



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



**ORDENANZA No. 007-2014**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**CONSIDERANDO**

**Que**, debido a los avances y consolidación que ha tenido la ciudad y cantón en los últimos años, es imprescindible contar con un régimen urbanístico que permita organizar y regularizar el uso del suelo en el cantón;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el primer suplemento del Registro Oficial N° 303 del 19 de octubre del 2010 establece, en su artículo 57 literal x) como una de las atribuciones del Concejo Municipal, la de regular y controlar mediante la normativa cantonal correspondiente el uso del suelo en el territorio del cantón.

**Que**, las tendencias negativas de uso y ocupación del suelo se han visto reforzadas por la falta de normas municipales específicas que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio;

**Que**, es urgente rescatar, preservar y potencializar el valor ambiental que posee el Cantón Playas;

**Que**, la expansión urbana de Playas, ha presionado en las últimas décadas al cambio del uso de suelo, evidenciándose en el acelerado fraccionamiento del suelo y la presencia cada vez mayor de divisiones y construcción de edificaciones que han alterando la estructura espacial tradicional de este asentamiento;

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 240 y 264, en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**EXPIDE:**

**“REFORMA A LAS ORDENANZAS 031-2011 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 840 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2012 Y 004-2013 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 96 DEL 07 DE OCTUBRE 2013, QUE SE REFIEREN AL ORDENAMIENTO URBANO, RÉGIMEN DEL SUELO Y NORMATIVA DEL USO Y EDIFICACIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS.”**



## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 1 Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objeto establecer la zonificación general de usos, así como las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto.

Adicionalmente, se establecen disposiciones y mecanismos que permitan complementar en lo posterior, mediante normativa complementaria, aspectos relacionados con:

- ❖ Normas técnicas de control a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad permitidos en cada zona.
- ❖ Utilización de herramientas digitales que permitan de manera ágil, Implementar la certificación del uso de suelo y la obtención del permiso de funcionamiento de toda actividad comercial, turística y de servicio en el cantón.

**Art. 2 Ámbito.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Playas, con un territorio de 27.014,40Ha, conformado por la cabecera cantonal que es General Villamil Playas, la Comuna de San Antonio, La Comuna de Engabao y parte de la Comuna de Engunga.

Los territorios a los que se refiere el párrafo anterior, se circunscriben según lo dispuesto en el Registro Oficial Número 253(Agosto 15 - 1989); según los siguientes los límites y coordenadas geográficas (**Ver Anexo 1**):

**Al Norte:** Provincia de Santa Elena.

Del punto N°1, ubicado en la desembocadura del río Tambiche (conocido también con el nombre de Estero de Agua Blanca) en el Océano Pacífico, el curso del río indicado, aguas arriba, hasta sus orígenes en el punto N°2, **de coordenadas geográficas 2°29'15" de latitud Sur y 80°27'37" de longitud Occidental**; de estos orígenes, el meridiano geográfico hacia el Norte, hasta alcanzar las nacientes del Río La Cabuya en el punto N°3, **de coordenadas geográficas 2°28'22" de latitud Sur y 80°27'37" de longitud Occidental**; de dichas nacientes del curso del Río La Cabuya, aguas abajo hasta su afluencia, en el Río Hondo punto N°4, **de coordenadas geográficas 2°27'44" de latitud Sur y 80°23'42" de longitud Occidental**; de esta afluencia, el curso del último río señalado, aguas abajo, hasta su cruce con la carretera Playas Gómez Rendón en el



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

último punto N°5 de coordenadas geográficas 2°28'24" de latitud Sur y 80°23'09" de longitud Occidental.

**Al Este:** Parroquias Posorja y el Morro de Guayaquil.

Del cruce del Rio Hondo con la carretera Playas – Gómez Rendón, continua por la carretera referida en dirección a Playas, hasta su cruce con el Rio Comején en el punto N°6, de coordenadas geográficas 2°31'02" de latitud Sur y 80°23'18" de longitud Occidental; de dicho cruce, el curso del Rio Comején, aguas abajo, que luego toma el nombre de Grande y que cruza, el carretero que comunica los Recintos San Antonio y San Juan en el punto N°7, de coordenadas geográficas 2°31'16" de latitud Sur y 80°22'50" de longitud Occidental, hasta el punto N° 8, de coordenadas 2°31'20" de latitud Sur y 80°22'25" de longitud Occidental, situado a la misma longitud geográfica de los orígenes del formador Occidental del Estero Data de Posorja; de este punto, el meridiano geográfico hacia el Sur, hasta alcanzar los orígenes del formador Occidental indicado en el punto N° 9, de coordenadas geográficas 2°34'42" de latitud Sur y 80°22'25" de longitud Occidental; de dichos orígenes el curso formador Occidental del Estero Data de Posorja, aguas abajo, hasta su confluencia con el formador Oriental en el punto N°10, de coordenadas geográficas 2°37'21" de latitud Sur y 80°21'26" de longitud Occidental; de esta confluencia, el curso del Estero de Data de Posorja, aguas abajo.

**Al Sur y al Oeste:** Océano pacifico

De la desembocadura del Estero Data de Posorja en el Océano Pacifico, la línea de costa, hasta la desembocadura del Rio Tambiche en el punto N°1.

**Coordenadas Geográficas Elipsoide WGS 84**

	LATITUD			LONGITUD		
	°	"	'	°	"	'
PUNTO 1						
PUNTO 2	2	29	27	80	27	45
PUNTO 3	2	28	34	80	27	45
PUNTO 4	2	27	56	80	23	50
PUNTO 5	2	28	36	80	23	17
PUNTO 6	2	31	14	80	23	26
PUNTO 7	2	31	28	80	22	58
PUNTO 8	2	31	32	80	22	33
PUNTO 9	2	34	54	80	22	33
PUNTO 10	2	37	33	80	21	34



**Coordenadas UTM Elipsoide WGS 84**

	NORTE	ESTE
PUNTO 1		
PUNTO 2	9.724.674,15	559.758,13
PUNTO 3	9.726.301,50	559.758,79
PUNTO 4	9.727.465,18	567.016,73
PUNTO 5	9.726.236,51	568.035,30
PUNTO 6	9.721.385,23	567.755,10
PUNTO 7	9.720.954,95	568.619,59
PUNTO 8	9.720.831,76	569.391,58
PUNTO 9	9.714.629,30	569.388,56
PUNTO 10	9.709.746,24	571.208,03

**ART. 3.- CONTENIDO.-** A más de la determinación de una Estructura General del Territorio, esta Ordenanza prescribe normas relativas a la clasificación de las edificaciones, las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, compatibilidades de actividades según sectores de planificación, condiciones de ornato, y de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

**ART.4.- VIGENCIA Y PLAZOS.-** La presente Ordenanza tendrá vigencia a partir de su promulgación y publicación de acuerdo a las normas legales sobre la materia, hasta que sea reformada o sustituida por otra bajo los lineamientos establecidos en la ley.

**ART.5.- REGLAS DE INTERPRETACIÓN.-** La interpretación de la normativa contenida en el presente instrumento, se sujetará en primer lugar y de manera preferente, a lo que se establece literalmente en el mismo, y en segundo lugar, en el sentido que les den quienes representen el UPGT, o por peritos o árbitros que se designen para tal efecto.

**CAPITULO II  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El territorio ámbito de la presente ordenanza está clasificado o objeto de la implementación del proceso de urbanización y control de su suelo en Corredores Viales, Zonas y Sectores que se detallan en los artículos subsiguientes.

**ART.6.- CORREDORES VIALES - COMERCIALES Y ZONAS DE PLANIFICACIÓN.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la identificación de Corredores viales y la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

división en zonas de planificación, en el ámbito geográfico descrito en el Art.2., correspondiendo a las siguientes:

**6.1 CORREDORES VIALES.-**

El Cantón Playas identifica los siguientes Corredores Viales y Comerciales. (Ver Anexo 2-A)

**6.1.1.-Vías Intercantoniales:**

- Vía a Playas – Progreso
- Vía a Playas – El Pelado – Engabao.
- Vía a Playas – El Morro
- Vía a Playas – Data.

**6.1.2.-Vias Intracantoniales Principales:**

**Norte a Sur:**

- Av. Del Pacifico, desde las Avenidas “Sixto Chang Cansing”, hasta la Avenida “Jambelí” (Malecón).
- Avenida “Pedro Menéndez Gilbert” desde la Avenida “Sixto Chang Cansing”, hasta la intersección con la Avenida “15 de Agosto”.
- Av. Paquisha, desde las Avenidas “Sixto Chang Cansing”, hasta la Avenida “Jambelí” (Malecón).
- Avenida “Zenón Macías” desde la Avenida “Sixto Chang Cansing”, hasta la intersección con la Avenida “Jaime Roldós”.

**Este a Oeste**

- Avenida “Sixto Chang Cansing”, desde la Avenida “Zenón Macías”, hasta la intersección con la vía a la Comuna de “Engabao”.
- Avenida “15 de Agosto” desde Avenida “Pedro Menéndez Gilbert”, hasta su conexión con la vía a El Morro.
- Avenida “Jaime Roldós”, desde sus orígenes en la intersección con la vía a la Comuna de “Engabao hasta la intersección de la carretera a Playas - Posorja.
- Avenida “Jambelí” (Malecón), desde la Av. Del Pacifico hasta la Av. Paquisha.

**6.1.3.-Ejes Viales del Cantón**

**Norte a Sur:**

- Vía a Guayaquil hasta la intersección con la Avenida Sixto Chang, y desde esta la avenida Paquisha hasta el Malecón

**Este a Oeste:**



- Vía Posorja hasta la intersección con la Avenida Zenón Macías, desde esta la Avenida Jaime Roldós hasta la intersección con la vía a El Pelado y la comuna de Engabao.

