ORDENANZA No. 003-GADM-AA-2019

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE "ANTONIO ANTE"

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada."

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana…

Que, los numerales 1 y 2 del Artículo 264 Constitución de la República del Ecuador dice que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el Artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador dice que la Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.

Que, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria…

Que, el Artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.

Que, el Artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados

por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las facultades y competencias que le corresponden;

Que, el literal c) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; entre otras:
c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el literal o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone entre otras funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal:
o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, los literales a) y b) del Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice que entre otras, son competencias exclusivas del Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales:
a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;
b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el literal e) del Artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, entre otras:
e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el literal x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal; entre otras:
x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, el Artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización estipula que los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que estén de su responsabilidad;

Que, el Artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios…;

Que, el numeral 3 del Artículo 5 de la Ley Organica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como principio rector dice que los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente…;

Que, el Articulo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dice que a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.
5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos y articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial.
6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.
7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo determinado en la ley.
8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano.
9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.
10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.

Que, la Ordenanza Sustitutiva de Aprobación de Planos, e Inspección de Construcciones, fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 23 de noviembre y 14 de diciembre de 2017, en primer y segundo debate, respectivamente; sancionada el 19 de diciembre de 2017 y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 257 de 5 de febrero de 2018;

Que, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 240 y segundo inciso del numeral 14 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES

SECCIÓN PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- ALCANCE.- La presente Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos para proteger y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistema de construcción, calidad de los materiales y, uso, destino y ubicación de los edificios y estructura, así como otros productos y servicios que brinda a la ciudadanía, según así lo establece el Artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Tanto los edificios, viviendas, oficinas, fábricas, talleres y demás elementos que tengan que ver con estructuras por construirse así como reparaciones; modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente ordenanza y a lo estipulado en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDYOT).

ARTÍCULO 2.- FACULTADES.- La Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación Territorial, se encargará de hacer cumplir con todos los Requisitos y Disposiciones de la presente Ordenanza, para lo cual tendrá las siguientes facultades;

a) Cumplir y hacer cumplir los requisitos técnicos a los cuales deberán someterse los propietarios y profesionales responsables de las construcciones e instalaciones de edificaciones que se implanten en predios urbanos y rurales y vías públicas (aceras, bordillos, rampas de acceso etc.); para que estos satisfagan las condiciones mínimas y básicas de seguridad, higiene, comodidad y ornamental urbanística;
b) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcción que se puede edificar en ellos, tomando como base la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; Ordenanza de Propiedad Horizontal; y más normativas conexas;
c) Otorgar o negar licencias de fábrica y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere el literal a) del Artículo 2 de esta Ordenanza respecto a construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales);

d) Aprobar los proyectos de construcción que cumplan con todas las disposiciones pertinentes que establece la presente Ordenanza;
e) Llevar un registro de los Directores Técnicos y/o constructores responsables de obra.
f) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, con la finalidad de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado, o para la legalización de la misma, siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes, de contravenir a ellas, se aplicará las sanciones establecidas en el capítulo de Sanciones;
g) Realizar inspecciones para verificar las mejoras que se hagan en un predio como: Edificaciones; Mejoramiento de suelo; Conformación de muros de contención perimetrales; Instalaciones hidro-sanitarias especiales (piscinas, lavadoras de vehículos, hidromasajes, saunas, etc.) y otras que impliquen un estudio específico;
h) Autorizar o negar de acuerdo con esta Ordenanza, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
i) Determinar medidas de sanción que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias, aplicando lo que dispone esta Ordenanza, la correspondiente demolición del mismo, cuya ejecución será competencia de la Dirección de **Obras Públicas y Ambiente** con el recargo del 50%, mediante un título de crédito a nombre del propietario; **sobre la base del Informe que elabore la Dirección de Obras Públicas y Ambiente;**
j) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución en los siguientes casos: Construcciones sin permiso; Cerramientos del predio sin que la Municipalidad establezca los verdaderos puntos de Regulación Urbana; Ocupación de retiros; Invasión de áreas; No respetar la normativa que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, para las vías de primer orden; y el no cumplimiento de la obligatoriedad de dejar franjas de protección en acequias, quebradas y ríos, como determina la ley de la materia;
k) Determinar la demolición de la edificación, por el incumplimiento de las normativas en los casos previstos en esta Ordenanza, y emitir al Ejecutivo el Informe Técnico debidamente motivado;
l) Aplicar las sanciones correspondientes por incumplimiento a esta Ordenanza, según el caso pertinente;
m) Expedir y modificar cuando lo considere necesario los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de la presente Ordenanza;
n) Coordinar con la fuerza pública, cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones de la presente Ordenanza; y,
o) Las demás que le confieran esta Ordenanza y demás normativa conexa.

SECCIÓN SEGUNDA
DE LOS PROFESIONALES:

ARTÍCULO 3.- REQUISITOS PARA CALIFICACIÓN DE PROFESIONALES EN EL MUNICIPIO:

a) Los requisitos mínimos para el registro de un Arquitecto o Ingeniero son: Una copia del certificado de registro de título académico legalizado en el SENESCYT; Una copia a color

de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación; Certificado de no adeudar al municipio; Dos fotografías tamaño carnet; Formulario de inscripción; y, pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor de cincuenta dólares americanos (50 USD), por la primera vez, contado a partir de la fecha de su legalización, luego de lo cual cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el valor de diez dólares (10 USD)

Sin este requisito no podrán presentar para su aprobación Planos Arquitectónicos o Estructurales de cualquier tipo de construcción.

ARTÍCULO 4.- COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES:

a) Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo para los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura y su Reglamento de aplicación;
b) Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitario, eléctrico, mecánico o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un Profesional a fin, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería;
c) Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización Municipal, debe efectuarse mediante las supervisión técnica de un Arquitecto o Ingeniero Civil en calidad de Director de Obra o Constructor, registrado en el Municipio, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos;
d) Todas las construcciones contarán con dirección técnica, excepto aquellas de una sola planta que tengan cubiertas inclinadas y que no superen los 64 m2,
e) Obligatoriamente se exhibirá el rótulo del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica o la Construcción de la obra, en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se obtenga el permiso de habitabilidad.
Las dimensiones del rótulo será: Un metro cincuenta centímetros de largo por setenta y cinco centímetros de ancho.

ARTÍCULO 5.- FIRMAS EN LOS PLANOS.- Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario/s, y el profesional competente, es decir: Planos arquitectónicos por un Arquitecto; Planos estructurales por un Ingeniero Civil; Planos Eléctricos por un Ing. Eléctrico, etc., conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono y números de registro municipal.

En los Planos de fraccionamientos de un inmueble donde son varios los propietarios, firmarán y colocarán el número de la cédula de identidad todos los beneficiarios, de conformidad con el certificado del Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 6.- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO.- La dirección técnica de los trabajos de una obra hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales Arquitecto o Ingeniero, asignado para el efecto, los mismos que serán responsables solidarios con el propietario/s, de conformidad a lo estipulado en la sección sexta de la presente

Ordenanza, por la inobservancia a las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza o por los perjuicios ocasionados a terceros.

El director de obra podrá notificar a la Dirección de Planificación Territorial, mediante una carta de su desvinculación como responsable de la obra, inmediatamente de que suceda este particular, caso contrario para la municipalidad seguirá siendo el responsable de cualquier sanción tipificada en la presente Ordenanza.

Si el propietario cambia de director técnico, se presentará una solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial del Municipio, mediante oficio, previo el pago de la tasa por servicios Técnicos y Administrativos, firmado por el propietario y el nuevo profesional director técnico.

En caso de que el profesional asignado por el propietario o por algún proyecto de interés social promocionado por el Gobierno Central, se compromete a ejecutar la construcción o las construcciones, se le considerará como director técnico, quien asumirá la responsabilidad de la misma y se sujetará a lo que dispone esta Ordenanza.

SECCIÓN TERCERA
APROBACIÓN DE PLANOS

ARTÍCULO 7.- TRÁMITE DE SOLICITUDES.- Para poder iniciar el trámite correspondiente, se deberá cumplir con todos los requisitos que se necesitan, si no se cumple, no se podrá iniciar el trámite correspondiente, es necesario que el peticionario fije el domicilio y un número de teléfono convencional, celular y correo electrónico, para notificaciones.

ARTÍCULO 8.- TIEMPO DE VALIDEZ DE LOS DOCUMENTOS.- Los documentos correspondientes a Regulación Urbana (IRU), tendrá una validez de 365 días calendario; la Aprobación de Planos, Permisos de Construcción, Zonificaciones, etc., que se otorguen en la Dirección de Planificación Territorial, que sean requisito para el trámite pertinente, tendrán un tiempo de validez de dos años calendario contados a partir de la fecha de expedición, caso contrario se mandará a archivar.

