). Se procurará la continuidad del nivel superior con edificaciones colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 14.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

1. Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero:

- a) Edificaciones a línea de lindero con soportal.
- b) Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en las áreas residenciales (ZR-BD, ZR-MD, ZR-AD), en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m²); y, en lugares que predomine este tipo de edificación, siempre y cuando en dicho sector predominen las edificaciones sin retiro, antes de la vigencia de la presente Ordenanza.

En casos esquineros, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará: en ochava o chaflán, de al menos un metro (1 m.) a partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos metros (2 m.).

- c) Edificaciones con retiros.- Se admitirán en lotes medianeros y



esquineros, de al menos seis (6) y ocho (8) metros de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de área, Se desarrollarán según las siguientes variantes:

- I. Aislada: con retiros frontal, posterior y laterales.
 - II. Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.
 - III. Continúa con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.
 - IV. Si según normas se establece edificaciones aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; mas no continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.
2. **Edificaciones Terrazadas.**- En terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.
3. **Edificaciones Tipo Torre.**- Se exigirán en las subzonas y los solares que cuenten con las dimensiones mínimas, al respecto establecido. Si los solares no cumplieren tales dimensiones mínimas, con la excepción de Zonas Residenciales (ZR), se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales.

Art. 15.- Conjuntos Habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollara en solar o cuerpo cierto o en la resultante de la integración de estos, habilitado mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico, Dichos proyectos urbanísticos se acogerán a las normas que para tal efecto determine la D.P.U en conformidad con las normas de urbanización y conjuntos residenciales.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, la intensidad de la edificación y sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros los siguientes:

1. **Conjuntos Habitacionales con Patios (CHP):** contemplan unidades adosadas por tres de sus lados, excepto el que permite acceso espacio público. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de dos plantas.

2. **Conjuntos Habitacionales Continuos (CHC):** Desarrollos habitacionales alineados



y continuas que permiten la sobre posición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos de hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.

SECCIÓN TERCERA: DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 16.- Las condiciones de edificabilidad constan en los cuadros Normas de Edificación anexos a esta Ordenanza, en atención a los siguientes indicadores:

1. **Frente de Lote o Solar.-** Los frentes mínimos exigibles regulan la altura de las edificaciones. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, que no cumplan tales frentes mínimos, en medianeros y esquineros cuyos frentes sean de mínimo tres y seis metros (3 y 6 m.), respectivamente, se permitirá edificar hasta dos plantas, y de acuerdo a los correspondientes coeficientes de la zona o subzona. En casos de menor frente, no se autorizará edificar y se propiciará la integración con predios vecinos.
2. **Área de Lote o Solar.-** Si en una zona o subzona se encuentran lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, se aplicarán las normas de la subzona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con áreas menores a las establecidas para la correspondiente zona.
3. **Densidad Poblacional.-** Establece el número de habitantes de una edificación, multiplicando el área del solar, en hectáreas, por el correspondiente índice de densidad neta.

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

4. **Intensidad de edificación.-** Regula el área edificable, así:
 - a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.
 - b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación entre el área de construcción y el área del lote. No se considera: la parte edificada hacia el subsuelo; las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes; y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.
5. **Altura de la Edificación.-** La altura de la edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.



No se consideran: las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.; además del volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

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

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

- a) Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8m.)
- b) Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m.)
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m.)
- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo exigible, a excepción de los uso calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m).

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

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.)
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5m.)
- c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00 m.)
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4 m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art.19 de esta Ordenanza
- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 21 y 24 de esta Ordenanza.

6.3 **Frontales**: En las zonas Residenciales de baja, media y alta densidad, se aplicarán los del correspondiente disposiciones establecidas en la presente ordenanza:

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:



- I. Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
 - II. Frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
 - III. Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).
- b) Con excepción de las Zonas Residenciales de media y alta densidad (ZR-MD y ZR-AD), en aquellos casos en los que de hecho prevalecieran, en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, el DPTDU emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planimétrico que se adjuntará al respectivo expediente.