## 6.2 CORREDORES COMERCIALES.-

### 6.2.1 Corredores Turísticos.-

- Avenida Jaime Roldós Aguilera desde su inicio en la Ciudadela Victoria y su prolongación en la vía a Data, que a partir de su intersección con la Zenón Macías se convierte en Km.0 Vía a Data hasta el límite del cantón.
- Avenida Jambelí (Av. Malecón): desde bajada del Humboldt, hasta hostería el Tucano
- Avenida Paquisha desde su intersección con la Avenida Sixto Chang, hasta su fin en la Avenida Jambelí.
- Avenida 15 de Agosto desde su inicio en la intersección con la Pedro Menéndez hasta su cruce con la Paquisha

### 6.2.2 Corredores Comerciales.-

- Ave. Sixto Chang, desde su inicio en la llamada viradita hasta la intersección con la Ave. Pedro Menéndez
- Ave. Zenón Macías, desde su inicio en la viradita, siguiendo su curso hasta la intersección con la Jaime Roldós en la "Y"
- Ave. Pedro Menéndez desde su inicio en la en la Sixto Chang hasta su fin en la intersección con la 15 de Agosto.
- Ave. 15 de Agosto desde el cruce con Paquisha hasta el hospital de Playas
- Calle 15 de Agosto desde su inicio en el cruce con la Pedro Menéndez hasta su fin en la intersección con la Ave. del Pacífico
- Avenida del Pacífico desde su cruce con la Ave. De la Merced hasta el su fin en la Ave. Jambelí (Malecón)

## 6.3 ZONAS DE PLANIFICACIÓN.-

El Cantón Playas por su uso de suelo está dividido en 5 zonas. (Ver Anexo 2-B)

### 6.3.1 ZONA 1.- PLAYA (Z-PL)

- Estrato 1 (ZPL1)
- Estrato 2 (ZPL2)
- Estrato 3 (ZPL3)

### 6.3.2 ZONA 2.- RESERVA ECOLOGICA (Z-RE)



**6.3.3 ZONA 3.- RESIDENCIAL TURISTICA (Z-RT)**

Residencial Turística Consolidada (Z-RT1)  
Residencial Turística de Proyección (Z-RT2)

**6.3.4 ZONA 4.- COMERCIAL RESIDENCIAL (Casco comercial) (Z-CR)**

Residencial (Z-CR1)  
Turística (Z-CR2)  
Comercial (Z-CR3)  
Excepción (Z-CR3E)  
Malecón (Z-CR4)

**6.3.5 ZONA 5.- SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (Z-SE)**

**CAPITULO III  
NORMAS Y CONDICIONES DE USO**

**ART.7.- COMPATIBILIDAD DE USOS.-** Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al Plano de Zonificación General del Cantón Playas, se establecen:

- ❖ **Usos Compatibles o Permitidos**, aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.
- ❖ **Usos Condicionados y / o de excepción**, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos. Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades son nocivas, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento.
- ❖ **Usos incompatibles o Prohibidos**, son aquellos establecidos o previstos en una zona entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.

**7.1. VÍAS INTERCANTONALES, INTRACANTONALES PRINCIPALES Y EJES VIALES.**

**7.1.1 Compatibilidades.-**

Todo tipo de negocio con orientación de atención y promoción turística y artesanal y comercial.

Bares, Cafeterías, Hotelería en todas sus expresiones.

Negocios de servicios turísticos, calificados por turismo.

Todo aquello que este calificado con categoría turística por la Dirección respectiva,



Supermercados, cabinas telefónicas, Restaurantes, Hoteles,

**7.1.2 Condicionado**

Discotecas, karaokes, Bares, salas de baile, calificados con características turísticas e insonorizadas  
Kioscos, solo los dispuestos por la UPGT y condicionados en forma, actividad y ubicación,  
Depósitos de Madera y Materiales de Construcción, exclusivamente en la Paquisha y cumpliendo las normas.

**7.1.3 Incompatibilidades**

Vulcanizadoras, talleres mecánicos y automotrices  
Cantinas, fondas, criaderos de aves y porcinos  
Cabarets, casas de tolerancia y afines  
Carretas, carpas y afines en vía pública  
Juegos de pelota y consumo de alcohol en vía pública  
Preparación y expendio de alimentos en vía pública  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Mataderos y camal

**7.2. CORREDORES TURÍSTICOS.-**

**7.2.1 Compatibilidades.-**

Todo tipo de negocio con orientación de atención y promoción turística y artesanal  
Bares, Cafeterías, Hotelería en todas sus expresiones  
Negocios de servicios turísticos, calificados por turismo  
Todo aquello que este calificado con categoría turística por la Dirección respectiva,  
Supermercados, cabinas telefónicas, Restaurantes, Hoteles,

**7.2.2 Condicionado**

Discotecas, karaokes, Bares, salas de baile, calificados con características turísticas e insonorizadas  
Kioscos, solo los dispuestos por la UPGT y condicionados en forma, actividad y ubicación,  
Depósitos de Madera y Materiales de Construcción, exclusivamente en la Paquisha y cumpliendo las normas

**7.2.3 Incompatibilidades**

Vulcanizadoras, talleres mecánicos y automotrices



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



Cantinas, fondas, criaderos de aves y porcinos  
Cabarets, casas de tolerancia y afines  
Carretas, carpas y afines en vía pública  
Juegos de pelota y consumo de alcohol en vía pública  
Preparación y expendio de alimentos en vía pública  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Mataderos y camal

**7.3. CORREDORES COMERCIALES.-**

**7.3.1 Compatibilidades.-**

Todo tipo de negocio con orientación de atención y promoción turística y artesanal  
Talleres Mecánicos y automotrices, pero sin uso de la vía pública  
Paraderos de Buses  
Kioscos, solo los dispuestos por la UPGT y condicionados en forma, actividad y ubicación, no más de 2 por cuadra

**7.3.2 Condicionado.-**

Vulcanizadoras  
Talleres de reparación

**7.3.3 Incompatibilidades.-**

Cantinas, fondas, criaderos de aves y porcinos  
Cabarets, casas de tolerancia y afines  
Carretas, charolas y carpas y afines en vía pública  
Juegos de pelota y consumo de alcohol en vía pública  
Preparación y expendio de alimentos en vía pública  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Mataderos y camal

**7.4. ZONA 1.- PLAYA (Z-PL)**

La zona de Playa está comprendida por todo el perfil costero del Cantón que se extiende desde el lindero con la provincia de Santa Elena al Nor-Oeste y su prolongación hasta el lindero con el Cantón Guayaquil al Sur- Este

Está conformada por tres estratos legalmente sustentados (**Ver Anexo 3**).



#### **7.4.1 ESTRATO 1 (ZPL-1)**

Se entiende por playa del mar la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas (Art.630 cod. civil) bien de propiedad del estado y uso publico

##### **Compatibilidades**

Uso recreativo para bañistas  
Descanso y disfrute del mar y la arena  
Colocar parasoles provisionales.

##### **Condicionado**

Colocar carpas provisionales

##### **Incompatibilidades**

Juegos de pelota en áreas no autorizadas  
Preparación y expendio de alimentos  
Consumo y expendio de bebidas alcohólicas  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Instalación de estructuras fijas  
Tránsito de vehículos

#### **7.4.2 ESTRATO 2 (ZPL-2)**

Las tierras desde la alta marea hasta la distancia de ocho metros de la playa (At.648 cod. civil)

##### **Compatibilidades**

Faenas de pesca  
Uso recreativo para bañistas  
Descanso y disfrute del mar y la arena  
Colocar parasoles provisionales

##### **Condicionado**

Paseo a caballo en zonas autorizadas  
Tránsito de vehículos para movilización de pescadores en áreas autorizadas.

##### **Incompatibilidades**

Juegos de pelota en áreas no autorizadas



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

Preparación y expendio de alimentos  
Consumo y expendio de bebidas alcohólicas  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Instalación de estructuras fijas  
Tránsito de vehículos

#### **7.4.3 Área Protegida Playas Villamil**

Acuerdo ministerial N°163, del 05 de septiembre del 2011 y que corresponde al espacio de suelo comprendido en las 2.478.12 Ha, a partir de las coordenadas WGS84 proyección UTM zona 17 sur.

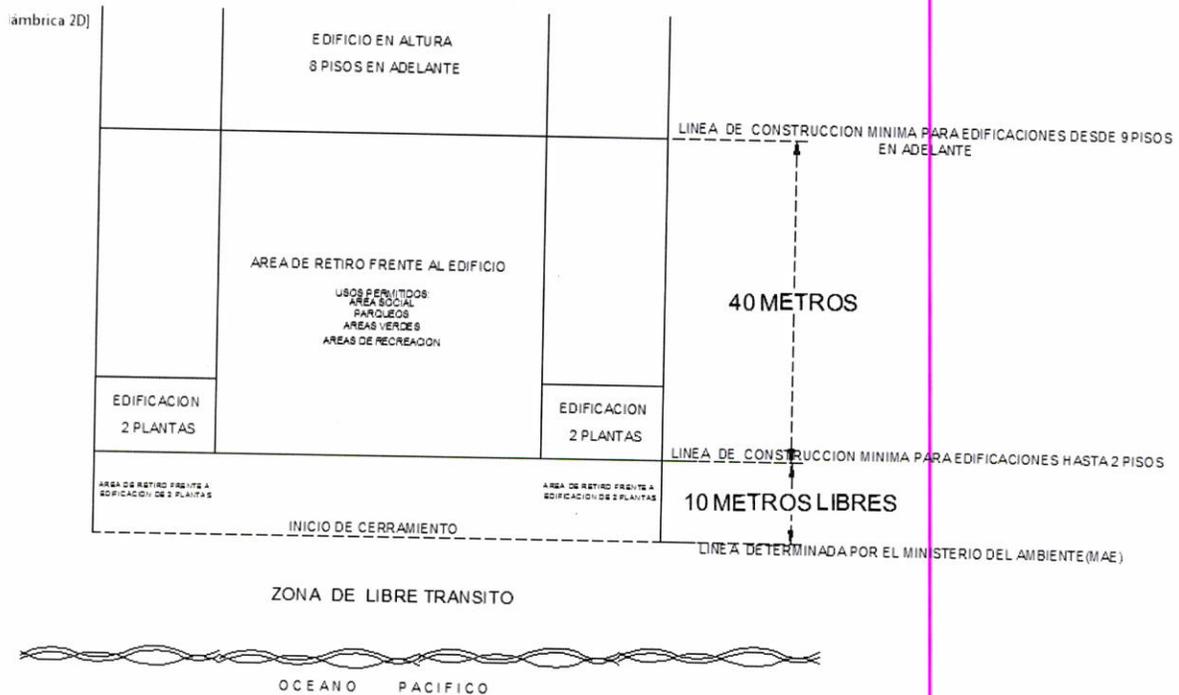
Para las zonas con frente al mar, que presenten acantilados, la municipalidad prescribirá normas de ordenamiento urbanístico apropiadas mediante ordenanza, luego de los estudios técnicos que precautelen aspectos de seguridad y protección del medio ambiente entregados por el propietario, con su debida RESPONSABILIDAD.