Una vez comunicado, por parte de la Dirección de Planificación, que el proceso/trámite de aprobación se encuentra listo, si los propietarios, interesados o sus representantes no acudan a la municipalidad para retirar dichos trámites en el plazo de 60 días contados a partir de su aprobación, se procederá a la baja y archivo de los mismos, previa inspección e informe de la comisaría de construcciones; en consecuencia, se impondrá una multa equivalente al 50% de una RBU, misma que deberá solventarse de manera íntegra por el profesional director técnico del proyecto.

Por ningún motivo se cursará tramitación alguna en la Municipalidad, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

ARTÍCULO 9.- REQUISITOS PARA TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTRUCTURALES.- La Dirección de Planificación Territorial, aceptará planos de construcciones nuevas, adecuaciones, modificaciones, ampliaciones,

remodelaciones, sustituciones, legalizaciones, proyectos y viviendas de interés social cuando cumplan los siguientes requisitos:

No se aceptarán planos con enmendaduras ni que tengan tachones.-

Requisitos para edificaciones.-

CARPETA N° 1:

a) Original del Informe de Regulación Urbana, actualizado;
b) Dos Copias de Planos Arquitectónicos;
c) Dos Copias de Planos Estructurales;
d) Contrato de dirección técnica o de construcción.
e) Inscripción del profesional.
f) Fijar domicilio – teléfono del profesional y propietario; y,
g) Adjuntar fotografías del predio, mínimo tres.

CARPETA N° 2:

a) Copia del Informe de Regulación Urbana, actualizado;
b) Original del formulario de aprobación de planos arquitectónicos (FPA), firmado por un Arquitecto;
c) Original del formulario de aprobación de planos estructurales (FPE), firmado por un Ingeniero Civil;
d) Original del formulario de permiso de Construcción (FPC, firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil;
e) Original del formulario del INEC, llenar los casilleros en base a los planos con la firma de responsabilidad del proyectista arquitectónico;
f) Copia a color de la cédula y papeleta de votación del propietario;
g) Copia de la carta del impuesto predial;
h) Original del certificado de no adeudar al municipio;
i) Copia de la escritura del bien inmueble
j) Original del certificado del Registro de la Propiedad;
k) Una copia de Planos Arquitectónicos;
l) Una copia de Planos Estructurales; y,
m) Respaldo magnético que contenga todo el proyecto, planos arquitectónicos, planos estructurales, planos especiales o de detalle, memorias de cálculo, memorias técnicas y demás que forman parte del proyecto.

Las dos carpetas tamaño A4, que contengan los documentos antes descritos, tendrán en su parte frontal identificado el tipo de proyecto, el nombre del profesional, el nombre del propietario y la fecha de ingreso.

En el caso de que un grupo familiar este dentro de los quintiles 1 y 2, del área rural del cantón y que se compruebe su situación económica la municipalidad facilitará el diseño arquitectónico de una vivienda tipo, en base al grupo familiar, que en ningún caso sobrepase los 100m2, siendo

compromiso de la persona beneficiaria de esta ayuda anexar los documentos que se necesitan para la aprobación de los mismos y el pago por aprobación de planos, correspondiente al dos por mil (2x1000) del valor total de la construcción. Es necesario aclarar que en el caso de no sujetarse al plano entregado se tendrá que aplicar las sanciones determinadas en la presente Ordenanza.

Cuando un proyecto sobrepase los 1000 metros cuadrados de construcción, 10 unidades de vivienda o tres (3) pisos de altura, deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos:

1. Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, emitido por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado;

2. Informe de aprobación de la memoria técnica y planos de telefonía por parte de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT), elaborados por un profesional de la materia;

3. Informe de aprobación de la memoria técnica y planos eléctricos por parte de EMELNORTE, elaborados por un profesional de la materia;

4. Informe de aprobación de los Estudios Especiales (EE), relacionado al Sistema de Prevención y Protección de Incendios, por parte del Cuerpo de Bomberos de Antonio Ante, firmado por un profesional de la materia.

5. Estudio de Suelos, firmado por un Ingeniero Civil;

6. Informe de aprobación de los planos y memoria técnica de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, firmado por un profesional de la materia; y,

7. En el caso de viviendas de una sola planta en el área urbana y en el área rural con cubierta inclinada, en las que se utilice materiales como: Zinc, Teja, Asbesto Cemento, Galvalumen, loseta sobre hierro o madera que no supere los 64m2, deberán presentar una sola lámina arquitectónica con detalles estructurales firmado por los dos profesionales, anexando la siguiente documentación:

a) Copia de cédula de Identidad y papeleta de votación;
b) Copia de la escritura del predio;
c) Hoja estadística del INEC;
d) Copia de la carta de pago del impuesto predial;
e) Formulario FPA,FPC y FPE;
f) Certificado de no adeudar al Municipio de Antonio Ante;
g) Informe de Regulación Urbana;
h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales a escala 1:100 como mínimo, firmados por el propietario y los dos profesionales, lámina A3 como mínimo; e,
i) Respaldo digital del proyecto en CD, programa AUTOCAD.

Para el caso de viviendas de Interés Social, como son los proyectos que el Estado Ecuatoriano promociona a través de los incentivos de vivienda urbana nueva, vivienda rural nueva, sustituciones y mejoramiento urbano o rural, que cuentan con un diseño establecido por parte del MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) o de la Entidad Técnica, calificada para efecto los requisitos son:

a) Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación;
b) Copia de la escritura del predio;
c) Hoja estadística del INEC;
d) Copia de la carta de pago del impuesto predial;
e) Formulario de Varios Trabajos;
f) Certificado de no adeudar al Municipio de Antonio Ante;
g) Informe de Regulación Urbana;
h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales de ser del caso; y,
i) Certificado del Registro de la Propiedad.

La Dirección de Planificación Municipal en el caso de edificaciones **de carácter vertical u horizontal,** y que superen los mil metros cuadrados de construcción, solicitará la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, estudio de suelos u otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones y normas vigentes sobre la seguridad y estabilidad de las mismas.

ARTÍCULO 10.- REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS DE FRACCIONAMIENTO HASTA DIEZ LOTES.- La Dirección de Planificación Territorial, revisará los planos de conformidad con los siguientes requisitos: **Para Urbanizaciones, Lotizaciones y Conjuntos habitacionales, no se podrá fraccionar predios de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, conforme a lo estipulado en el Articulo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en armonía con el literal d) del Artículo 4 de la Ordenanza que Regula la Aprobación y Ejecución de Proyectos de Fraccionamiento, Urbanización y Reestructuración de Predios en las Áreas Urbanas del Cantón Antonio Ante y de Fraccionamiento de Predios Rurales, y con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.**

a) Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial;
b) Certificado de no adeudar al municipio,
c) Informe de Regulación Urbana;
d) Copia a color de la cédula y certificado de votación de los propietarios ;
e) Tres copias de los planos de fraccionamiento geo-referenciados, dibujado en escala 1:500,como mínimo, formato A3, firmado por el propietario y el profesional responsable, señalando, áreas y linderos de cada lote, curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones existentes, ángulos, redes de alta tensión, acequias, canales, quebradas, ubicación, afectaciones por ensanche de vías o directrices viales y cuadro de áreas .
f) Certificado otorgado por el registrador de la propiedad;
g) Copia de las escrituras del bien inmueble. ;
h) Levantamiento planimétrico o topográfico geo- referenciado del predio, validado por el municipio;

i) Respaldo magnético de la propuesta y archivo de cuadro de áreas y linderos.
j) Certificado de Avalúos y Catastros del valor del terreno y de construcción, en base al plano de valoración del catastro predial urbano o rural actualizado.
k) Adjuntar fotografías del predio;
l) De no cumplirse con estos requisitos no será aceptada la petición; y,
m) **Los planos deben firmar todos los propietarios, esposo y esposa.**

ART. 11.- REQUISITOS PARA PERMISOS DE VARIOS TRABAJOS:

a) Formulario de varios trabajos;
b) Informe de Regulación Urbana;
c) Certificado de no adeudar al Municipio;
d) Copia del pago del impuesto predial;
e) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación;
f) Tres copias de Planos explicativos básicos;
g) Se permitirá un área máxima de 30 m2, solo para reparaciones mínimas; y,
h) Las ampliaciones o tipo media agua, que no rebasen los 15m2.

ARTÍCULO 12.- REQUISITOS PARA EMITIR EL INFORME DE REGULACIÓN URBANA, DOCUMENTO NECESARIO PARA: FRACCIONAMIENTOS, EDIFICACIONES, CERRAMIENTOS, Y OTROS FINES:

a) Copia de la cédula y papeleta de votación.
b) Copia de pago del impuesto predial.
c) Copia del certificado del registro de la propiedad y escritura.
d) Formulario de Regulación Urbana; y,
e) Certificado de no adeudar al municipio.