6.4 En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas con reconocimiento de firma por parte de un notario del cantón, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3,00 m.), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

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

- a) Retiro Frontal: mínimo 5.00m
- b) Retiro Lateral: mínimo 2.00m
- c) Retiro Posterior: mínimo 3.00m

Para el caso de las zonas Industriales de tipo peligrosa, los retiros estarán condicionados previo informe de la Dirección de Ambiente del Gobierno Municipal

7. **Plazas de Estacionamiento:** Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, tal como se indica en los instrumentos de Planificación Urbana, elaborados por la Dirección de Planeamiento Territorial y Desarrollo Urbano y aprobados por el Consejo Municipal.

7.1A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zona Central, Pericentral y Corredores Comerciales y de Servicios, los solares tendrán las siguientes dimensiones:



- a) Doce y treinta metros (12 y 30 m) de frente y fondo mínimo, respectivamente.
- b) Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.
- c) En solares que no satisfagan los requisitos descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas, sin exigencia de estacionamiento.

7.2 En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas anteriormente, no se exigirán estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

Art. 17.- INDICADORES FUNDAMENTALES.- Están constituidos por la densidad neta, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilidad de Suelo (CUS), por lo que prevalecerá su aplicación, ante otros parámetros indicados en los cuadros anexos en el Plan de Desarrollo Urbano. Tales indicadores establecen máximos admisibles, y no deben considerarse como mínimos exigibles.

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

1. **Compensación de COS por Altura.-** En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación -con su correspondiente altura- equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.
2. **Ocupación Parcial de Retiros.-** Salvo en los predios con frente a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según lo siguiente:
 - a) Se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3.00 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS, ni podrá construirse escaleras.
 - b) Si el vecino se hubiese previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la



ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose carta de autorización para el adosamiento o acercamiento.

SECCIÓN CUARTA: DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 18.- APLICACIÓN.- Para la aplicación de ésta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

1. **Usos Permitidos**, aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.
2. **Usos Condicionados**, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.
3. **Usos Prohibidos**, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan su funcionamiento.

Art. 19.- TIPOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.- Los cuadros de Compatibilidad de Usos, se tipifican de acuerdo a los usos permitidos para una zona; y que se admiten como complementarios, según condicionamientos que se establecen. Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada zona.

Art. 20.- USOS CONDICIONADOS RESTRICTIVOS.- Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

1. Para un uso calificado como restrictivo, se observarán los siguientes retiros (laterales, posteriores) respecto de los predios vecinos:
 - a) Industria almacenamiento, embodegue o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00 m.)
 - b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al por menor; comercio al por mayor; industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).



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

2. En proyectos en predios vecinos con usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever las medidas que mitiguen eventuales impactos, las que se sustentarán en una memoria técnica anexa a la solicitud de Registro de Construcción.

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

SECCIÓN QUINTA: DE LA HABITABILIDAD

Art. 21.- Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verificarán en la correspondiente inspección final, tales como: dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura de locales; ancho y altura de espacios para circulación; condiciones sanitarias; protección acústica y de humedad; iluminación y ventilación adecuada.

Art. 22. DE LOS RETIROS POSTERIORES Y PATIOS DE LUZ.- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- a) Edificaciones de hasta tres plantas, si el área correspondiente es compensada por un espacio libre central, el que tendrá como lado mínimo 3 m.
- b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz.

Art. 23.- Utilización de Cubiertas.- No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y, o de servicios generales, como: caja de escaleras y, o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendedores de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos. Se sancionará conforme al capítulo de sanciones.

Art. 24.- Ventilación y Climatización.- En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.



SECCIÓN SEXTA: DE LA SEGURIDAD

Art. 25.- La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los tres pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, mientras q para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre:

1. Protección contra incendios.- Los requisitos a exigirse obedecerán a:

- a) Divisiones contra incendio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
- b) Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen la estanquidad contra humo y fuego.
- c) Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general.
- d) Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.

2. Accesibilidad para minusválidos.- Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, cominerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios.