El uso en las referidas zonas será público, esencialmente para actividades de ocio que no requieran instalaciones fijas, prohibiéndose el tráfico motorizado de cualquier especie salvo de vehículos de emergencia. La regulación en mayor detalle de los usos se encuentra en la norma 7.4. de la "Ordenanza de Ordenamiento Urbano, Régimen del Suelo y Normativa del Uso y Edificaciones" vigente. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, con el objeto de incentivar los proyectos urbanísticos que se desarrollen con frente al mar y a la vez tutelar la moral y buenas costumbres en las zonas de protección previamente descritas, regulará mediante horarios los usos dentro de las mismas

#### **7.4.4.- ZONA MINIMA DE RETIROS FRONTALES (ZMRF)**

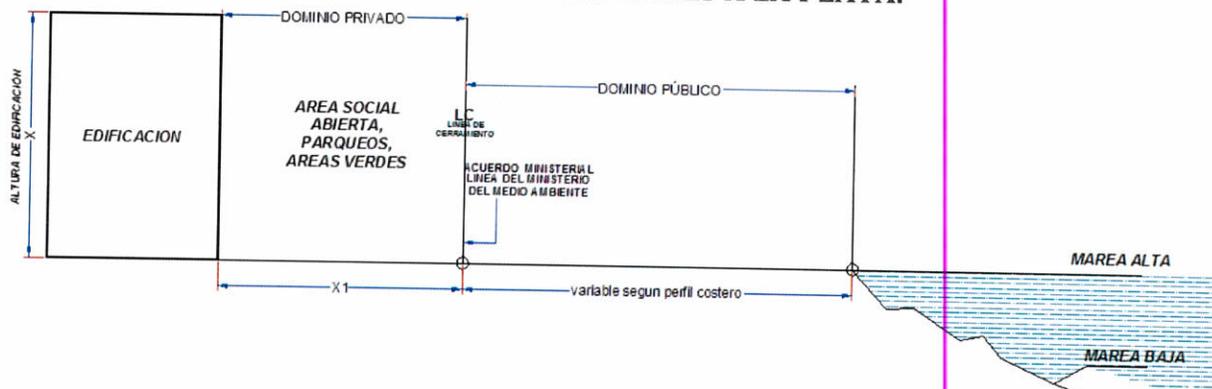
Respetar una faja mínima de retiro para inicio de construcción, que corresponde a una franja de terreno de diez metros de ancho, donde no podrán realizarse ningún tipo de edificaciones en altura; inicio de la cual se considera línea de cerramiento, equivalente a una faja mínima de uso privado

Los retiros Frontales estarán condicionados de acuerdo con la altura de la edificación Ribereña y en ningún caso serán inferiores a Diez Metros (10.00m), FAJA DE USO PRIVADO, A MAYOR ALTURA, MAYOR SERA EL RETIRO, de acuerdo con el grafico en planta "RETIRO LOTES A LA PLAYA" a continuación detallado:



El Inicio de la Zona Mínima de Retiro Frontal (ZMRF), se impone a partir de la línea determinada por el Ministerio del ambiente en acuerdo ministerial, N°163 del 05 de septiembre del 2011.

### GRAFICO 1.- RETIRO LOTES A LA PLAYA.



Retiros de lotes a la Playa:

### EDIFICACION RETIRO MINIMO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

1. Hasta 2 pisos 10.00 mts desde la línea del MAE
2. Hasta 4 pisos 20.00 mts desde la línea del MAE
3. Hasta 8 pisos 30.00 mts desde la línea del MAE
4. Desde 9 pisos en adelante 40.00 mts desde la línea del MAE

Se permitirán volados de hasta tres metros (3.00m) para terrazas o balcones, los cuales no podrán cerrarse por ningún motivo.

Cuando los lotes tenga un fondo máximo de 50.00 metros contabilizados desde la carretera Playas-Posorja o calle publica existente hasta la línea del MAE (Ministerio del Ambiente), la edificación a construir en altura de 2 plantas en adelante, tendrá una zona mínima de retiros frontales (ZMRF) igual a 20 metros.

Los Retiros o las distancias laterales entre edificios en ningún caso serán menores al 15% de la altura del edificio, pero en ningún caso mayor de 10.00m. ni menor de 3.00m. de tal forma que la distancia mínima entre edificios siempre sea de 6.00m. Mínimo. Los retiros Posteriores no podrán ser menores a 3.00m.

En el resto de los solares los retiros de los solares serán los establecidos en el Art. 17.6 de la Ordenanza de "Ordenamiento Urbano, Régimen del Suelo y Normativa del Uso y Edificaciones " vigente.

**7.5. ZONA 2.- RESERVA ECOLÓGICA (Z-RE).**- Cuya condición de suelo permite la conservación de especies endémicas tanto vegetales como animales y se constituyen en pulmón de reserva para el cantón.

**Linderos (Ver Anexo 4):**

Nor Oeste Lindero con la provincia de Santa Elena

Sur Este Zona Residencial Turística de proyección.

Sur Oeste Zona Residencial Turística de proyección

Nor Este Zona de Servicios, Equipamiento Urbano y Extracción

**Compatibilidades**

Uso recreativo para ecoturismo, turismo de aventura y naturaleza

Colocar carpas y campamentos autorizados

Sitios autorizados para atención y recorridos turísticos

Desarrollo de Parque botánico o temático.

**Condicionado**

Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas

Transito en caballos, bicicleta y cuadrones



### **Incompatibilidades**

Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas y sin servicios básicos

Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente

Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos

Instalación de estructuras fijas

Tránsito de vehículos motorizado

**7.6 ZONA3.- RESIDENCIAL - TURÍSTICA (Z-RT).**- Cuyo uso de suelo permitido abarca las construcciones: Residenciales, Comerciales y con orientación a los Servicios Turísticos.

También se contemplan áreas recreativas y deportivas para uso de Residentes y Turistas.

Es parte complementaria de esta zona los lotes y terrenos particulares o municipales que aun no han sido construidos.

Linderos (**Ver Anexo 5**):

Nor Oeste Lindero con la provincia de Santa Elena

Sur Este Lindero del Cantón Playas con Cantón Guayaquil

Sur Oeste Línea Costera del Cantón Playas excepto Ave. Jambelí

Nor Este Lindero con Zona de Reserva Ecológica del Cantón Playas y la línea Media de la Vía al Morro(continuación de la Ave. 15 de Agosto)

Para efecto de zonificación debemos de considerar esta en dos áreas:

#### **7.6.1 Residencial Turística Consolidada (Z-RT1)**

Comprendida dentro de los siguientes linderos

Nor Oeste: Avenida Zenón Macías

Sur Este : Lindero del Cantón Playa con el Cantón Guayaquil

Sur Oeste : Línea Costera( Vía a Data)

Nor Este : Lindero con Zona de Reserva Ecológica del Cantón Playas y la línea Media de la Vía al Morro(continuación de la Ave. 15 de Agosto).

### **Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar

Infraestructura turística en todas sus manifestaciones



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas  
Transito transversal por vías autorizadas  
Desarrollo de Parque, plazas, centros de comercio y distracción con orientación turística, unidades educativas, infraestructura cultural y deportiva, centros de asistencia en salud, templos y centros de culto, entidades bancarias, servicios públicos, Viveros y centros de cultivo para reforestación y ornamentación.

**Condicionado**

Concesiones otorgadas por la marina para uso productivo o estratégico, centros de producción de tipo artesanal o de pequeña industria, cámaras frigoríficas, de procesamiento, de empaque y de conservación, unidades para producción de complementos de refrigeración y procesamiento de productos del mar y afines, unidades de desarrollo de conservación ecológica,

**Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización esta restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas  
Asentamientos de tures populares en áreas no autorizadas por su carencia de servicios básicos  
Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas y sin servicios básicos  
La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Bodegas de productos tóxicos, explosivos

**7.6.2 Residencial Turística de Proyección (Z-RT2)**

Comprendida dentro de los siguientes linderos  
Nor Oeste: Lindero con la Provincia de Santa Elena  
Sur Este : Bajada del Humbolt  
Sur Oeste : Línea Costera( Vía a Engabao)  
Nor Este : Lindero con Zona de Reserva Ecológica del Cantón Playas

**Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar



"Tanto en proyectos urbanísticos como en conjuntos residenciales, la densidad habitacional bruta máxima permitida será de hasta 350 habitantes por hectárea, el área neta vendible para viviendas no podrá ser mayor de 60% del área bruta total siempre y cuando el promotor se comprometa a la dotación de infraestructura de servicios públicos requeridos. Pudiéndose contemplar convenios de participación público-privada entre el GAD municipal del cantón Playas y el promotor urbanístico. Los proyectos urbanísticos que se desarrollen en la zona Z-RT2 se podrán planificar, construir y entregar por etapas. La referida densidad poblacional es un indicador urbanístico fundamental, pudiendo afectar el número de pisos de las edificaciones.

Todas las redes de servicios públicos y privados, tales como electricidad, alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, telefonía, televisión, gas, datos y similares, serán obligatoriamente subterráneas y debidamente identificadas en sus cajas de paso, registro o conexión. Se deberá dejar las instalaciones con los accesos libres para el mantenimiento de cada una de las empresas proveedoras de los servicios";

Infraestructura turística en todas sus manifestaciones  
Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas  
Desarrollo de Parque, plazas, centros de comercio y distracción con orientación turística, unidades educativas, infraestructura cultural y deportiva, centros de asistencia en salud, templos y centros de culto, entidades bancarias, servicios públicos, Viveros y centros de cultivo para reforestación y ornamentación.

La autorización de venta de solares, podrá ser otorgada por el Concejo Municipal, previo el debido afianzamiento de la obligación de realizar la totalidad de las obras de urbanización, utilizando la modalidad más eficaz a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas, de acuerdo con el promotor.

La autorización Para el inicio de la construcción de las obras de urbanización podrá ser otorgada por el Concejo Municipal, con la constancia de la presentación del inicio de los estudios de impacto ambiental y responsabilidades técnicas, ante el órgano competente



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



de control, estando sujeto el promotor urbanístico a todas las reformas que exija el referido órgano.