ARTÍCULO 13.- REQUISITOS PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 16 DE LA ORDENANZA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Generales:

a) Permiso de construcción;
b) Presentar el original y copia del Reglamento de condóminos con la firma de un Abogado;
c) Copia del pago del impuesto predial,
d) Certificado de no adeudar al Municipio; y,
e) Certificado de Avalúos y Catastros del valor del terreno y de construcción, en base al plano de valoración del catastro predial urbano o rural actualizado.

13.1.- Edificaciones nuevas.-

13.1.1 Solicitud dirigida al Sr. Alcalde firmada por el propietario o los propietarios que consten en el certificado de registro de la propiedad;

13.1.2 Tres copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, donde se determinen las áreas comunes y privadas, con su correspondiente desagregación;
13.1.3 Tres copias de planos estructurales;
13.1.4 Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o Ing. Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
13.1.5 Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
13.1.6 En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de entrega recepción de la obra (inspección final), así como el certificado de habitabilidad;
13.1.7 Original y copia del informe de la empresa EPAA, respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;
13.1.8 Original del certificado del Registro de la Propiedad;
13.1.9 Copia autentica de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el registro de la propiedad; y,
13.1.10 Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; Así como de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonia.

13.2.- Edificaciones construidas anteriormente.-

13.2.1 Solicitud dirigida al Sr. Alcalde firmada por el propietario o los propietarios que consten en el certificado de registro de la propiedad;
13.2.2 Tres copias de planos arquitectónicos, en el que conste las áreas comunes y privadas, con su correspondiente desagregación;
13.2.3 Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, Arquitecto o Ing. Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
13.2.4 Un juego completo de planos aprobados por la Municipalidad de las edificaciones: En el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente para su aprobación, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un ing. Civil;
13.2.5 Original y copia del informe de la EPAA, Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, del Municipio de Antonio Ante o la persona natural o jurídica que preste este servicio en la jurisdicción del cantón, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
13.2.6 Certificado del Registro de la Propiedad del cantón y copia autentica de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad; y,
13.2.7 Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá del informe del Cuerpo de Bomberos de Antonio Ante, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios; Así como

de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

ARTÍCULO 14.- REQUISITOS PARA TRÁMITE DE APROBACIÓN DE PLANOS DE URBANIZACIONES.- De conformidad a lo estipulado en el Artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la urbanización es la división de un terreno mayor a 10 lotes, misma que debe ser dotada de infraestructura básica y los accesos correspondientes. Según el caso, se aplicará el Régimen de Propiedad Horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto que se regularán mediante este Código y las Ordenanzas.

La Dirección de Planificación Territorial, revisará los planos arquitectónicos de conformidad con los siguientes requisitos:

Ante proyecto:

a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde;
b) Pago de tasa por servicios administrativos;
c) Certificado de no adeudar al Municipio de Antonio Ante;
d) Copia de la cedula de Identidad y certificado de votación del propietario/s del predio;
e) Informe de Regulación Urbana;
f) Plano de levantamiento topográfico de la propiedad, geo referenciado;
g) Directrices viales entregadas por la municipalidad;
h) Tres copias de planos de fraccionamiento de lotes, dibujado a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, en la que se incluya el diseño del área destinada a espacio verde o comunal, diseño de vías, aceras, bordillos, calzada y corte transversal. Se tomará en cuenta para el diseño redes eléctricas de alta tensión, franjas de protección (canales, acequias, quebradas, ríos), accidentes del terreno, y derecho de vía en base a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte terrestre;
i) Certificado del Registro de la Propiedad;
j) Factibilidad de servicios básicos, entregado por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Antonio Ante;
k) Tres copias de planos con cortes transversales, dibujados a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, memoria técnica y presupuesto de las redes de Agua Potable, firmado por el propietario y el profesional responsable. Detalle de accesorios, y la Lámina de Estudios Especiales EE, relacionado al Sistema de Prevención y Control de Incendios y acometidas domiciliarias.
l) Tres copias de planos y cortes transversales, dibujados a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, memoria técnica y presupuesto de las redes de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, firmado por el propietario y el profesional responsable. Detalles de posos de revisión, acometidas domiciliarias, tratamiento de aguas residuales y demás elementos que formen parte de la solución para la evacuación de aguas residuales.
m) Tres copias de planos, memoria técnica y presupuesto de las redes eléctricas.
n) Tres copias de planos, memoria técnica y presupuesto de las redes de telefonía fija; y,
o) Tres copias de Planos de Detalles de aceras, bordillos, calzada y diseño de área verde o comunal. Anexar cortes transversales de las vías de acuerdo al ancho de cada una de ellas.

Proyecto definitivo:

A más de los documentos anteriores se anexará lo que se detalla a continuación:

a) Anteproyecto aprobado (planos arquitectónicos de fraccionamiento, diseño de áreas verdes, diseño de elementos arquitectónicos-aceras-bordillos-calzada, y detalles constructivos);
b) Planos de redes, planos de detalle, memoria técnica y presupuesto aprobados por la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, sobre el sistema de agua potable y sus respectivas acometidas domiciliarias de las vías proyectadas;
c) Planos de redes, planos de detalle, memoria técnica y presupuesto aprobado por la Dirección de **Obras Públicas y Ambiente** del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, sus conexiones domiciliarias de las vías proyectadas;
d) Planos, memoria técnica, y presupuesto de redes eléctricas aprobadas por EMELNORTE;
e) Planos, memoria técnica y presupuesto de redes de telefonía fija aprobados por la CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones);
f) Ordenanza específica de la urbanización;
g) Pago de tasas por aprobación de planos;
h) Depósito de garantías; e,
i) La autorización y aprobación de esta nueva urbanización en área urbana o urbanizable, se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el registro de la propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso públicos (vías), verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse. En el caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de urbanizaciones no procedieren con lo indicado, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno municipal.

ARTÍCULO 15.- DIMENSIONES DE LÁMINAS DE DIBUJO.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos (Fig. 1):

INEN A0 = 0,641 x 1,189
INEN A1 = 0,594 x 0,841
INEN A2 = 0,42 x 0,594
INEN A3 = 0,42 x 0,297

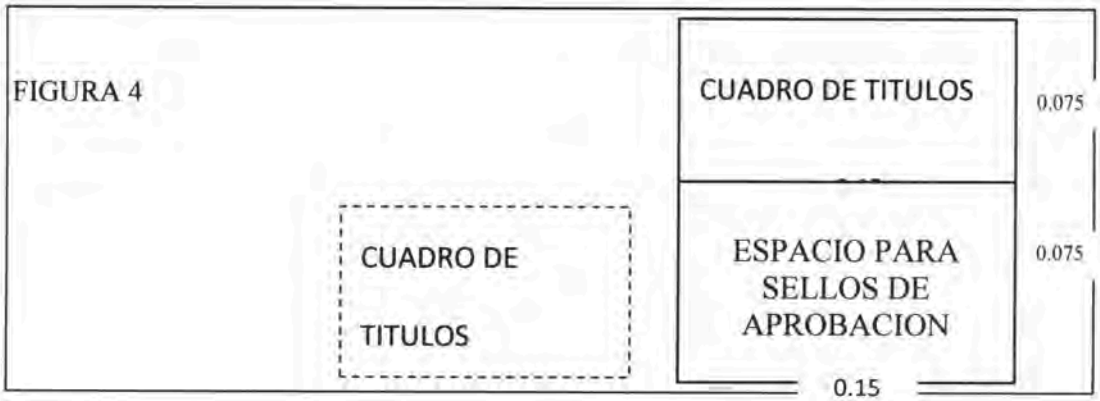
ARTÍCULO 16.- PLEGADO DE LÁMINAS.- El plegado de láminas se realizara de acuerdo a la normativa para que se pueda insertar en una carpeta para documentos "A4".

ARTÍCULO 17.- DIMENSIONES DE CARPETAS.- Las carpetas que contengan los juegos de planos serán "A4", para todos los tamaños de láminas.

ARTÍCULO 18.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN:

a) Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación (Fig. 4);

b) Sellos de Aprobación: Todo plano de construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 x 15 cm. para los sellos de aprobación y cuadro de títulos (Fig. 4).



Los cuadros de títulos se diseñaran de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada oficina, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Nombre del proyecto,
- Nombre y firma del propietario,
- Nombre, firma y número de registro municipal del profesional responsable,
- Título de la lámina,
- Escala o escalas,
- Fecha,
- Numero de láminas,
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarios varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuesto al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: Planos arquitectónicas;
E: Planos estructurales;
C: Planos constructivos;
IS: Planos de instalaciones sanitarias;
IE: Planos de instalaciones eléctricas;
IM: Planos de instalaciones mecánicas; y,
IO: Otros estudios:

ARTÍCULO 19.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS.- Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

a) Plano de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000 debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc. inscrito en una circunferencia.

b) Planta de emplazamiento o implantación, a una escala mínima de 1:200 en el que se anotará claramente las medidas y ángulo del terreno.
c) Cuadro de áreas dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de la manera establecida en el cuadro N° 1:

NOTAS PRELIMINARES AL CUADRO N° 1.-

1) No se computarán las áreas correspondientes a circulaciones generales (escaleras, ascensores y sus cajas, hall de circulación vertical, pasillos comunes de circulación horizontal), estacionamientos cubiertos, áreas de subsuelo que no estén destinadas a vivienda, oficinas y marquesina de acceso;
2) Se aceptarán excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación; y,
3) De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados.