3. Estabilidad estructural.- Los edificios deberán atender las normas de calidad del suelo y estructurales, que garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones de eventuales sismos.

4. Ascensores y Escaleras de Escape.- En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

SECCIÓN SÉPTIMA: OBRAS VARIAS

Art. 26.- Obras Preliminares.- Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno; protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.



Art. 27.- Obras Menores.- Las obras que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Registro de Construcción, y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, deberán obtener el Permiso de Obra Menor, otorgado previamente por el Departamento de Construcciones y Terrenos, dicho permiso será emitido por una sola vez a la edificación solicitante, las mismas que son:

1. La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado ubicado en **Zonas Residenciales, y en Zona No Consolidada (ZNC)**, que tenga máximo 36 m² de construcción; que el costo de la obra no supere los USD 8.000,00; se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la zona.
2. En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta, por una sola vez y hasta 16 m² de construcción.
3. Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
4. Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.
5. Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada.
6. Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos (apertura en un muro para que pase luz) interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobrepisos.
7. Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
8. Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
9. Obras exteriores a una edificación tales como: caminerías, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
10. Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.



11. Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, casos fortuitos o fuerza mayor, las que deberán ser informadas a Dirección de Planificación Territorial y Desarrollo Urbano en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art. 28.- Requisitos para Obras Menores.- Para efecto de la realización de Obras Menores, el Propietario realizará la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor, indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de éstas.

La Jefatura del Departamento de Construcciones y Terrenos en un término de cinco (5) días, confirmará o negará que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales; y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras. Comprobará la ejecución de los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con lo autorizado. Concluidas las obras menores, el interesado notificará dentro de los tres días subsiguientes laborales a la Jefatura del Departamento de Construcciones, y al Jefe de Departamento de Avalúos y Catastros, para que procedan a la inspección y correspondiente actualización del registro catastral, respectivamente.

Art. 29.- Demoliciones.- Tratándose de demoliciones parcial o total de edificios, el particular deberá ser comunicado al Departamento de Control de Construcciones y terrenos, a través del "Aviso de Inicio de Demoliciones", y esta a su vez remitirá mediante informe a la Dirección de Justicia y Vigilancia para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

Se cobrará los valores por demolición para hacer cumplir todas las recomendaciones técnica y de seguridad para dicha obra mediante una tabla de valores se tomara en cuenta las condiciones socio económicas del propietario sin perjuicios de terceros.

El propietario y, o el responsable técnico comunicaran a la empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de la redes y sistema de infraestructura.

El predio que se va a demoler deberá estar cercado y contará, con todos los requisitos de seguridad industrial y en cada uno de sus frentes, un letrero que diga "PELIGRO" o "DEMOLICION".

Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- a) Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por setenta y dos horas.
- b) En terreno de edificio de demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables.



En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada y por la Dirección de Justicia y Vigilancia del Gobierno Municipal.

Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a 30 días, se podrá la paralización temporal de las obras de demolición siempre que tenga todo a lo referente a la seguridad industrial y así se asegure para evitar su colapso.

Los daños y perjuicios que se producen a terceros serán de absoluta de responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o el responsable técnico de la misma."

Art. 30.- Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m.) respecto del nivel del bordillo, el propietario del bien inmueble deberá solicitar al Departamento de Construcciones y Terrenos el correspondiente Permiso de Obras Menores, o el Registro de Construcción si el caso lo amerita.

Art. 31.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-

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

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

b) **En Zona de Expansión Suburbana.-** En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se permitirá para edificaciones de hasta dos plantas, estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

El plazo permitido será de dos años, una vez que cuenten con los servicios básicos completos, sean al menos resistentes al fuego

Art. 32.- Trabajos en terrenos inclinados.- En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.



Se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagües.

Art. 33.- Cerramientos en predios no edificados.- En las zonas Central, Pericentral, Corredores Comerciales y de Servicio, en zona Residencial, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza de cerramientos en predios no edificados. Se considerará como Obra Menor y se exigirá la respectiva Línea de Fábrica.