La autorización para la construcción de las edificaciones dentro del proyecto urbanístico, podrá otorgarse simultáneamente con aquella del inicio de la construcción de las obras de urbanización, pero no se podrá ocupar ninguna unidad habitacional hasta que las obras de urbanización de cada etapa se encuentren funcionando adecuadamente.

Ninguna edificación o inmueble podrá ser ocupado sin la respectiva autorización municipal, la misma que deberá ser insertada obligatoriamente en las escrituras públicas de transferencia de dominio. Dichas autorizaciones que entregue la municipalidad se emitirán, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) que el inmueble esté debidamente catastrado;

b) que exista la certificación de las empresas que brinda los servicios públicos indicando que las edificaciones tienen las instalaciones terminadas, conectadas y operativas para el uso autorizado; y,

c) que de ser necesario de acuerdo a la ley, el cuerpo de bomberos certifique que la edificación tiene las instalaciones de prevención y lucha contra incendios debidamente terminados y operativos.

Todo desarrollo habitacional sea este unifamiliar o multifamiliar ubicado fuera del límite urbano del GAD Municipal del Cantón Playas, desde el momento de presentación para aprobación, se le aplicaran todas las normas vigentes para proyectos desarrollados dentro del límite urbano y se lo considerara con todas las características de urbano. A medida que los territorios van siendo dotados de servicios, tácitamente se hacen urbanos sin que necesariamente se tenga que ampliar el límite urbano.

**Condicionado**

Concesiones otorgadas por la marina para uso productivo o estratégico, centros de producción de tipo artesanal o de pequeña industria, cámaras frigoríficas, de procesamiento, de empaque y de conservación, unidades para producción de complementos de



refrigeración y procesamiento de productos del mar y afines, unidades de desarrollo de conservación ecológica,

### **Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas

Asentamientos de tures populares en áreas no autorizadas por su carencia de servicios básicos

Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas y sin servicios básicos

La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género

Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente

Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos

Bodegas de productos tóxicos, explosivos

**7.7 ZONA 4-COMERCIAL RESIDENCIAL (Casco comercial) (Z-CR).**- Cuyo uso de suelo permitido abarca las construcciones: Residenciales, Comerciales y Turísticas.

También se contemplan áreas recreativas y deportivas para uso de Residentes y Turistas.

Es parte complementaria de esta zona los lotes y terrenos particulares o municipales que aun no han sido construidos.

Linderos (**Ver Anexo 6**):

Nor Oeste Baja del Humbolt y la Vía a Engabao

Sur Este El Esterillo

Sur Oeste Ave. Zenón Macías

Oeste Ave. Jambelí

Nor Este Ave. Sixto Chang

Para efecto de zonificación debemos de considerar esta en cuatro áreas, que se encuentran superpuestas dentro de estos linderos de la zona:

#### **7.7.1.- Residencial (Z-CR1)**

##### **Compatibilidades**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar  
Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas  
Desarrollo de Parque, plazas, centros de comercio barrial, unidades educativas, infraestructura cultural y deportiva, centros de asistencia en salud, templos y centros de culto, entidades bancarias, servicios públicos,

**Condicionado**

Centros de producción de tipo artesanal o de pequeña industria, Viveros y centros de cultivo para reforestación y ornamentación.

**Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas

Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas

La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género.

Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente

Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos

Bodegas de productos tóxicos, explosivos

Criadero de animales no domésticos.

**7.7.2.- Turística (Z-CR2)**

**Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar

Infraestructura turística en todas sus manifestaciones

Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas

Centros de diversión debidamente equipados con protección acústica

Desarrollo de Parque, plazas, centros de comercio y distracción con orientación turística, infraestructura cultural y deportiva, centros de asistencia en salud, templos y centros de culto, entidades bancarias, servicios públicos.

**Condicionado**

Concesiones otorgadas por la marina para uso productivo o estratégico, centros de producción de tipo artesanal o de pequeña industria, cámaras frigoríficas, de procesamiento, de empaque y de conservación, unidades de desarrollo de conservación ecológica.



### **Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas  
Asentamientos de tures populares en áreas no autorizadas  
Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas  
La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Bodegas de productos tóxicos, explosivos  
Criadero de animales no domésticos.

### **7.7.3.- Comercial (Z-CR3)**

#### **Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar. Infraestructura turística en todas sus manifestaciones  
Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas.  
Infraestructura cultural y deportiva, centros de asistencia en salud, entidades bancarias, servicios públicos, unidades de desarrollo de conservación ecológica,

#### **Condicionado**

Centros de diversión debidamente equipados con protección acústica. Centros de comercio y distracción con orientación turística, centros de producción de tipo artesanal o de pequeña industria, cámaras frigoríficas, de procesamiento, de empaque y de conservación. La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de productos y en sitios autorizados

#### **Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas  
Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos



Bodegas de productos tóxicos, explosivos  
Criadero de animales no domésticos.

#### **7.7.4.- Malecón (Z-CR4)**

La Ave. Jambelí se extiende desde la bajada del Humbolt hasta el Esterillo y se constituye en el eje Turístico Comercial por excelencia del Cantón. En su margen riverena se desarrolla la acera sobre la cual se proyecta un paseo temático turístico y sobre su margen interna existe un conjunto de edificaciones de uso residencial, comercial y turístico.

Esta área linda y tiene injerencia directa con el **Estrato 3 de la Zona de Playa**, por lo que sus compatibilidades e incompatibilidades serán recíprocas.

#### **Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar. Infraestructura turística en todas sus manifestaciones

Áreas de servicio y diversión calificada para turistas y residentes, con control de alimentos y bebidas. Desarrollo de Parque, plazas, centros de comercio y distracción con orientación turística, infraestructura cultural y deportiva, , unidades de desarrollo de conservación ecológica,

#### **Condicionado**

Centros de asistencia en salud, entidades bancarias, servicios públicos, concesiones otorgadas por la marina para uso productivo o estratégico, centros de producción de tipo artesanal, cámaras frigoríficas, de procesamiento, de empaque y de expendio de productos del mar

#### **Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas. Asentamientos de tures populares en áreas no autorizadas. Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas. La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género. Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente. Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos. Bodegas de productos tóxicos, explosivos. Criadero de animales no domésticos.



**7.8 ZONA 5.-SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (Z-SE).**- En esta zona se encuentra toda una variedad de servicios y equipamiento que abastece al Cantón Playas y su radio de influencia, pues en ella se encuentra entre otros: La base Militar, el relleno sanitario, Centros de atención en Salud, Canteras, Zona de reserva de agua, lagunas de oxidación, criaderos de aves, así como asentamientos residenciales, comerciales y productivos.

**Linderos (Ver Anexo 7):**

Nor Oeste Lindero con la provincia de Santa Elena y la Zona de Reserva Ecológica

Sur Este Línea media de la Vía al Morro

Sur Oeste Zona Residencial Turística de proyección

Nor Este Lindero con el Cantón Guayaquil

**Compatibilidades**

Desarrollo habitacional, uni o plurifamiliar  
Infraestructura turística en todas sus manifestaciones  
Áreas de servicio para turistas con control de alimentos y bebidas;  
Desarrollo de Parque, plazas; centros de comercio y distracción;  
unidades educativas; infraestructura cultural y deportiva; centros de asistencia en salud; templos y centros de culto; entidades bancarias; servicios públicos;; centros de producción de tipo artesanal o de industria; Fabricas y talleres de producción, de procesamiento, de empaque y de conservación; unidades para producción de complementos de refrigeración y procesamiento de productos del mar y afines; unidades de desarrollo de conservación ecológica; Viveros y centros de cultivo para reforestación y ornamentación.

**Condicionado**

Concesiones otorgadas por la Marina o Ministerio de Recursos: renovables, no renovables y de comunicación, para uso productivo o estratégico Bodegas; talleres mecánicos y afines; madereras y aserríos; distribuidoras de materiales de construcción.

**Incompatibilidades**

Desarrollo de infraestructura cuya autorización está restringida a la zona de tolerancia, así como cantinas, casas de cita, cabarets, prostíbulos, casas de juego, galleras y fondas  
Preparación y expendio de alimentos en áreas no autorizadas y sin servicios básicos



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



La instalación de estructuras fijas o removibles utilizadas para comercialización de cualquier género  
Ruido superior a niveles permitidos en protección de medio ambiente  
Arrojar basura y desperdicios orgánicos e inorgánicos  
Bodegas de productos tóxicos, explosivos

**ART.8 ZONAS CON USOS CONDICIONADOS DE EXCEPCIÓN.-**

**8.1 Zona de excepción (Z-CR3E).-**

Fuera del límite urbano del cantón, áreas dispuestas por la UPGT según la actividad comercial.

Podrá colocarse todo tipo de negocio de bebidas y centros nocturnos para adultos, debidamente calificados y autorizados por la Municipalidad.

Se deberá levantar infraestructura especializada para los fines a ser utilizada, esto es sonorizada para cantinas, cabaret, casa de cita y afines, salas de juego, gallera y fondas con las debidas normas de seguridad e higiene.

**8.2 Zona de Servicios y Equipamiento (Z-SE).-**

Podrán colocarse todo tipo de negocio que preste servicios a la comunidad como hospitales, escuelas, centrales de servicios básicos, centros comerciales. Fabricas, industrias, procesadoras, empacadoras, bodegas, talleres electro mecánicos y todo tipo de edificación que genere fuentes de trabajo.

**8.3 En Zona Residencial ( Z-RT) - (ZCR).-**

Quedan terminantemente prohibida la instalación de cantinas, criaderos de animales, comercios que invadan la vía pública y todo aquel que genere ruido y perturbe el medio ambiente.

**8.4**

Cerca de establecimientos como: Centros educativos y culturales, centros de culto, centros de salud, puestos de socorro, centros bancarios, edificios de administración pública o judicial, Plazas, parques, Plaza Cívica, no podrán funcionar locales de consumo exclusivo de alcohol como, cantinas, cabarets, casa de citas, locales de tolerancia y afines. Podrán ubicarse a una distancia no menor de 200m. a la redonda del área de influencia de los centros antes indicados y de preferencia en zonas no residenciales así como en las afueras de la población, cumpliendo con las normas dispuestas por la UPGT y la Dirección de salud



---

CAPITULO IV  
NORMAS Y CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES

Titulo Primero  
Disposiciones Generales

**ART. 9. ÁMBITO.-** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del Cantón Playas, en urbanizaciones, zonas residenciales, zonas comerciales, zonas turísticas, zonas protegidas y de excepciones tipificadas en esta Ordenanza, regirán las disposiciones que respecto a uso, densidad, intensidad de edificación, retiros y materiales.