CUADRO N ° 1.-

ZONIFIC. _____	AREA DE TERRENO _____ m2	DENSIDAD NETA
C.O.S. P.B. _____	C.O.S. O.P. _____ CUS _____	_____ hab/Ha

Piso	Área Bruta	Área no Computable						Área Útil	

	_____ M2	_____ m2	_____ m2	_____ m2	_____ m2	_____ m2		_____ m2
TOT.	Total Área no Computable						m2	CUS _____

Área Bruta: Área construida.- Son todas las áreas cubiertas de un proyecto, sean éstas cerradas, semi-abiertas o abiertas.

Área Útil: Área construida menos área no computable.

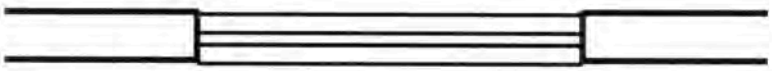
C.U.S.: Coeficiente de utilización del suelo. Relaciona porcentual entre el Área útil total del proyecto y el Área total del terreno, estará establecido en la ordenanza del plan de ordenamiento territorial urbano y rural, en el estudio del uso del suelo propuesto para cada zona.

C.O.S.: Coeficiente de ocupación del suelo, Relación porcentual entre el Área útil de la planta baja cualquiera y el Área total del terreno, mismo que está establecido en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural, en el estudio de suelo propuesto para cada zona.

a) **Plantas:** Podrán ser presentadas en escala 1:100 o 1:50 de acuerdo a la dimensión del proyecto. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomara como cota de referencia la cota del nivel de la acera o de la línea de rasante dada por la Dirección de Planificación Territorial, en la mitad del frente del lote. En cada ventana deberán constar claramente las áreas de iluminación y ventilación que cumplan con lo dispuesto en esta Ordenanza, de la siguiente manera.

b)

FIGURA 5



I = ____ M2,
V = ____ M2.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocaran las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, se indicaran las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

c) **Cortes**: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Estos cortes deberán estar dimensionados e identificaran los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel del terreno.
En todos los casos, se presentará un corte en cada sentido como mínimo y, por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.
En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes;

d) **Fachadas**: Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes;

e) **Planos de Instalaciones**: El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos, e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua; potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación y planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas necesarias para las respectivas empresas;

f) **Memoria descriptiva**: En esta se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, usos, etc., en un máximo de 5 hojas INEN A4, cuando las edificaciones sean más de tres pisos; y,
g) Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

ARTÍCULO 20.- PROYECTOS DE AUMENTOS O MODIFICACIONES.- En caso de alteraciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

Estos planos se destacarán de la siguiente forma:

- Demoliciones color amarillo
- Construcción- nueva: color rojo
- Construcción sin demoler: sin color.

Para tramitar su aprobación, se adjuntaran los planos del estado actual de la obra.

ARTÍCULO 21.- PLAZO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- La Dirección de Planificación Territorial, comunicará al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el término máximo de hasta 15 días, a partir de la fecha de su presentación, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos.

Cuando se tratare de proyectos mayores como: Urbanizaciones; Lotizaciones; Conjuntos habitacionales u otros que requieran informes adicionales o especiales, de Direcciones y Jefaturas del GADM-AA u otros organismos externos, el termino máximo de hasta 30 días.

ARTÍCULO 22.- PLANOS RECHAZADOS.- En caso de que los planos presentados no fueren aprobados, la Dirección de Planificación Territorial debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Dirección de Planificación Territorial, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia.

ARTÍCULO 23.- GARANTIAS POR CONSTRUCCIÓN.- El Gobierno **Autónomo Descentralizado** Municipal de Antonio Ante exigirá un fondo de garantía, **determinado** el 1% para programas de vivienda de interés social y el 3% para el resto de proyectos de **construcción/edificación**, del presupuesto de la obra sin acabados, en base a los anexos, con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y estipulaciones aprobados por el Municipio; este fondo servirá para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de la ordenanza. Este fondo de garantía tendrá vigencia de dos años a partir de la fecha de depósito/**otorgamiento**; en el caso de que, por alguna razón justificable al término de dos años el propietario no ha terminado la construcción, "*quince días antes de su vencimiento* podrá solicitar, por una sola vez, la ampliación

del plazo del mismo por un período de hasta dos años, manteniéndose de esta manera vigente el fondo de garantía.". (No se permitirá peticiones de prórroga por partes, sino una sola vez).

Cuando los proyectos de construcción superen los 1.000 m2 (Anexo 01), el fondo de garantía correspondiente podrá ser depositado a la cuenta bancaria del GAD Municipal de Antonio Ante u otorgar una Póliza/Garantía, que asegure el cumplimiento de la construcción de acuerdo a los planos aprobados y demás disposiciones de esta ordenanza.

El Fondo de Garantía podrá rendirse e instrumentarse de la siguiente manera:

a) **Mediante dinero en efectivo o cheque certificado**
b) **Mediante garantía incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, otorgada por un banco o institución financiera legalmente establecidos en el país.**
c) **Mediante fianza instrumentada en una póliza de seguros, incondicional e irrevocable, de cobro inmediato, emitida por una compañía de seguros legalmente establecida en el país.**

Si el usuario así lo desea, podrá solicitar la devolución parcial del fondo de garantía, calculado de acuerdo al estado **constructivo** de la obra, siempre y cuando la obra **justifique** un avance mayor al 80%; la devolución del dinero, no será mayor al 50% del total del valor depositado, **para que dentro del período restante de vigencia de la garantía** la construcción esté totalmente terminada, caso contrario sin reclamo alguno el restante 50%, no será reembolsable. (**Aplica para fondo de garantía en efectivo o cheque certificado**). En **estos** casos el valor se calculará de acuerdo a la tabla elaborada por parte de la Dirección de Planificación Territorial y estará sujeta a cambios que se den en los costos de la construcción. (Anexo 01).

Los fondos de garantías consignados/otorgados, serán custodiados por la Tesorería Municipal; referente a los fondos de garantía contemplados en el literal b y c, de no existir petición para devolución o renovación, la Tesorería Municipal procederá con la ejecución de las garantías 10 días antes de su vencimiento, no admitirán cláusula alguna que establezca trámite administrativo previo para su ejecución, bastando para el efecto el requerimiento de la Tesorería Municipal; en todos los casos el GAD Municipal de Antonio Ante, tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor.

ARTÍCULO 24.- REQUISITOS PARA DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA:

a) Solicitud **de devolución** dirigida al Director de Planificación Territorial, y de ser el caso, este de manera inmediata comunicará a la Dirección Financiera la petición de que se mantenga vigente el fondo de garantía, mientras la Dirección de Planificación **realice** el trabajo de campo relacionado a la emisión del permiso de habitabilidad y emita el informe en un plazo de quince días;
b) Formulario del permiso de construcción aprobado a la fecha de la construcción, o formulario de varios trabajos (FPC, y FVT);
c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados;

d) Certificado bancario del beneficiario directo, sea cuenta corriente o de ahorros de bancos o cooperativas registradas en el Banco Central del Ecuador; para realizar la transferencia del fondo de garantía;
e) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación;
f) Carta del último pago del impuesto predial; y,
g) Certificado de no adeudar al municipio.

Estos requisitos se observarán en lo que fuere pertinente y aplicable conforme la manera de instrumentación de la garantía otorgada

ARTÍCULO 24.1.- DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.- La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previa la presentación del Permiso de Habitabilidad conferido por la Dirección de Planificación Territorial.

ARTÍCULO 24.2.- PRESCRIPCIÓN.- **Si la devolución** del valor de la garantía no hubiere sido solicitada en el plazo de dos años, contados a partir de la fecha en que fue consignado/**otorgado** al GAD Municipal, prescribirá el derecho de **devolución** y pasará a formar parte de los fondos municipales.

ARTÍCULO 24.3.- En caso de que el usuario haya incumplido o contravenido a lo aprobado en planos, perderá el fondo de garantía, previo el informe y la petición **pertinente** del Director de Planificación Territorial, y además el GADM-AA se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

ARTÍCULO 25.- MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS ANTES DE INICIAR LA CONSTRUCCIÓN.-

Todo cambio sustancial en los Planos Aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva Aprobación, exento de la tasa de aprobación de planos, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En todo caso de existir aumento en el área del proyecto o cambio de tipología que implique una mayor inversión, la Dirección de Planificación Territorial establecerá el arancel correspondiente a dicho exceso.