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

Art. 34.- DE LOS CERRAMIENTOS.- Los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

1. **En las Zonas Residenciales** se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero. En Zonas Residenciales y no consolidadas, los cerramientos podrán ser de materiales provisionales, siempre que no presenten inconvenientes a los transeúntes y vecinos.
2. **En las Zonas Industriales**, los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.
3. **Altura de los Cerramientos.-** El cerramiento entre predios ubicados en las zonas residenciales podrá ser construido con material no transparente a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m). A partir de retiros de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de cuatro metros (4.00m.) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

En Zonas Industriales, el cerramiento entre predios será de al menos cuatro metros (4.00 m) de altura, con paredes independientes, salvo el caso de mutuo acuerdo entre propietarios.

El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.

4. **En solares esquineros**, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

a) Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina;



- b) Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.);
- c) En ochava, con distancia de un metro lineal (1 m) a cada lado.

5. **Medidas de Protección.-** Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público y privado.

SECCIÓN OCTAVA: CONTROL DE CONSTRUCCIONES

Art. 35.- Control de construcciones.- Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

1. **Inspecciones.-** Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas de la presente ordenanza y demás leyes afines.
2. **Actas de Inspecciones.-** Con el Registro de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente.

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

Art. 36.- Obras que requieren Registro de Construcción.- El propietario y responsable Técnico debidamente autorizado, deberá solicitar a la Dirección de Planificación Territorial y Desarrollo Urbano del GAD Durán, el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

1. En Construcciones nuevas o ampliaciones, remodelaciones y reparaciones de edificaciones existentes; modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable; siempre y cuando en estos casos no se califiquen como Obra Menor.
2. Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
3. Construir, ampliar o remodelar muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.
4. Construir, ampliar o remodelar depósitos de uso urbano o colectivo y ductos



de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación o similares.

Art. 37.- Intervención Profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional con título debidamente registrado en la SENESCYT.

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

CAPITULO III DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 38.- ALCANCE Y OBJETO.- Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en ésta Ordenanza, se aplicará lo determinado en la ley.

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

Art. 39.- CONDICIONANTES.- Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

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

Art. 40.- NORMAS.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:



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

Art. 41.- AREAS COMUNES.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

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

Art. 42.- NORMAS DE DISEÑO.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la DPTDU y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en el literal c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m²) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad adicional.

Art. 43. ENTREPISOS.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine o cualquier otro entrepiso, no podrán considerarse como local independiente, ni tendrán alcúotas.

Art. 44.- MODIFICACIÓN DE PLANOS Y ALÍCUOTAS.- Las alcúotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del



Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 45.- COMPETENCIA APROBATORIA.- Es competencia del Órgano Legislativo conforme al Art. 485 del COOTAD, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas al Gobierno Municipal. En los casos en que se nieguen dichas solicitudes, deberá fundamentar su decisión, para lo cual se fundamentará en los informes que se emitan para tal fin.

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

CAPITULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 46.- Comprobación topográfica o Línea de Fábrica.- La comprobación topográfica o Línea de Fábrica, previa petición del interesado, será exigible antes de la autorización de venta de solares, o inspección final de edificaciones al GAD Durán, por el acto de aprobación de planos y autorización de obras no asume responsabilidad alguna, ni otorga reconocimiento, sobre el pleno dominio de los predios materia de intervención.

Art. 47.- Consulta de Normas de Edificación.- Para solicitar las Normas de Edificación aplicables a un determinado predio, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal. Tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción. La misma tendrán validez por un año, y no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal promulgare para el efecto.

Art. 48.- Aprobación de Planos Arquitectónicos.- Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de un proyecto de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. La aprobación tendrá vigencia de un año.

Art. 49.- Registro de Construcción.- Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales. La dirección de Planificación Territorial y Desarrollo Urbano proporcionará y receptorá los requisitos básicos para el inicio de dicho trámite.