A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza dicta normas relativas a la clasificación de las edificaciones, las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, cerramientos de los predios, y de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

De no existir disposiciones contempladas en esta ordenanza, la UPGT determinara en función de la zonificación y los cuadros de Compatibilidad de Usos y de Normas de Edificación la aplicabilidad en cada caso.

**ART. 10. EXCEPCIÓN A LAS NORMAS.-** La exigibilidad, parcial o total, de las normas se exceptuará en los siguientes casos:

**10.1. Inaplicabilidad de normas por condiciones de edificabilidad previa.-**  
Si la tipología de edificación o condición de ordenamiento, sea este en los retiros en general, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Usos de Suelo(CUS) prescrita para una zona sea distinta a la predominante en el sitio, el caso será motivo de informe técnico de la UPGT, acorde al Plan de Desarrollo Cantonal de Playas (PDCP) a fin de determinar la clasificación y/o condición de edificabilidad aplicables.

**10.2. Régimen de Excepción.-**  
Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de un régimen de excepción, podrán acogerse al mismo, para lo cual los interesados deberán solicitarlo al Concejo Cantonal para su autorización. El mismo que resolverá en base al informe Técnico emitido por la UPGT, y de haberlo, acorde al Plan de Desarrollo Cantonal de Playas ( PDCP) a fin de determinar la clasificación y/o condición de edificabilidad aplicables.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



**ART. 11. RESPONSABILIDADES.-** Corresponde a la UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL (UPGT), autorizar el Uso del Suelo, soportado en la Ordenanza de Zonificación, para poder tener el permiso de funcionamiento de cualquier actividad, así como la emisión de los Permisos y Registros de Construcción, que cumplieren con los registros establecidos, realizar el Registro Catastral, y la Inspección Final; la certificación de la habitabilidad de la edificación del caso;

La Jefatura de Justicia y Vigilancia, deberá realizar inspecciones a fin de establecer si una edificación cuenta con el correspondiente Registro de Construcción y si aquella se sujeta a éste y a las presentes normas, si ha realizado el Registro Catastral y la Inspección Final del caso, y establecer las sanciones a que diere lugar si se infringieren las normas de esta Ordenanza.

**Título Segundo  
De las Normas de Edificación**

**ART. 12. ÁMBITO DE APLICACIÓN.-** En lo sucesivo, toda reglamentación que la Municipalidad apruebe deberá sujetarse a los parámetros de usos de suelo y edificación establecidos en la presente Ordenanza, Características de Constructibilidad de acuerdo a la distribución territorial y la densidad poblacional.

**ART. 13. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN.-** Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por norma. De existir dudas sobre ésta, deberá realizarse ante UPGT la consulta denominada Consulta previa, para lo cual se presentará la siguiente documentación:

1. Tasa por servicios administrativos.
2. Levantamiento Planimétrico del solar.
3. Copia de la escritura si el predio fuere propio, o en su defecto certificado de responsabilidad por acto de dominio debidamente notariado, o copia del contrato de arrendamiento en caso de ser terreno municipal, siempre que se encuentre vigente.

**ART. 14. SALIENTES Y VOLADIZOS.-** A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

- 14.1** En edificios con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta cuatro cincuenta metros (4.50 ml.) de altura se admitirá detalles de revoque de hasta máximo diez centímetros (0.10 m).
- 14.2** En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales, de acuerdo a 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:
  - ❖ Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.) sobre el nivel de la acera que enfrenten.
  - ❖ Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, se permitirán voladizos hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce (12) metros de altura.
  - ❖ En edificaciones a línea de lindero que enfrenten vías peatonales, se admitirá voladizos que equivalgan al diez por ciento (10%) del ancho de la vía, hasta un máximo de un metro (1 m.).
- c) Edificaciones a línea de lindero ubicadas en Zonas Residenciales no se admitirá voladizos sobre espacios públicos, sean estos vías vehiculares, peatonales o espacios verdes.
- d) Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero sí bajo las áreas de retiro y de soportal.

**ART.15. SOPORTAL.-** Corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá en atención a:

- a) La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.
- b) En el área de soportal solo se permitirá la construcción de pilares o columnas.

**15.1. Nivel de Soportal.-** A efectos de la determinación del nivel de piso del soportal, éste se definirá en atención al nivel del bordillo de la esquina de manzana más cercana al predio del caso. Tal nivel no podrá exceder veinte centímetros (0.20 m), medidos desde el nivel del bordillo.

El piso del soportal podrá tener una pendiente hacia la acera que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

**15.2. Ancho de Soportal.-** En casos de edificios con soportal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de revoque del proyecto



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



arquitectónico asegurará la continuidad de la línea de construcción del soportal en concordancia con el entorno consolidado, o:

- a) Podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2.4 m) el ancho efectivo de aquel.
- b) Si el ancho del soportal consolidado, tiene una longitud menor a 2.40 m, el ancho efectivo a considerar dentro del proyecto a ejecutar será no menor a 1.60.
- c) De no cumplir los anchos anteriores mencionados se exigirá al propietario que considere dentro del proyecto a ejecutar, estructuras en voladizos.

**15.3. Altura de Soportal.-** Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m); y máximo de seis metros (6.00 m.), esto cuando el proyecto contemple la construcción de un mezzanine.

**15.4.** Las eventuales diferencias de altura que se presenten respecto de edificios vecinos no deberán hacerse evidentes en la respectiva fachada, por lo que se utilizarán detalles que doten de continuidad al nivel superior del soportal del caso.

**15.5** Si por razones funcionales o formales no convenga edificar sobre el espacio de soportal, el proyecto arquitectónico asegurará la continuidad del nivel superior del soportal a través de la utilización de marquesinas, pasos cubiertos, pérgolas o cualquier otro detalle que convenga para tal propósito.

**ART.16.- DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.-** En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

**16.1.** Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero. Se sub clasifican en:

a) Edificaciones a línea de lindero con soportal.- El ancho del soportal será de tres metros (3 m.) o se respetara el entorno consolidado.

b) Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en los casos donde, en atención al entorno consolidado y no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público.

Tratándose de edificaciones a línea de lindero sin soportal y esquineras, 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, medida 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.).

**16.2. 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 m<sup>2</sup>) de área, Se clasificarán en:

- a) Aislada: con retiro frontal, posterior y laterales.
- b) Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.
- c) Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.

Si en las Normas de Edificación, se establece edificaciones aisladas como tipo admisible, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas. Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas, mas no edificaciones continuas. Si se admitiere edificaciones continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.

**16.3. Edificaciones terrazadas.-**

Exigibles en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán ser aterrizadas y podrán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

**16.4. Edificaciones tipo torre.-**

Se exigirán en las zonas que así lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto, establecidas. Si los solares no satisficieren tales dimensiones mínimas, se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales.

**ART.17. INDICADORES DE EDIFICABILIDAD.-** Las condiciones de edificabilidad constan en las Normas de Edificación, de esta Ordenanza y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores:

**17.1. Frente del lote o solar.-**

De acuerdo a frentes mínimos exigibles en las diversas zonas se regula la altura de las edificaciones. En caso de que los lotes o solares existentes no satisfagan dichos mínimos, se permitirá edificar hasta dos plantas en aquellos medianeros y esquineros cuyos frentes sean de al menos seis metros (6 m.), de acuerdo a los coeficientes de la correspondiente zona.



**17.2. Área del Lote o Solar.-**

Constituye el indicador que permite tipificar una zona. En casos en que una zona se encuentre lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, los mismos se acogerán a las Condiciones de Edificación de la zona en que tal tamaño de lote o solar se registre. Esta disposición no constituirá argumento para autorizar subdivisiones en áreas menores a las establecidas para la zona de la que forman parte.

**17.3. Densidad Poblacional.-**

- a) Densidad territorial resulta de dividir el número de viviendas de una ciudad para las hectáreas en la que se circunscribe la ciudad.
- b) Densidad Bruta Predial es el número de viviendas que caben en un predio sin urbanizar y antes de la secciones para uso urbano.
- c) Densidad Neta Predial es el número de viviendas que caben en el territorio neto después de descontar todas las vías, zonas verdes y zonas de recreación.

**d)** Densidad Poblacional permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente zona.

Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

<u>DENSIDAD habitantes x hectáreas</u>		
<u>Ámbito de aplicación</u>		
Baja	50 a 199 hab/ha.	Sectores Suburbanos
Media	200 a 399 hab/ha.	Lotización y Urbanizaciones
Alta	400 a 700 hab/ha.	Cascos Comerciales

**e) Habitabilidad**

Dos personas para el dormitorio principal.

Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

**17.4. Intensidad de edificación:**

- a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), máximo 60% correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.
- b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), máximo 150% correspondiente a la relación entre el área de construcción y el



área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

**17.5. Altura de la edificación.-**

Sera establecido en concordancia con los parámetros de COS y CUS enunciados en el artículo anterior(17.4).

Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- 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.;

**17.6. Retiros, los que se establecerán de la siguiente manera:**

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

- a) Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8 m.).
- c) Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m.)
- d) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m.).
- e) 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 usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m).

**17.6.2** 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 (1.5 m.).
- 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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables; La ventilación e iluminación se hará a través de pozos de luz que tendrán como área mínima 4.50 m<sup>2</sup>

**17.6.3** Frontales: En las zonas Residenciales, se aplicarán los del correspondiente reglamento interno:

- a) En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
  - frente a vías de más de treinta metros (30 m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
  - frente a vías de seis a treinta metros (6 - 30 m.) de ancho, retiro de tres metros (3 m.);
- b) Con excepción de las Zonas Residenciales, 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, UPGT 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.

**17.6.4** 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 notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3 m.), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

**17.7.** Plazas de estacionamiento:

Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, en función de la edificación y/o de la superficie de los locales que lo ameriten.

En función de las Unidades habitacionales que conforman la edificación:

**CANTIDAD POR CADA ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1 Parqueo. X Unidad Habitacional

1 Parqueo. X Local Comercial

1 Parqueo. X Oficina



- 1 Parqueo. C/100 M2 Industria
- 1 Parqueo. C/25 M2 de Construcción Bruta Oficinas y Comercio
- 1 Parqueo Minusválidos 2% del(C/25 M2 de Construcción Bruta)

Estos coeficientes podrán suplirse mediante la ordenanza que estipule los retiros laterales y posteriores.