ARTÍCULO 26.- MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS, DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.-

Si durante la construcción de un edificio se desea hacer cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes, con relación a los Planos Aprobados, debe solicitarse una nueva Aprobación a la Dirección de Planificación, antes de efectuar los cambios en la obra. El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de Aprobación establecido en esta Ordenanza, se actualizara únicamente los documentos que sean necesarios. Si no se cumple con lo establecido la obra será suspendida temporalmente hasta que cumpla con el presente artículo de no hacerlo no se devolverá la garantía.

ARTÍCULO 27.- CONSULTA DE ANTEPROYECTOS.- El proyectista podrá presentar un anteproyecto en consulta a la Dirección de Planificación Territorial, cuando a su criterio lo crea necesario. De así hacerlo, deberá presentar los siguientes documentos:

a) Solicitud de aprobación del anteproyecto, al Director de Planificación Territorial;
b) Copia del Informe de Regulación Urbana actualizado; y,
c) Un juego de planos en los que conste claramente el proyecto en cuestión.

SECCIÓN CUARTA
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN:

ART. 28.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- La Dirección de Planificación Territorial, otorgará al solicitante el permiso de construcción para; Vivienda nueva; Ampliación; Modificación; Sustitución; Remodelaciones; Urbanizaciones; Lotizaciones; y Conjuntos Habitacionales; el mismo que será válido hasta por 24 meses, una vez que se haya caducado, el propietario cumplirá con los mismos requisitos para la actualización del permiso, debiendo cancelar el 20% por aprobación de planos, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño. En caso de modificación de dicho diseño deberá iniciar el trámite nuevamente, como proyecto nuevo al que se aplicará el arancel establecido, en la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos y especies valoradas.

Los permisos de construcción para varios trabajos tendrán una duración de noventa días calendario, en armonía con el Artículo 32 de la presente Ordenanza.

En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un terreno establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro terreno.

En el caso de Urbanizaciones, será el Concejo Municipal, luego de los informes técnicos correspondientes quien apruebe el proyecto de manera provisional, luego de lo cual se notificará al propietario para que realice las obras previstas en el mismo como: Alcantarillado, Agua Potable, Aceras, Bordillos, Calzada, Energía Eléctrica, Telefonía Fija y Espacios Comunales. De la misma forma se comunicará a la Jefatura de Fiscalización para que haga el seguimiento y recepción de los mismos. Una vez concluidos los trabajos y que se cuente con el informe de recepción, el Concejo aprobara definitivamente el proyecto y autorizara la venta de los mismos.

ARTÍCULO 29.- REQUISITOS PARA TRÁMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-

01.- Solicitud (formulario FPC)
02.- Formulario de planos estructurales (FPE)
03.- Formulario de planos arquitectónicos (FPA)
04.- Informe de Regulación Urbana actualizado.
05.- Comprobante de pago del dos por mil por aprobación de planos.
06.- Comprobante de depósito de la garantía.
07.- Planos estructurales, tres (3) copias.
08.- Planos arquitectónicos, tres (3) copias.
09.- Estudio de Suelo, cuando el caso lo requiera, a criterio de la Dirección de Planificación Territorial, verificada por la Dirección de **Obras Públicas y Ambiente**.

ARTÍCULO 30.- ESTUDIO DEL SISTEMA DE EXCAVACIÓN: Cuando se trata de edificios de envergadura o que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con los respectivos planos en la Dirección de Planificación Territorial, la misma que inspeccionará periódicamente el procedimiento y de esta manera aprobará por etapas la excavación.

ARTÍCULO 31.- INSPECCIÓN A LA CIMENTACIÓN.- La Dirección de Planificación Territorial, procederá a la inspección de la obra en la fase de cimentación, luego de la cual, procederá a emitir el permiso definitivo de construcción si está acorde con los planos aprobados, de no ser así se suspenderá inmediatamente la construcción hasta que el propietario, director técnico o constructor justifiquen los cambios realizados y se proceda con la autorización de los mismos siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza. La suspensión la realizará el Supervisor de Construcciones, mediante un informe debidamente motivado, por lo tanto no se emitirá el permiso definitivo de construcción.

ARTÍCULO 32.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, PERO SI EL PERMISO DE TRABAJOS VARIOS:

a) Enlucidos interiores y exteriores, en viviendas que no sobrepasen los 30m2, siempre y cuando estén conforme al Informe de Regulación Urbana;
b) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
c) Pintura de interiores;
d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
e) Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 16 m2, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural);
f) Construcciones provisionales para uso de oficina-, bodega o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; y,
g) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

Para todos los trabajos VARIOS, y con el objeto de que se dé cumplimiento a lo planificado por los interesados, se debe entregar al GADM-AA, un fondo como garantía de USD 50,00, a partir de los trabajos que superen los 1000,00 USD, mismos que serán devueltos a petición de parte, cuando hayan terminado los trabajos según lo autorizado, caso contrario no serán devueltos, y además tendrá la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 33.- PLAZO DE EXPEDICIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- Las solicitudes de Permisos de Construcción deberán recibir resoluciones de aprobación o rechazo por parte de la Dirección de Planificación Territorial, en un plazo no mayor de 8 días, contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud a trámite con todos los requisitos.

Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación para la emisión de un Permiso de Construcción, rechace una solicitud, se comunicará al propietario o proyectista para que realice las correspondientes correcciones del proyecto, vía telefónica o personalmente a través de la secretaría, luego de lo cual se volverá a ingresar el trámite si así lo determina el funcionario

municipal. La Dirección de Planificación Territorial, no podrá rechazar una segunda solicitud si las causas que motivaron la resolución de la primera inspección se encuentran corregidas.

ART. 34.- LÍMITE DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION.- Los permisos de construcción tienen validez de dos años a partir de la fecha de su aprobación, por lo tanto, transcurrido este plazo se tiene que actualizar los permisos.

Se considerara caducado todo permiso de construcción, cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de un año, a partir de la fecha de otorgamiento, después de lo cual deberá iniciar un nuevo proceso para la obtención del permiso de construcción correspondiente, en concordancia con el artículo 29 de esta ordenanza. Si antes de la iniciación de la obra, la Dirección de Planificación Territorial, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado tendrá derecho a aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto.

ART. 35.- PERMISOS ANTERIORES A LA VIGENCIA DE LA ORDENANZA.- En caso de que una construcción cuyo permiso haya sido expedido antes de la vigencia de esta ordenanza, y no esté totalmente terminada en el plazo de dos años desde la fecha de emisión de dicho Permiso, debe considerarse como una construcción con Permiso caducado y requerirá uno nuevo, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

ART. 36.- ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS.- La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituyen autorización legal que pueda hacerse valida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

ART. 37.- REVOCATORIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- La Dirección de Planificación Territorial, pueden revocar la Aprobación de los Planos y los Permisos de Construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si se comprobare en los siguientes casos:

- Que se han presentado datos falsos;
- Representaciones erróneas de cualquier clase;
- Firmas falsas y/o adulteradas en las solicitudes y Planos correspondientes.

ART. 38.- DELEGACIÓN DE OTORGACIÓN DE EMISIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- La Dirección de Planificación Territorial podrá autorizar a la Jefatura de Planificación y Urbanismo, la otorgación de los permisos de construcción por las siguientes causas: Ausencia temporal; Ausencia Definitiva; Capacitación; Vacaciones y otros.

ART. 39.- PERMISOS PARA EDIFICIOS DE VALOR ARTÍSTICO E HISTÓRICO.- Se otorgara permisos para introducción de reformas parciales o totales, demoliciones, etc. en los edificios de valor historio o artístico, de acuerdo a la Ley de la materia, así como también a lo que determine el Instituto Nacional de Patrimonio.

SECCIÓN QUINTA
INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES:

ART. 40.- COMPETENCIA.- Corresponde a la Dirección de Planificación Territorial, inspeccionar permanentemente todas las construcciones que se ejecuten dentro de la jurisdicción del Cantón Antonio Ante, como lo determina la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

ART. 41.- CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS.- Mediante inspecciones periódicas, la Dirección de Planificación Territorial a través de sus funcionarios, verificaran que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza, caso contrario, el Supervisor de Construcciones suspenderá la obra, hasta que el director técnico, constructor o propietario realice las rectificaciones necesarias, acto seguido elevara a conocimiento del Director de Planificación Territorial.

ART. 42.- CANCELACIÓN DE PERMISOS.- Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y continua los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, la Dirección de Planificación Territorial tiene autoridad para cancelar el Permiso de Construcción, ejecutar la garantía y tomar todas las acciones contra el propietario o Director Técnico, mediante la aplicación de las sanciones legales que para el efecto contempla la presente Ordenanza.

ART. 43.- INSPECCIONES A LAS OBRAS.- Durante la ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los Directores Técnicos o los auxiliares de estos, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales, de no ser así, se aplicaran las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo que establece la presente Ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

a) Zanjas y excavaciones;
b) Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados;
c) Elementos estructurales;
d) Instalaciones y servicios del edificio;

ART. 44.- INFRACCIONES A LA ORDENANZA.- Como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 24 horas, para comparecer a la Supervisión de Construcciones del GADM-AA; en concordancia y armonía con el Artículo 41 de la presente Ordenanza.