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

En lo sucesivo, la DPTDU sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo



a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

La DPU no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente establecida, debiendo pronunciarse en un término no mayor de quince días laborables. Los registros serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un (1) año calendario. Se podrá conceder la ampliación del plazo previa solicitud del responsable técnico, el cual será determinado por la DPU en función de la magnitud de la obra.

Art. 50.- Cálculo de tasas para la aprobación de planos.- Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la DPU determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación emite la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Los índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La DPU se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios, que por ningún concepto será inferior a lo establecido por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Art. 51.- Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrán comunicar al Gobierno Municipal el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar al Gobierno Municipal, la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la DPU. De ser el caso la sustitución de la responsabilidad técnica motivará, que el profesional designado aparezca como el titular de la póliza requerida.

Art. 52.- Listado mensual para efectos de control.- Es obligación de la DPU elaborar y remitir mensualmente al Departamento de Catastro, el listado los Registros de Construcción, de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados.

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

Art. 53.- Modificaciones que afectan al Registro de Construcción.- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, y, o el uso de la edificación autorizado, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la DPU las referidas modificaciones.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incrementen



el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

Art. 54.- Obligaciones durante el proceso de construcción.- El propietario y Responsable técnico de la obra en construcción, deberán disponer de lo siguiente:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública la denominación de la obra, el responsable de la construcción y el número del Registro de Construcción.
- b) Para edificios de dos o más plantas: Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros de la construcción, sistemas para limpieza, seguridad a vecinos y transeúntes.

Art. 55.- Reposición de obras destruidas.- Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Art. 56.- Autorización para construcción de vías y obras de infraestructura.- Para la apertura de vías y obras de infraestructura, se deberá solicitar previamente la correspondiente autorización del Gobierno Municipal, debiendo hacerlo a la Dirección de Obras Públicas Municipales, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

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

Art. 57.- Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad.- En diez días laborables posteriores a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el responsable técnico notificara de este particular a la DPU, y solicitará la Inspección Final con el objeto de verificar y determinar si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados y verificar las condiciones de habitabilidad de la edificación.

Art. 58.- Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar el propietario y/o responsable técnico la Inspección Final previo a la caducidad del Registro de Construcción, la Dirección de Planeamiento Urbano del Gobierno Municipal, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán los registros de control de edificaciones y catastros. Imponiéndose una multa conforme a lo estipulado en la sección sobre las sanciones, de la presente Ordenanza.

Art. 59.- Edificaciones no Terminadas pero Habitables.- Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieren ser terminados de acuerdo al Registro de



Construcción, pero que el propietario desee poner en funcionamiento parcial, podrán ser objeto de tal autorización, de acuerdo al trámite denominado Inspección Final Parcial.

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

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

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

Art. 60.- Edificaciones inconclusas no habitables.- Son aquellas que no han culminado su construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad. La DPU establecerá los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir, pero no podrá emitir el Certificado de Habitabilidad.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras, cerramiento y soportal si fuere el caso en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

SECCIÓN SEGUNDA: DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 61.- El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada para efectos de la liquidación de impuestos prediales municipales correspondientes.

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

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

Art. 62.- Dentro del término de treinta días subsiguientes a la conclusión de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Registro de Construcción, el propietario y responsable técnico podrán obtener en el Departamento de Catastro,



el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único sin el cual ninguna de las empresas de servicio de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

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

Art. 63.- Se considera como solares no edificados, aquel sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

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

En solares no edificados o con construcciones obsoletas ubicadas en la zonas Residencial, Comercial e Industrial establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el GAD Municipal de Durán aplicará las disposiciones contenidas en el Art. 446 y siguientes del COOTAD.

Art. 64.- Condiciones de presentación.- Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y darle mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menor de tres metros (3 m).

Art. 65.- Usos de solares no edificados y otras condiciones.- Los propietarios de solares no edificados, que desearan utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición en general, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la DPU, sujetándose al uso de suelo y demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, las mismas que a continuación se enuncian:

1. Se deberá dejar libres las aceras, y de haber soportal será pavimentado y cubierto.
2. No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la zona Central (ZC), en Corredores Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas Residenciales de baja y media densidad.