- 17.7.1. En zonas, en que los solares no satisfagan los requisitos de frente y área, para desarrollo de áreas de parqueo, se permitirá construir edificaciones para uso residencial o turístico de hasta tres plantas (planta baja y dos pisos altos), sin exigencia de estacionamiento.
- 17.7.2. Si la remodelación implicare cambio de uso de la edificación, deberá atenderse los requerimientos de estacionamientos establecidos por Ordenanza, los que se aplicarán en la totalidad del área remodelada.
- 17.7.3. Si en una edificación existente se solicitare autorización para aumentos, y en la parte existente no se realizare cambio de usos, se exigirá estacionamientos solo para el área incrementada.

**Art.18. Indicadores Fundamentales.**-Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

- 18.1. Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo 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.
- 18.2. Ocupación Parcial de Retiros.-  
Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la Red Vial principal y los ubicados en Corredores Comerciales, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:
  - a) En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos, 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



- 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.
- b) Si el vecino se hubiere 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 en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquel o aquellos.
- d) En zonas Residenciales, en solares medianeros y esquineros con áreas menores a ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>), sin sobrepasar las normas de densidad, el COS y el CUS, se permitirá la ocupación de retiros frontales para usos habitacionales y para servicios y comercio de vecindario, éstos últimos con las limitaciones prescritas en la Ordenanza del Uso del Espacio y Vía Pública.

**ART.19. TOLERANCIAS.-** A efecto del control de las normas aplicables, se admitirá una tolerancia de hasta cinco por ciento (5%), en más o menos, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a los indicadores fundamentales de edificabilidad aplicables a cada zona.

**ART.20.LA SEGURIDAD.-** En las edificaciones de alto tránsito de personas se garantizará y verificará requerimientos sobre:

- a) la protección contra incendios, y explosiones;
- b) la accesibilidad para minusválidos;
- c) la estabilidad estructural.

**ART.21. ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS.-** Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminarias, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de acuerdo a las regulaciones del CONADIS, de tal manera que todos ellos permitan a las personas con capacidades especiales el uso cómodo y seguro de los edificios de uso público.

**ART.22.ESTABILIDAD ESTRUCTURAL.-** Los edificios deberán atender las normas que en atención a la forma de los componentes bajo el nivel del suelo, infraestructurales y estructurales, y al efecto de los elementos no estructurales, garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismo.



**ART.23.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 exteriores y a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación aprobado por el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

**ART.24. CERRAMIENTOS.-**

**24.1** El cerramiento de los solares no edificados y los provisionales se ejecutarán en atención a las características de ornamentación y seguridad, estos no requerirán del registro de construcción y serán de carácter obligatorio para terrenos baldíos.

**24.2** En función de la ubicación del predio y el tipo de instalación dentro del mismo, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las normas siguientes:

**24.2.1.** En las Zonas Residenciales, Turísticas y de Comercio, se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.

**24.2.2.** En Zonas no consolidadas, los cerramientos podrán ser de cualquier material, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos.

**24.2.3.** En las Zonas Servicios y Equipamiento, 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.

**24.2.4.** Altura de los cerramientos.- El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente hasta 2.50m de alto, de forma que permita el paso de aire y luz y siempre que no interfiera el derecho de vista

En predios cuya actividad, de una u otra forma atenten con el medio ambiente, tranquilidad y seguridad de los vecinos, tales como: Industrias, Fabricas, Plantas procesadoras, Talleres, Depósitos de materiales de construcción, Depósitos de madereras y aserraderos, dichos cerramientos entre predios será de al menos cuatro metros (4.00 m) de altura; el cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.

El negocio cuya actividad, de una u otra forma atente contra la moral y buenas costumbres, que por su tipología generen riñas y altercados, ruidos que alteren la tranquilidad y seguridad de los vecinos, tales como Casas de tolerancia, Cabarets, Prostíbulos, Centros nocturnos, Cantinas, Galleras, Salones de apuestas y afines, dichos cerramientos entre predios será de mínimo de tres metros (3.00 m) de altura con



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



cubierta; el cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será obligatorio y de mínimo dos(2.00m)de altura, además del ingreso principal deberá contar con salidas de emergencia.

**24.2.5. Cerramientos esquineros.-** El cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a las reglas de visibilidad y seguridad permisibles

**ART.25. OBRAS PRELIMINARES PARA CONSTRUCCIÓN.-** Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros, se denominan obras preliminares.

**ART.26. DEMOLICIONES.-**

**26.1** Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes se comunicará tal intención a UPGT mediante una tasa de servicios administrativos donde se indique el Inicio de Demolición.

**26.2** El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efecto de las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

**26.3.** El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga PELIGRO, DEMOLICION.

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

- a) Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, situación que se admitirá hasta por veinte y cuatro horas en días laborables y hasta por setenta y dos horas en días no laborables.
- b) Se admitirá en el lote del edificio o en lote vecino, hasta por un máximo de cinco días laborables.

**ART.27. PROCESO CONSTRUCTIVO.-** A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

**27.1 Inspecciones.-** En todo predio donde se realicen construcciones se permitirá el acceso, previo presentación de credenciales, a funcionarios municipales con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas municipales del caso.



**27.2. Actas de Inspecciones.-** Para efecto de lo establecido en el artículo anterior, en la obra, junto al Registro de Construcción se mantendrá un Acta de Inspecciones, en la que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones del caso. Tal Acta constará de original y duplicado, el original deberá mantenerse en obra, en tanto que el duplicado se incorporará al expediente municipal correspondiente.

El que no conste inconformidad en las inspecciones no releva de la responsabilidad del caso al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

**ART.28. EDIFICACIONES SUJETAS A LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO.-** Son aquellas que se realizan bajo régimen de coparticipación de la propiedad siendo esta en sentido horizontal o vertical, y cumplirán con las regulaciones establecidas por la ordenanza que para el efecto tiene la Ilustre Municipalidad del Cantón Playas

**REQUISITOS:**

- a.-) Llenar solicitud para declaratoria en régimen de propiedad horizontal firmada por el propietario o propietarios (todos) o por un representante legalmente autorizado mediante un poder notariado.
- b.-) Copia de cédula y certificado de votación del propietario. En caso de ser persona jurídica: nombramiento en caso de compañía y copia de constitución de la misma.
- c.-) Copia del Permiso de construcción con sus respectivos planos aprobados.
- d.-) Copia certificada por Notaría que la emitió de escritura registrada y catastrada junto con el Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad.
- e.-) Copia del recibo de pago predial (al día) y certificado de no adeudar valores al Municipio

Tasas:

- ❖ -1 Tasa por servicios técnicos y administrativos (CAJA)
- ❖ -1 Tasa por inspección si fuese necesario según sector

Listado y No. de Planos:

- a) 3 juegos de planos Arquitectónicos en los que se determinen áreas comunes y privadas.
- b) 3 juegos de planos Sanitarios y Eléctricos con instalaciones independientes para cada alícuota, original y copia de tabla de alícuotas, suscrita por un arquitecto o ingeniero civil.
- c) Original y copia del informe de Hidroplayas y CNEL por aprobación de planos de instalaciones sanitarias y eléctricas respectivamente.
- d) Si el inmueble contiene cuatro o más plantas o diez y más unidades habitacionales o locales, presentar informe de Cuerpo de Bomberos.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

- e) Reglamento Interno de Administración, Uso y Funcionamiento
- f) Pago a Tesorería tasa por Declaratoria propiedad horizontal (posterior a su aprobación en Concejo)

**ART.29. ENTREPISOS Y MEZANINES.-** 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 podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

**CAPITULO V  
PROCEDIMIENTOS**

**ART.30. TRABAJOS QUE REQUIEREN REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN.-** Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

- a) Construir nuevas edificaciones.
- b) Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes.
- c) Abrir, cerrar o modificar vanos en fachadas de edificios patrimoniales,
- d) Modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable.
- e) Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
- f) Construir muelles, pistas y otras instalaciones aeroportuaria, portuarias y de transporte terrestre.
- g) Construir 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 y similares.

**ART.31. 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 de tercer nivel acreditado en la rama.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico. 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.



**ART.32. OBRAS MENORES SIN EXIGENCIA DE REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN.-** Las obras menores, tales como aumentos y remodelaciones, con un área menor o igual a 45m<sup>2</sup>, no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse por una sola vez, sin la supervisión de un profesional, bastando el aviso de Inicio de Obra, mediante una taza administrativa y adjuntando el croquis de la misma.

**ART.33. REQUISITO PARA OBRAS MENORES.-** Para efecto de la realización de Obras Menores el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos, debiendo adicionalmente atenderse lo siguiente:

**33.1.** El propietario realizará la correspondiente solicitud de Obra Menor, en la que describirá las obras a realizarse, señalándose el inicio y la finalización de éstas. La UPGT certificará por escrito, en un término de quince (15) días, que tal edificación constituye obra menor y no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales.

**33.2.** Se ejecutarán los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con las Normas de Edificación correspondientes al lote o solar en que se ejecuten las obras.

**33.3.** Se procederá a la actualización del registro catastral, a ser realizada por la UPGT.

**ART.34. MECANISMO OPCIONAL DE CONSULTA.-** Para solicitar las Normas de Edificación de un determinado predio, motivo de consulta, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción.

**ART.35. PLAZO Y VALIDEZ.-** Cualquier interesado, podrá solicitar las Normas de Edificación correspondientes de cualquier inmueble; las mismas tendrán validez por un año.

Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

1. Solicitud a la UPGT de las Normas de Edificación.
2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

Las respuestas a la solicitud, serán entregadas al interesado en el término de diez días, a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Las Normas de Edificación no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que la Municipalidad promulgare.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



**ART.36.- APROBACIÓN DE PLANOS COMO PASO PREVIO Y OPCIONAL.-** Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. Para el efecto, se presentará exclusivamente los siguientes documentos.