ART. 45.- PERMISO DE HABITALIDAD.- Una vez terminada la construcción, el interesado deberá solicitar a la Dirección de Planificación Territorial, una inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el Permiso respectivo y demás documentos aprobados en el proyecto de construcción.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al permiso y a los Planos aprobados, la Dirección de Planificación Territorial, a través de la Supervisión de Construcciones, notificara al propietario, para que realice las modificaciones que fueren necesarias, dentro del plazo establecido para la obra, en caso de no realizarla, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, procederá a ejecutar la Garantía entregada, previo los informes pertinentes, y en caso de persistir se procederá a imponer las sanciones correspondientes.

Una vez que se ha realizado la inspección final y el cotejamiento de los documentos presentados y aprobados en la municipalidad, la Dirección de Planificación otorgará el permiso de habitabilidad del edificio, vivienda, o cualquier otra edificación. Cumplidos estos requisitos, se autorizara la devolución del Fondo de Garantía.

La Dirección de Planificación Territorial correrá traslado con la información pertinente de las edificaciones nuevas y ampliaciones, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para sea esta la que registre a los correspondientes catastros.

ART. 46.- PERMISOS ESPECIALES DE HABITABILIDAD.- La Dirección de Planificación Territorial podrá conceder Permisos Especiales para habitar parte de un edificio vivienda, o cualquier otra edificación en construcción, cuando dicha parte cumpla con los requisitos de la presente Ordenanza y se compruebe mediante una inspección, que la prosecución de las obras no atentan contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

SECCIÓN SEXTA
DE LAS SANCIONES:

ART. 47.- ALCANCE Y RESPONSABILIDADES.- Se considerarán sanciones producto de las infracciones establecidas en la presente Ordenanza, todo incumplimiento por acción u omisión de esta normativa.

Las infracciones a las reglas contenidas en esta Ordenanza serán sancionadas por la Dirección de Planificación Territorial a través del Supervisor de Construcciones, según sea pertinente y en el ámbito de sus competencias y respetando la normativa especificada en esta Ordenanza.

ART. 48.- INCUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA.- En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza para la construcción de edificios, viviendas o cualquier otra edificación en el Cantón Antonio Ante, la Dirección de Planificación Territorial a través de la Supervisión de Construcciones o funcionario correspondiente iniciará el procedimiento sancionador pertinente, *siguiendo el debido proceso, es decir, dando el derecho a la defensa del supuesto infractor, para que presente las pruebas de descargo justificando lo contrario de lo que se le acusa; lo cual debe hacerlo en un término de cinco días, a partir de la notificación y/o citación correspondiente; Notificación que la hará el Supervisor de Construcciones.*

En caso de que la Infracción amerite derrocamiento de edificaciones, la Supervisión de construcciones elaborará el Informe debidamente motivado, amplio y suficiente, dirigido al

Director de Planificación Territorial, quien correrá traslado al Ejecutivo, y acto seguido a la Comisión de Obras Públicas (señores Concejales), y la citada Comisión emitirá el Informe motivado al Ejecutivo, y éste al Concejo Municipal para conocimiento, análisis y resolución pertinente, y Secretaría del Concejo notificará con dicha Resolución a la Dirección de Obras Públicas y Ambiente con todo el Expediente, para que proceda de manera inmediata al derrocamiento de la edificación u obra edificada o instalada de manera ilegal.

ART. 49.- PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.- La Autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la trascendencia social y perjuicio causado por la infracción cometida, el grado de intencionalidad; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

El procedimiento administrativo sancionador iniciará con la entrega de la citación y/o notificación en donde se detallará claramente la infracción cometida, para que en un plazo no mayor a cuarenta y ocho horas se presente el propietario del predio en donde se cometió la infracción, con los documentos requeridos por la Supervisión de Construcciones **o con las pruebas correspondientes**, la no presentación en el plazo establecido en la citación podría ser considerada como rebeldía.

En el caso de infracciones consideradas como menores se procederá inmediatamente a la emisión de título de crédito correspondiente de acuerdo a la infracción cometida. Para el caso de infracciones MAYORES que involucren derrocamiento se notificará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, y el supuesto infractor dentro del término de cinco días presentará las pruebas de descargo de las que se crea asistido.

ART. 50.- SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN.- Este procedimiento se iniciará con la emisión de la citación correspondiente y la respectiva colocación del sello de suspensión de obra que será colocado en un lugar visible.

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta Sección, la Dirección de Planificación Territorial por medio de la Supervisión de Construcciones, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos:

a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Planificación Territorial, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones;
b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros;
c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección en base a esta Ordenanza;
d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Informe de Regulación Urbana;
e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de lo que determina en su articulado la presente ordenanza;
f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones del Supervisor de Construcciones y del personal autorizado por la Dirección de Planificación Territorial;

g) Cuando la obra se ejecute sin permiso;
h) Cuando el Permiso de Construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia;
i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un Director Técnico o Constructor;
j) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.
k) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
l) Cuando se invada la vía pública con una construcción; y,
m) Cuando no se respeten las afectaciones y restricción físicas de uso, impuestas a los predios en el Certificado de Regulación Urbana determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural.

No obstante el estado de suspensión o clausura, en el caso de los literales precedentes a), b), c), d) y e), la Dirección de Planificación Territorial, podrá ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este Artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a la presente Ordenanza.

ART. 51.- CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección de Planificación Territorial podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias;

a) Cuando la obra se haya ejecutado sin Permiso;
b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza; y,
c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de la sección quinta de inspección a las construcciones, de esta ordenanza.

ART. 52.- SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS.- La Dirección de Planificación Territorial en los términos de esta Sección por medio del Supervisor de Construcciones, sancionará con multa al propietario, director técnico, constructor o a quien o quienes resulten responsables de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

ART. 53.- SANCIONES MENORES.- Se sancionara al Director Técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:

a) Cuando en el proceso de cualquier obra o instalación no se muestre a solicitud del Supervisor de Construcciones, los planos aprobados o el permiso correspondiente. La multa consistirá en el 30% del salario básico unificado;
b) Cuando se invada con materiales, ocupe o usen la vía pública o cuando hayan cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; deberá cancelar el 40% del salario básico unificado, y la reposición inmediata de los daños realizados;
c) Cuando obstaculicen las funciones del Supervisor de Construcciones, 25% del salario básico unificado;
d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública, cinco salarios básicos unificados, fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra;
e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, diez salarios básicos unificados;
f) Reparación de la edificación sin el permiso de varios trabajos, 40% de un salario básico unificado;
g) Falta de rótulo de identificación del director técnico o constructor responsable de la obra, 50% de un salario básico unificado;
h) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 1 a 3m2, 20% de un salario básico unificado;
i) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso de 4 a 10m2, 50% de un salario básico unificado;
j) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 11m2 en adelante, dos salarios básicos unificados;
k) Invasión de la línea de fábrica, con cerramiento, utilizando cualquier material, 25% de un salario básico unificado, por cada metro lineal y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada;
l) Los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano que no tengan cerramiento, o se encuentren en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, tendrán una sanción de 25% de un salario básico unificado por cada metro lineal de la parte que tiene frente a una vía pública. En el supuesto caso de no hacer los trabajos en el plazo de sesenta días, la Municipalidad realizará la obra a través de la Dirección de **Obras Públicas y Ambiente** y se recargará a más de la sanción un cincuenta por ciento al costo de los trabajos y entregará un informe a la tesorería municipal para que se realice el respectivo título de crédito, respetando las garantías básicas del derecho al debido proceso;
m) No contar con el permiso definitivo de construcción, 30% de un salario básico unificado;
n) Cuando las fachadas de la edificación dentro del Cantón no cuenten con los enlucidos o acabados determinados en el proyecto y debidamente pintadas, cinco salarios básicos unificados; y,
o) Cuando se retire o se rompa voluntaria o involuntariamente los sellos de suspensión de obra, dos salarios básicos unificados.

ART. 54.- SANCIONES MAYORES.- Se sancionara al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

a) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en esta ordenanza y en las leyes correspondientes, cinco salarios básicos unificados, y la implementación inmediata de la norma;
b) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, cinco salarios básicos unificados, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades legales;
c) Cuando la edificación no coincida con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se procederá a efectivizar el fondo de garantía., y se exigirá la presentación de los planos de legalización, en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la entrega de la citación correspondiente.
d) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la certificación de Regulación Urbana en los planos aprobados y permiso de construcción, en este caso la municipalidad a través de la Dirección de **Obras Públicas y Ambiente**, previo informe de la Dirección de Planificación y la Resolución por parte del Concejo se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.
e) Invasión de retiros con construcción, un salario básico unificado por cada metro cuadrado de construcción, y la aplicación inmediata de la norma;
f) Cuando se haya realizado apertura de ventanas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas o nuevas sin el permiso notariado correspondiente y el visto bueno de la Dirección de Planificación, cinco salarios básicos unificados, debiendo el infractor en el plazo de ocho días luego de la notificación corregir la infracción; y,
g) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Dirección de Planificación en base a la ley, se sancionará con el derrocamiento inmediato de los trabajos realizados, siguiendo el proceso establecido en la presente ordenanza y se sancionará con el 10% del salario básico unificado.