En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional o informal, se deberá construir o dotar baterías sanitarias para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavabo.

3. Para exhibición temporal no será admisible en las zonas (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.
4. Para estacionamiento de vehículos, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a:
 - a) Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.
 - b) Los espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.
 - c) Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menor a dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.
 - d) La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
 - e) En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento.

CAPITULO VI INFRACCIONES, SANCIONES Y MULTAS

Art. 66.- Competencia.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias o promotores inmobiliarios que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza y la Ley, serán sancionados por los Comisarios Municipales, previa inspección en sitio que la efectuará el Departamento de Construcciones y Terrenos ó la Dirección de Justicia y Vigilancia, que permita determinar la infracción.

SECCIÓN PRIMERA: INFRACCIONES

Art. 67.- Las siguientes infracciones serán sancionadas con el pago de una Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General vigente.

- a) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas



- en la presente Ordenanza.
- b) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando el anterior ha comunicado al GAD Municipal el retiro de su Responsabilidad Técnica.
 - c) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad.
 - d) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del GAD Municipal.
 - e) Construir pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado.
 - f) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final.
 - g) Falta de: Letrero de señalamiento (identificación de obra), o áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza o de seguridad a edificaciones colindantes y/o transeúntes.
 - h) Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc.
 - i) Incumplir los plazos o las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
 - j) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias internas de propiedad horizontal y de autoridad municipal, que alteren o afecten el Régimen de propiedad horizontal.
 - k) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros sin consentimientos de los colindantes
 - l) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.
 - m) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas.
 - n) El propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada.

SECCIÓN SEGUNDA: SANCIONES

Art. 68.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA Y MULTA.- Se procederá a la suspensión de la obra por parte de los Comisarios Municipales, además de las multas establecidas en el Art. 69 de la presente Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Quien construya en áreas verdes Municipales, áreas declaradas protegidas y en zonas de riesgo
- b) Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales sin contar con la autorización del GAD Municipal,
- c) Construcciones que no cuenten con el respectivo Registro de Construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas en la presente



- Ordenanza.
- d) Construcciones que teniendo o no el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.
 - e) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
 - f) El propietario y responsable técnico que construyan pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción o cuando éste haya sido revocado,
 - g) Por haber terminado una construcción clandestina, sin perjuicio de la obligación del propietario de legalizar la edificación
 - h) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc., el responsable técnico será sancionado con una multa si no comunicaren al DPTDU, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.
 - i) Construcciones que no cuenten con el respectivo permiso de construcción de obra menor.
 - j) Quienes no presentaren el debido permiso de construcción por arreglos internos o remodelaciones
 - k) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya, hasta que se notifique al GAD Municipal el nombre y registro del nuevo responsable técnico.
 - l) El propietario y responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación.
 - m) Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción referente a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.
 - n) En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Registro Catastral, aquellas en cada caso serán sancionadas con una multa equivalente a un (1) salario Básico Unificado. Si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio del Gobierno Municipal, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.



Art. 69.- MULTAS.- Se impondrá además de la suspensión, el derrocamiento y una multa de 100 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal a) del Art. 68 de esta Ordenanza.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 100 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal b) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 30 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en los literales c), d), e), f) y g) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 10 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal h) del Art. 68 de esta Ordenanza. La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público destruidos o afectados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras y Servicios Públicos los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, cuyos valores serán liquidados y cancelados en tesorería.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 5 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en los literales i), j), k) y l) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 1 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal m) del Art. 68 de esta Ordenanza, y en caso de persistir la infracción después de los 30 días se impondrá una multa de 3 RMBU del trabajador.

Quien al haber concluido una obra menor no realizare las notificaciones a los Departamentos respectivos, señalados en el Art. 27, se sancionará con \$1 dólar por día de retraso.