- 36.1.** Solicitud dirigida a la UPGT, suscrita por el profesional responsable del proyecto.
- 36.2.** Tasa por servicios técnicos y administrativos.
- 36.3.** Opcionalmente, copia del documento de Normas de Edificación correspondiente al lote motivo de la solicitud, si éste hubiese sido tramitado.
- 36.4.** Copia del documento de Consulta de Uso de suelo correspondiente al lote motivo de la solicitud.
- 36.5.** Cuatro copias de los planos arquitectónicos a escala 1:50 y 1:100, según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará el código catastral del predio; se admitirán escalas más reducidas cuando se justificare. En los mismos se graficará al menos las plantas, la fachada principal, una sección longitudinal y, o transversal, y la implantación de la edificación respecto de los linderos del solar o lote.

**ART.37.- TÉRMINO PARA RESOLVER LA SOLICITUD.-** La UPGT resolverá sobre la solicitud y documentación presentada en el término de quince (15) días de recibida.

**ART.38.- PLAZO DE VALIDEZ.-** Una vez aprobados los planos y la correspondiente documentación, la UPGT archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá una vigencia de un año calendario.

**ART.39.- OBLIGATORIEDAD.-** Es obligatoria la obtención de un Registro de Construcción, previa toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor.

**ART.42.- DOCUMENTACIÓN INDISPENSABLE.-** Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales (vencidos). Se deberá entregar en la UPGT, exclusivamente, la siguiente documentación:

1. Solicitud de Registro de Construcción, firmado por el propietario y el responsable técnico de la edificación, en el que constará el código catastral del predio.
2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.



3. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio o carta de autorización para construcción sobre terreno ajeno, otorgada por el dueño, en caso de que el solicitante no fuese el propietario del solar, o contrato de arrendamiento para el caso de terrenos municipales.
4. Cuatro juegos de planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación constará la clave catastral del predio. En los mismos se graficará:
  - ❖ Todas las plantas, incluida la de cubierta.
  - ❖ Todas las fachadas.
  - ❖ Al menos una sección longitudinal y una transversal
  - ❖ La implantación de la edificación, en el que conste, vertical y horizontalmente, sus dimensiones principales y los distanciamientos respecto de las líneas de construcción y de lindero.
5. Cuando la construcción tenga tres o más plantas, se presentarán juegos de planos Estructurales, Sanitarios y Eléctricos, con cartas de responsabilidad técnica, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón. En caso de edificaciones de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares, se exigirá carta de responsabilidad técnica.
6. Para edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentarán cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:
  - a) movimientos de tierra; y,
  - b) estructuras de contención y protección del terreno.
7. En los casos de edificaciones que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción, entregará una póliza de seguro a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de construcción, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.
8. En proyectos de edificaciones industriales calificables como de mediano o alto impacto, o peligrosas, se adjuntarán los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental o auditoría ambiental, según el caso, elaborados por profesionales o empresas especializadas y acreditadas en la Municipalidad.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



9. 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 UPGT 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.

10. La UPGT, se reserva la facultad de exigir adicionalmente la presentación parcial o total de planos y, o estudios técnicos relativos a los ítems anteriores de este artículo.

Opcionalmente, el interesado podrá adjuntar copia del documento de Normas de Edificación y de Aprobación de Planos, para agilizar el trámite respectivo.

**ART.43.RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL.-** Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de presentación de las cartas de responsabilidad y estudios a que se refieren los artículos anteriores, tienen por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños.

Tales cartas de responsabilidad, no omiten las instancias de aprobación de los diseños por parte de las empresas de servicio correspondientes.

La UPGT podrá detener la entrega del Registro de Construcción, por una de las siguientes causas:

1. Falta de la documentación;
2. Si del análisis de la documentación se observare que se quebranta alguna disposición contemplada en la presente Reglamentación; en este caso, al negarse el Registro, deberá citarse expresamente el artículo correspondiente.

Sin embargo, la UPGT podrá realizar observaciones adicionales en el Registro, las mismas que serán controladas durante el proceso de construcción, y sin cuyo cumplimiento no podrá emitir el certificado de Inspección final a que hace referencia esta Ordenanza.

De estas disposiciones se exceptúan los edificios de uso residencial, no en serie, unifamiliares y bifamiliares.

**ART.44.- CÁLCULO DE TASAS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Para el cálculo de la tasa administrativa para la aprobación de los planos, la UPGT la determinará sobre el avalúo de los valores por m<sup>2</sup> que para los distintos tipos de construcciones emite la



Cámara de la Construcción de Guayaquil, este total se multiplicara por el área de edificación valor al que se aplicara el 2 x mil. Los índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La UPGT se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios.

$P=Q \times A \times C$

P=Pago por aprobación de planos.

Q=Valor M2 de edificación (*avalúo Cámara de la Construcción de Guayaquil*)

A=Área a construir.

C= coeficiente (2 x 1000)

**ART.45.- PLAZO DE VALIDEZ DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN.-** Los Registros serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia, el cual será determinado por la UPGT en función de la magnitud de la obra a construirse. Se podrá conceder la ampliación del plazo, previa solicitud del responsable técnico.

En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha.

**ART.46.- RETIRO DE LA RESPONSABILIDAD TÉCNICA.-** El propietario o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para efecto de la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por UPGT previo pago de la tasa por servicios técnicos correspondiente.

La sustitución de la responsabilidad técnica motivará, y por lo tanto será exigencia municipal, que el profesional del caso aparezca como el titular de la póliza a que hace referencia esta Ordenanza.

**ART.47.- REQUISITOS DE TRÁMITE.-** Para realizar aumentos y remodelaciones o reparaciones que no constituyan obras menores que no afecten a edificios declarados patrimonio arquitectónico, el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Para el efecto se deberá obtener el Registro correspondiente, para lo cual se deberá presentar en la UPGT:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



- 47.1. Solicitud dirigida a la DUAR, adjuntando la tasa administrativa, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.
- 47.2. Copia de la Escritura Pública de adquisición del predio, y carta de autorización del propietario en los casos que se vaya a aumentar, remodelar o reparar sobre edificio ajeno. En casos de ocupaciones informales en proceso de legalización, se deberá presentar un certificado de responsabilidad por acto de dominio del predio del caso.
- 47.3. Cuando se tratare de aumentos o remodelaciones, se adjuntará cuatro copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50; 1:100; 1:200), según formatos INEN, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio. En los mismos se consignará la edificación existente y la que será incrementada y/o remodelada, y el plano de implantación de la edificación con el aumento que pretende realizarse, en el que consten las dimensiones principales de su silueta y distanciamientos respecto de las líneas de construcción y linderos.
- 47.4. Cuando el aumento tenga tres o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, debidamente autenticadas por un Notario del Cantón, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y telefónicos.
- 47.5. Para aumentos en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:
  - a) movimientos de tierra; y,
  - b) estructuras de contención y protección de los terrenos.
- 47.6. En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan tres o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción.
- 47.7. Cuando se tratare de reparaciones y/o remodelaciones en edificaciones catalogadas como patrimonio arquitectónico, la solicitud respectiva será dirigida, a través de la Secretaria Municipal, la que resolverá al respecto previo informe de UPGT.
- 47.8. Para casos de aumentos en edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se estará a los diseños previstos en el Registro de Construcción original y a las disposiciones establecidas en el correspondiente Reglamento.



**ART.48.- 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 el o los usos de la edificación, autorizados originalmente, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la UPGT la autorización para efectuar las referidas modificaciones.

Para el efecto se presentará la siguiente documentación:

1. Solicitud y tasa por servicios técnicos y administrativos.
2. Original y copia del correspondiente Registro de Construcción.
3. Un juego de los planos arquitectónicos autorizados en el Registro de Construcción original.
4. Dos copias de los planos arquitectónicos en los que consten las modificaciones a realizarse.

No se entenderá como modificaciones que afectan el Registro de Construcción otorgado, las que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

**ART.49.- INSPECCIONES.-** Corresponde a la Jefatura de Justicia y Vigilancia, y a falta de esta jefatura actuara la Jefatura de Vía Publica para inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el Registro de Construcción, y que la edificación respete los retiros y el número de pisos establecidos en el Registro correspondiente.

**ART.50. SUSPENSIÓN DE LA OBRA.-** Se suspenderá toda obra o parte de ella, en ejecución si al visitarla no contaren con autorización Municipal, la misma que deberá esta visible en toda obra.

**ART.51.- DE LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.-**

**51.1** En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el responsable de la construcción; y, de no tratarse de obras menores, el número del Registro o permiso de Construcción correspondiente.

c) Sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas.

**51.2.** 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

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.52.-** Toda institución del sector público, mixto y privado para la realización de aperturas de vías y/u obras de infraestructura deberá solicitar previamente la correspondiente autorización Municipal. Para el efecto, deberá presentar ante la Dirección de Obras Públicas Municipales una solicitud por escrito, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Las Direcciones Municipales que tengan a su cargo la realización de obras, también se obligan a informar a la UPGT, para efectos de coordinación, sobre la realización de las mismas.

**ART.53. EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.-** La Dirección de Obras Públicas Municipales hará el estudio de la documentación, y de ser el caso emitirá la autorización aplicable a la obra del caso.

**ART.54.OBLIGACIONES.-** 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.

La señalización del caso será de exclusiva responsabilidad del solicitante. También se obligan a mantener el buen estado de los bienes de uso público.

**ART. 55. EL CATASTRO DE LA CONSTRUCCIÓN COMO OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.-** 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 los impuestos prediales municipales correspondientes. De no realizarse tal Registro Catastral, éste será efectuado por la Municipalidad.

**ART. 56.- EL CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA OBTENCIÓN DE LOS SERVICIOS DEFINITIVOS DE LAS EMPRESAS.-** Dentro de los treinta días subsiguientes al término 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 el responsable técnico podrán obtener en la UPGT el Certificado de Registro de inspección final y Catastro correspondiente. Este Certificado es el documento indispensable y único, y sin el cual ninguna de las empresas de servicio: de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.



**ART.57.- REQUISITOS DE TRÁMITE.-** Para proceder al Registro Catastral o inspección final de una construcción el predio del caso no deberá tener impuestos prediales vencidos; se deberá presentar a la UPGT la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la UPGT, suscrito por el responsable técnico y el propietario.
2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.
3. Copia del Registro de Construcción, o de la certificación de Obra Menor.
4. Una copia de los planos arquitectónicos aprobados y vigentes, o de la certificación de obra menor.
5. Para casos de edificios bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se presentará una copia de la escritura de la declaratoria de incorporación a dicho régimen, debidamente notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

La UPGT se pronunciará en un término no mayor de quince días.