ART. 55.- SANCIONES AL PROPIETARIO, CONSTRUCTOR Y DIRECTOR TÉCNICO.- Se sancionara al propietario del inmueble, constructor y director técnico, en los siguientes casos:

a) Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el Permiso de construcción respectivo de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza, se sancionara con el equivalente del 75 % del fondo de garantía calculado al número de metros cuadrados a construirse y la legalización inmediata de los trabajos; y,
b) Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el Permiso de Construcción correspondiente y los mismos no se hubieren regularizado, se sancionará con el equivalente del 100 % del fondo de garantía calculado de acuerdo al número de metros cuadrados de la edificación, y la legalización de la misma de acuerdo al anexo 02.

ART. 56.- SANCIONES MENORES A LOS CONSTRUCTORES Y DIRECTORES TÉCNICOS.- Se sancionara con una multa a los constructores y directores técnicos que incurran en las siguientes infracciones:

a) Cuando no cumpla con las obligaciones que le corresponden en la ejecución de una obra, las mismas que están establecidas en el Artículo 6 de los directores técnicos o constructores, 50% de un salario básico unificado;
b) Cuando en la ejecución de una obra se viole las disposiciones establecidas sobre este tema en la presente ordenanza, un salario básico unificado; y,
c) Cuando no se observen las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación, dos salarios básicos unificados.

ART. 57.- SANCIONES MAYORES A LOS DIRECTORES TÉCNICOS Y CONSTRUCTORES.- Se sancionará con una multa a los directores técnicos y constructores de la obra que incurran en las siguientes infracciones:

a) Cuando en la obra se utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin la autorización previa de la Dirección de Planificación Territorial, dos salarios básicos unificados;
b) Cuando en la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la a autorización previa correspondiente, diez salarios básicos unificados, y la suspensión inmediata del permiso de construcción;
c) Cuando en una obra no tome las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, cinco salarios básicos unificados; y,
d) Cuando en el proceso constructivo de una edificación no se utilice las herramientas, equipos y procesos adecuados que la técnica de la construcción establece, por ejemplo: mezcla de hormigones de forma manual, (es necesario la utilización de hormigonera o mixers), andamios y otros según establece el código Ecuatoriano de la construcción, una multa de 5 salarios básicos unificados.

ART. 58.- SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS.- En los siguientes casos, se sancionara con la suspensión de dos años al Profesional de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en la municipalidad a más de la multa establecida en los siguientes literales:

a) Falsificación de firma y adulteración en los antecedentes aprobados: 50 salarios básicos unificados; y,
b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente: 25 salarios básicos unificados.

ART. 59.- SANCIONES POR VIOLACIONES A LA ORDENANZA, NO PREVISTAS.- Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionaran con multas de dos salarios básicos unificados.

ART. 60.- SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.- El propietario del predio, Director Técnico, o persona responsable, podrá ser considerado como infractor reincidente cuando incurriere en repetidas ocasiones a cometer faltas a las ordenanzas en una misma obra, y se le aplicara el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

ART. 61.- SANCIONES POR OPONERSE O IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la Autoridad Municipal, se le sancionará con la multa de un salario básico unificado, por la primera vez, si resultare reincidente la sanción será de cinco salarios básicos unificados.

Anexo 01

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

CALCULO FONDO DE GARANTIA

TIPO DE CONSTRUCCION	M2	VALOR CONSTRUCCION	FONDO DE GARANTIA	% DEL TOTAL
Mixta	12	80	9.60	1%
	39		31.20	1%
Miduvi - Vivienda de interes social - rural	40	60	24.00	1%
	100		60.00	1%
Miduvi Vivienda de interes social - urbana	40	80	32.00	1%
	100		80.00	1%
Mixta	40	100	120.00	3%
	100		300.00	3%
Hormigon Armado	40	110	120.00	3%
	100		330.00	3%
Mixta	101	120	363.60	3%
	150		540.00	3%
Hormigon Armado	101	130	393.90	3%
	150		585.00	3%
Hormigon Armado/Estructura Metalica	151	140	634.20	3%
	200		840.00	3%
Hormigon Armado/Estructura Metalica	201	150	904.50	3%
	250		1,125.00	3%
Hormigon Armado/Estructura Metalica	251	160	1,204.80	3%
	500		2,400.00	3%
Hormigon Armado/Estructura Metalica	501	170	2,555.10	3%
	1000		5,100.00	3%

Arq. Fernando P. Jacome

DIRECTOR DE PLANIFICACION

Jaime G. Benitez Varela arq.

JEFE DE PLANIFICACION ARQUITECTONICA Y URBANA

Anexo 2

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

CALCULO PARA LEGALIZACIONES DE OBRAS

TIPO DE CONSTRUCCION	M2	VALOR CONSTRUCCION (obra terminada)	LEGALIZACION (3% del total).
Mixta	12	140	50.40
	39		163.80
Miduvi	40	140	168.00
	100		420.00
Mixta	40	150	180.00
	100		450.00
Hormigon Armado	40	160	180.00
	100		480.00
Mixta	101	155	469.65
	150		697.50
Hormigon Armado/Est. Metalica	101	165	499.95
	150		742.50
Hormigon Armado/Est. Metalica	151	170	770.10
	200		1,020.00
Hormigon Armado/Est. Metalica	201	170	1,025.10
	250		1,275.00
Hormigon Armado/Est. Metalica	251	170	1,280.10
	500		2,550.00
Hormigon Armado/Est. Metalica	501	170	2,555.10
	1000		5,100.00

Arq. Arturo Valverde

DIRECTOR DE PLANIFICACION

Jaime G. Benitez Varela arq.

JEFE DE PLANIFICACION ARQUITECTONICA Y URBANA

Disposiciones Generales:

SECCIÓN SÉPTIMA
NORMAS DE DISEÑO

ART. 62.- NORMAS DE ARQUITECTURA

a.- ILUMINACION Y VENTILACIÓN DE LOCALES HABITABLES Y NO HABITABLES.-

Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas, y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

AREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES HABITABLES.-

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. El área mínima total de ventanas, para ventilación será el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

CASOS ESPECIALES.- Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

- Los locales habitables destinados a oficinas que estén localizados hacia una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz por un lado y hacia un pasaje cubierto por otro, siempre y cuando cumplan con las áreas mínimas de iluminación y ventilación exigidas; y,

- Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES NO HABITABLES.-

Todo local no habitable, podrá iluminarse y ventilarse artificialmente o a través de otros locales, pudiendo estar ubicados entonces al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en la Ordenanza, especialmente en lo relacionado con "Dimensiones mínimas y Prevención de Incendios".

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES BAJO CUBIERTA.-

- Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se consideraran iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 metros.
- Ningún local, habitable o no, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES A TRAVES DEL ÁREA DE SERVICIO.- Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6 m2. y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.

- Las cocinas cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

VENTILACÍON POR MEDIO DE DUCTOS.-

- No obstante lo estipulado en tos artículos anteriores, las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.32 m2., con un lado mínimo de 0.40 m, en edificaciones de hasta dos plantas.

- La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

- En todos los casos, el ducto que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de un metro como mínimo.

EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.-

- La ventilación de los locales en edificaciones industriales y comerciales, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas será el 8% de la superficie de piso del local.
- La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los que deberán funcionar ininterrumpida y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.
- Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.20 m2. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados, etc.) talleres fotográficos, lavasecos y otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación se realizará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Los edificios deberán tener los patios descubiertos para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos, espacios en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES HABITABLES.- Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de una superficie no inferior a 12 m. ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de estos, deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES NO HABITABLES.- Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6m2., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2m., hasta una altura máxima de tres plantas.

En los edificios de mayor altura la dimensión mínima de los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

COBERTURA DE PATIOS.- No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción a aquellos adyacentes a locales comerciales y de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza y que no afecten a locales habitables.

AMPLIACIONES EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Ordenanza.

PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES.- Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de la ordenanza de tasas por servicios técnicos y administrativos y especies valoradas.

SERVIDUMBRE DE ILUM1NACIÓN Y VENTILACIÓN.- Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales reciprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se consideraran estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes.

ACCESOS A PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

MUROS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

b.- DIMENSIONES DE LOCALES:

ALTURA DE LOCALES HABITABLES.- La altura mínima de los locales habitables será de 2.20 m., entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o del cielo raso falso.