Art. 70.- Revocación de la aprobación de planos.- Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados, y el propietario o responsable técnico de la obra violaren las normas de la presente Ordenanza, se notificará al propietario y/o responsable técnico de este particular, para lo cual el comisario Municipal oficiara a la DPU en el sentido de que se revoque la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

Art. 71.- Revocación del Registro de Construcción.- Cuando los Comisarios Municipales, hayan dispuesto la suspensión de la obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o responsable técnico rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliere, solicitará a la DPU se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho



Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas correspondientes.

Art. 72.- Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Si esta se encontrase fuera de normas establecidas para la zona.
- b) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- c) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- d) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecida.
- e) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- f) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- g) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.

En casos que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del COOTAD, dicha resolución quedara insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de Inspección Final.

Art. 73.- SUSPENSIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA.- Los Comisarios Municipales solicitarán a las empresas que presten servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos en los siguiente casos.

- a) Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final.
- b) Cuando de la Inspección Final se concluya que la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas.
- c) Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud de condómino, el DPTDU haya procedido a una re inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se



hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.

- d) Cuando en el edificio construido, se inhabilite para su uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 74.- Sanciones Administrativas.- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo previsto en la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 75.- Faltas de Profesionales.- Los responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la Comisión de Planificación, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 76.- Modificación del uso autorizado.- Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante DPU de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, mas no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

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

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

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



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

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

SEGUNDA: Dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, la DPU y la Dirección Administrativa, elaborarán y someterán a consideración del Concejo Municipal, los proyectos de instructivos y formularios para la aplicación de esta Ordenanza.

TERCERA: A partir de la publicación de la presente Ordenanza, todas las construcciones que no tengan permisos respectivos, tienen un plazo de 30 días para la obtención de los mismos.

DEROGATORIAS

Quedan expresamente derogadas la Reforma a la Ordenanza de Construcciones que Regula las Edificaciones en el Cantón Eloy Alfaro (Durán), aprobada por el Concejo Cantonal de Durán, el diecisiete de diciembre del 2012; así como la Segunda reforma a la Ordenanza de Construcciones que regula las edificaciones en el Cantón Eloy Alfaro (Durán), aprobada por el Concejo Municipal de Durán, el veintiocho de julio del 2014.

VIGENCIA.- La presente ordenanza, entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial.

DE LA PUBLICACIÓN.- Publíquese en la Gaceta Oficial del Gobierno Municipal del Cantón Durán y en él la Gaceta del Registro Oficial.

DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL I. CONCEJO CANTONAL DE DURÁN, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

Ing. Com. **ALEXANDRA ARCE PLÚAS**
ALCALDESA DEL CANTON DURAN



G.A.D. Municipal del Cantón

Durán

SECRETARÍA
MUNICIPAL

JOHN KHAYAT JAIRALA
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente REFORMA Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN



ELOY ALFARO (DURÁN) fue discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Durán, en Sesiones ordinarias celebradas los días lunes 29 de septiembre y lunes 06 de octubre del 2014, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 06 de octubre del 2014

Abg. JOHN KHAYAT JAIRALA
SECRETARIO MUNICIPAL DE DURÁN



G.A.D. Municipal del Cantón
Durán

SECRETARÍA
MUNICIPAL

De conformidad con lo prescrito en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente **REFORMA Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ELOY ALFARO (DURÁN)**, y ORDENO SU PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial y/o en unos de los diarios de mayor circulación del cantón.

Durán, 06 de octubre del 2014

ING. COM. ALEXANDRA ARCE PLÚAS
ALCALDESA DEL CANTÓN DURÁN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación en el Cantón, de la **REFORMA Y CODIFICACION DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN ELOY ALFARO (DURÁN)**, la señora Ing. Com. Alexandra Arcé Plúas, Alcaldesa del Cantón Durán, a los seis días del mes de octubre del año dos mil catorce.- **LO CERTIFICO.**

Durán, 06 de octubre del 2014

Ab. JOHN KHAYAT JAIRALA
SECRETARIO DEL MUNICIPIO DE DURÁN



G.A.D. Municipal del Cantón
Durán

SECRETARÍA
MUNICIPAL