**ART.58.- CONSTRUCCIONES NO TERMINADAS PERO HABITABLES.-** Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieron ser terminados de acuerdo al Registro de Construcción, y respecto de los cuales el o los propietarios desearan ponerlos en funcionamiento en forma parcial, podrán ser objeto de autorización para su utilización de acuerdo a un trámite adicional denominado Inspección Final Parcial.

Mediante tal trámite UPGT consignará que: a) los ambientes interiores de la edificación cuentan con suficientes condiciones de habitabilidad; b) no contraría a las normas exigidas en esta Ordenanza, en cuanto a su volumen y altura; y c), su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

Para el efecto se realizará:

- a) La emisión de un Certificado de Registro Catastral Parcial de la edificación del caso.
- b) Una inspección que permita emitir un Certificado de Conformidad con Normas y de Habitabilidad Parcial de la Edificación del caso.

Los procedimientos y documentación exigibles para estos dos trámites serán los mismos que los establecidos para el Registro Catastral y la Inspección Final en esta Ordenanza.

## CAPITULO VI INFRACCIONES, MULTAS Y SANCIONES

**ART.59. COMPETENCIA DE LOS COMISARIOS.-** Las personas naturales y/o jurídicas propietarias o constructoras de edificaciones, que se construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, a través de sus



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**

**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**



representantes, por el Comisario Municipal previa la inspección física, que permita determinar la infracción.

**ART. 60 TIPO DE INFRACCIONES.-** Las infracciones que son sancionadas por la presente ordenanza son las siguientes:

- a) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
- b) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, respetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad, según lo establece esta Ordenanza.
- c) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados.
- d) Construir, sin la autorización debida y demás normas dictadas en esta Ordenanza.
- e) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final, según los requerimientos de la presente Ordenanza.
- f) Proporcionar los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía en edificaciones que no hayan obtenido el Certificado inspección final, conforme a lo establecido en esta Ordenanza.
- g) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), sistema de limpieza, y de seguridad a vecinos y transeúntes conforme a lo establecido en esta Ordenanza.
- h) Daños causados a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc.
- i) Otorgar Registros Municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales, siempre y cuando éste sea debidamente comprobado, conforme a lo establecido en esta Ordenanza.
- j) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- k) Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal,
- l) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros, conforme lo establecen artículos de esta Ordenanza.
- m) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas, en esta Ordenanza.
- n) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas o en evidente estado de abandono por un tiempo mayor a un (1) año.



**ART. 61.SUSPENSIÓN DE LA OBRA.-** Se suspenderá y citara al responsable de la obra en proceso de construcción, y se le comunicara en cuál de las infracciones del artículo anterior ha incurrido, dándole un tiempo pertinente según sea el caso.

Pasado el tiempo concedido y de no haber regularizado la falta se procederá a sancionarlo y multarlo según lo previsto en el siguiente artículo de esta ordenanza, la reincidencia o falta de regularización, será causal para proceder a la demolición.

**ART.62.DE LAS MULTAS.-** Las multas se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podría tener, en cada caso.

Infracciones menores.-El propietario y/o responsable técnico que incumpliera o cometiera infracciones previstas en esta ordenanza será sancionado con multa equivalente al diez por ciento (10%) de una Remuneración Unificada  
Infracciones mayores.-El propietario que incumpliera con las áreas de construcción aprobadas en el proyecto a construir, se le aplicara una multa del 2 x 1000 del avalúo de la construcción excedida o no autorizada

En caso de Reincidencia la multa será del cincuenta por ciento (50%) de una Remuneración Unificada y si hubiera una tercera ocasión de la misma infracción, se procederá a la clausura de la obra y se levantara un expediente previo a disponer su posterior demolición.

**ART.63.- REVOCACIÓN DEL LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados faltando o violando las normas INEM para la construcción, el Director de la UPGT, a través de la Comisaria Municipal, notificará al propietario y al responsable técnico con este particular, iniciará un expediente apoyado en el informe técnico pericial, especializado en la rama, y se dispondrá la revocatoria de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

**ART.64.REVOCACIÓN DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN.-** Cuando el Director de la UPGT, a través de un Comisario, haya dispuesto la suspensión de obra por razones demostradas y justificadas y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, la UPGT revocara 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 establecidas en esta Ordenanza.

**ART.65.DEMOLICIÓN DE OBRAS.-** Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en zonas donde aquella no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas, sin permiso.
- c) El área o las áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje admitido
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, o sin la debida autorización de los copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alcúotas.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso y aprobación de planos, el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella, tal como establece esta Ordenanza.

**ART. 66.-OBRAS NO TERMINADAS Y OBRAS INCONCLUSAS.-** La obra no terminada, pero declarada habitable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96, 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.

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

**ART.67. MODIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO AUTORIZADO.-** Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso del suelo autorizado, las sanciones y correctivos correspondientes, serán las dictadas por la UPGT, quien dictara las modificaciones realizadas que regularizarán la situación de la edificación, consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado, de no cumplir con lo establecido en un tiempo determinado se procederá a la clausura definitiva.

**CAPITULO VII  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** Las solicitudes de trámites referidas a certificación de Usos de Suelo, aprobación de planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas en el Municipio hasta el día anterior de vigencia de esta Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las Ordenanzas vigentes, a la fecha de presentación.



**SEGUNDA.** Los permisos y certificados, otorgados por el G.A.D. M. C.P. , antes de la vigencia de esta Ordenanza, referentes a certificación de usos de suelo, 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 justificada, 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 aquel se otorgó.

Para el caso de Registros de Construcción concedidos, que estuviesen caducados pero no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Registros se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza.

Para el caso de Registros de Construcción que no se encuentren caducados, y en los predios del caso no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

#### **DISPOSICIONES DEROGATORIAS:**

**PRIMERA.-** Derogase la Ordenanza Municipal No. 031-2011, publicada en el R. O. No. 840 del 28 de noviembre del 2012 que se refieren al Ordenamiento Urbano, Régimen del Suelo y normativa del Uso y Edificaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas.

**SEGUNDA.-** Derogase la Ordenanza Municipal No. **004-2013** publicada en el R. O. No. 96 del 07 de octubre 2013.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

**ÚNICA.- VIGENCIA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

Dada por el Concejo Municipal del Cantón Playas, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Playas a los tres días del mes de diciembre del año 2014.-

  
**DRA. MIRIAM LUCAS DELGADO  
ALCALDESA GAD\_M PLAYAS**

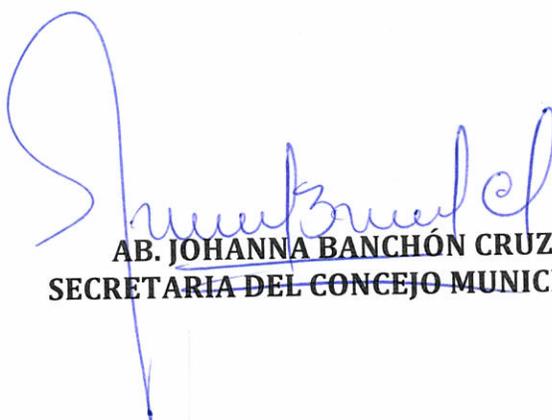


  
**AB. JOHANNA BANCHÓN CRUZ  
SECRETARIA MUNICIPAL**



**SECRETARÍA MUNICIPAL.- CERTIFICO:** Que la presente “REFORMA A LAS ORDENANZAS 031-2011 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 840 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2012 Y 004-2013 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 96 DEL 07 DE OCTUBRE 2013, QUE SE REFIEREN AL ORDENAMIENTO URBANO, RÉGIMEN DEL SUELO Y NORMATIVA DEL USO Y EDIFICACIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Playas en las sesiones ordinarias del 25 de noviembre y 03 de diciembre del año 2014.

General Villamil, cantón Playas, 11 de diciembre del 2014.

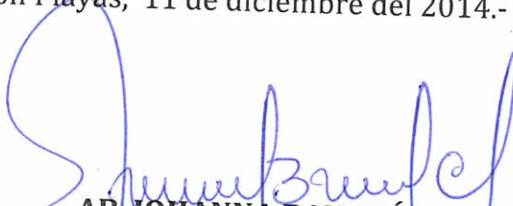
  
**AB. JOHANNA BANCHÓN CRUZ  
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**





**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE PLAYAS.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la **“REFORMA A LAS ORDENANZAS 031-2011 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 840 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2012 Y 004-2013 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 96 DEL 07 DE OCTUBRE 2013, QUE SE REFIEREN AL ORDENAMIENTO URBANO, RÉGIMEN DEL SUELO Y NORMATIVA DEL USO Y EDIFICACIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS”** a la señora Alcaldesa para su sanción y promulgación.-

General Villamil, Cantón Playas, 11 de diciembre del 2014.-

  
**AB. JOHANNA BANCHÓN CRUZ**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**



**SANCIÓN:** General Villamil, cantón Playas a los once días del mes de diciembre del dos mil catorce, de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la **“REFORMA A LAS ORDENANZAS 031-2011 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 840 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2012 Y 004-2013 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 96 DEL 07 DE OCTUBRE 2013, QUE SE REFIEREN AL ORDENAMIENTO URBANO, RÉGIMEN DEL SUELO Y NORMATIVA DEL USO Y EDIFICACIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS”**, y ordenó su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en la página web institucional y en la Gaceta Oficial Municipal, así como su divulgación en cualquiera de los medios de difusión local.

  
**DRA. MIRIAM LUCAS DELGADO**  
**ALCALDESA**  
**GAD\_M CANTÓN PLAYAS**





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PLAYAS**



**Dra. Miriam Lucas Delgado  
Alcaldesa 2014-2019**

**CERTIFICACION:** Sancionó y firmó la “REFORMA A LAS ORDENANZAS 031-2011 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No. 840 DEL 28 DE NOVIEMBRE DEL 2012 Y 004-2013 PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL No 96 DEL 07 DE OCTUBRE 2013, QUE SE REFIEREN AL ORDENAMIENTO URBANO, RÉGIMEN DEL SUELO Y NORMATIVA DEL USO Y EDIFICACIONES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON PLAYAS”, la señora Dra. Miriam Lucas Delgado - Alcaldesa del GADM del Cantón Playas, el once de diciembre del dos mil catorce.

  
**AB. JOHANNA BANCHÓN CRUZ**  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**



10

11