ALTURA DE LOCALES HABITABLES EN SOTANOS:

a) Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.

b) La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de estas, no será menor que la mitad de la altura del local.

PROFUNDIDAD DE LOS LOCALES HABITABLES.- La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9.00 m.

MEZZANINES.- Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

a) Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación referida a "Iluminación y Ventilación de locales".
b) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
c) No se utilice como cocina.
d) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
e) Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.

BAÑOS:

a) Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación natural o artificial.
b) Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.
c) Dimensiones mínimas de baños:

1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0.15 m.
2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0.15 m.
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0.65 m.
4. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
5. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m2, con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

LOCALES VICIADOS.- En los locales habitables en que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10m3 por persona; caso contrario, se colocaran sistemas mecánicos de renovación de aire.

LOCALES A NIVEL DEL TERRENO.- Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0.10 m. por lo menos, sobre el nivel de acera o patio adyacente,

c.- MUROS EN SÓTANOS: Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0.20 m. sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

d.- LOCALES CON PISOS DE MADERA: Cuando los pisos de locales sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberán tener una altura mínima de 0-30 metros entre el terreno y la cara inferior de la viga. Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicaran entre sí y cada uno de ellos se ventilara al exterior por medio de rejillas o conductos adheridos a una capa de concreto. Las dimensiones mínimas de las rejillas serán de 0.20 x 0.20 m.

e.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIO:

GENERALIDADES.-

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios y observar las medidas de seguridad que se señalan en esta Sección.

Además del cumplimiento de estas disposiciones, el Cuerpo de Bomberos tendrá la facultad de exigir en cualquier edificación el cumplimiento de su Reglamento de Protección contra Incendios.

DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE INCENDIOS, PARA APROBAR PLANOS DE EDIFICACIONES DE DIFERENTES PROYECTOS.- Todos los proyectos de edificación de establecimientos industriales, fabriles, de concentración de público y de edificios de más de cuatro pisos, deberán presentar los planos del proyecto para su VISTO BUENO por parte del Cuerpo de Bomberos de Antonio Ante, en cuanto se refiere al Sistema de Prevención y Control de Incendios, como requisito previo al trámite municipal de Aprobación de Planos, y aquellos que pasen de los mil metros cuadrados en planta baja, sentido horizontal.

TRAMITACIÓN PARA EL VISTO BUENO DEL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la tramitación del visto bueno del proyecto por parte del Cuerpo de Bomberos, el profesional o propietario interesado, deberá presentar en el Departamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos, lo siguiente:

a) Solicitud en papel simple dirigida al Jefe del Cuerpo de Bomberos de Antonio Ante.
b) Todos los juegos de copias heliográficas del proyecto que se vaya a enviar al Municipio para su aprobación.
c) Un juego de planos de Estudios Especiales (EE); y,
d) Una copia heliográfica adicional del proyecto, para el archivo del Cuerpo de Bomberos.

TIEMPO DE TRAMITACIÓN DEL VISTO BUENO.- El trámite en el Cuerpo de Bomberos para la obtención del Visto Bueno, por ningún concepto, salvo por razones de fuerza mayor, no demorara más de setenta y dos horas hábiles.

DE LOS PLANOS DE ESTUDIOS ESPECIALES (EE), RELACIONADO A SU IMPLEMENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LOS EQUIPOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.- En caso de insuficiencia de los implementos o instalaciones de protección o carencia de su implementación, el Cuerpo de Bomberos devolverá los planos para su

corrección, con las debidas observaciones para su respectiva enmendadura; hechas las correcciones, volverá a ingresar directamente al CB-AA, para su aprobación y emisión del Visto Bueno pertinente.

INSPECCIONES A LAS EDIFICACIONES.- Posteriormente a la emisión del Visto Bueno y durante la construcción del edificio, el Departamento de Prevención, a través de sus Inspectores realizara visitas IN SITU, a fin de constatar y exigir el cumplimiento de las medidas de protección contra Incendios, que fueran aprobadas en Planos de Estudios Especiales.

CAMPO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS.- Las normas de protección contra Incendios, deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes con más de cuatro pisos y los que el Reglamento de Protección contra Incendios determina, así como los edificios por construir y aquellos que estando construidos fueren objeto de ampliación, alteración, remodelación o remodelación de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentan en el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

EDIFICIOS CON USOS DIVERSOS.- Cuando exista diversidad de usos dentro de una misma edificación, deberán aplicarse a cada sector de uso específico, las disposiciones pertinentes.

En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos, podrá exigir a más del cumplimiento de aquellas, disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

CERTIFICADO DE HABITABILIDAD.- Todos los edificios señalados en la presente ordenanza. para ser habitados, deberán contar con el Certificado de Habitabilidad que emite el GADM-AA; y en caso de los proyectos que han ameritado la implementación del Sistema de Prevención y Control de Incendios, necesariamente se necesita el Permiso de OCUPACIÓN que emitirá el Cuerpo de Bomberos de Antonio Ante, luego de realizar la inspección y revisión relacionado al Sistema de Prevención y Control de Incendios, según los planos aprobados, como requisito previo al de HABITABILIDAD que extienda la Municipalidad.

PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.- Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificara mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

PROHIBICIÓN DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES.- En ninguna edificación ni parte de ella, podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles.

f.- RAMPAS Y ESCALERAS.- El hall de acceso en cada uno de los pisos de un edificio, así como las escaleras, estarán protegidos con muros cortafuegos, fabricados de material incombustible y con acceso al hall de cada uno de los pisos.

En edificios con altura superior a cinco niveles, las escaleras que no sean exteriores o abiertas, deberán aislarse de los pisos a los que sirvan por medio de vestíbulos con puertas que se ajusten a lo dispuesto en el Artículo 103 de esta Sección.

Todo edificio superior a 4 pisos y que no hubiere solucionado interiormente el problema de protección contra incendio deberá tener una escalera exterior hecha de material incombustible y con acceso al hall y cada uno de los pisos.

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Tendrán una anchura mínima igual a 1.20 m.
b) La pendiente máxima será del 10% y,
c) Los pisos serán antideslizantes.

Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
b) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas.
c) Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura de 0.90 metros.
d) En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 metros.
e) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
f) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
g) Solo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de 100 m2.
h) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de veintiocho centímetros y la contrahuella una altura máxima de dieciocho centímetros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m. y la contrahuella no será mayor de 0.17 metros.
i) Las escaleras contaran preferiblemente con dieciséis contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
j) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
k) El acabado de las huellas será antideslizante.

CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS.- Las escaleras en cada nivel estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área de planta del cubo de escalera, con el sistema de ventilación cruzada.

CUBOS DE ESCALERAS CERRADOS.- Cuando las escaleras se encuentran en cubos cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo. Este ducto se calculara de acuerdo a la siguiente relaciona:

$$A = \frac{1}{200}$$

En donde:

A = área en planta del ducto, en metros cuadrados
h = altura de edificio, en metros
s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave.

La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5% ni mayor del 8% del área de planta del cubo. En edificios cuya altura sea mayor a 5 plantas, este sistema contara con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

g.- PUERTAS.- En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0.90 m. ni su altura menor a 2.10 m. Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida; al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni los descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático para cerrarlas.

Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
b) Contaran con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m. y,
d) No habrá puertas simuladas ni se colocaran espejos en las mismas.

h.- ELEVADORES Y MONTACARGAS.- Los cubos de Elevadores y Montacargas estarán construidos con materiales incombustibles.

Los cubos de elevadores contaran con un sistema de extracción de humos, para lo cual, el ducto y la ventilación de estos, se regirá a lo especificado en esta Sección.

i.- DUCTOS DE BASURA.- Los ductos de basura se prolongaran y ventilaran al exterior, sobre el nivel accesible más alto de la edificación, Las puertas de estos serán de materiales a prueba de fuego y deberán cerrarse automáticamente, de manera que sean capaces de evitar el paso de fuego o de humo de un piso a otro del edificio.

j.- CHIMENEAS.- Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de estas, dispondrá de su propio ducto.

k.- PISOS.- En los pisos de las Áreas de circulación generales de edificios se emplearan únicamente materiales a prueba de fuego.

l.- LIMITACIÓN DE ÁREAS LIBRES (SALAS MÚLTIPLES).- Todo edificio se diseñara de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m2 por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, estos se permitirán exclusivamente en Planta baja, Mezanine, Primera Planta Alta y Segunda Planta Alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

m.- SEÑALIZACIÓN.- Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y, rampas) serán señalizados mediante flechas indicadoras, siempre y cuando prestaren el servicio exclusivo de emergencia.

Las características, dimensiones y especificaciones cromáticas de la señalización, deberán responder a lo establecido por el Cuerpo de Bomberos sobre este aspecto.

n.- CASOS NO PREVISTOS.- Los casos nos previstos en esta Sección, quedaran sujetos a las disposiciones que al efecto, dicte el Cuerpo de Bomberos.

CIRCULACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES:

CIRCULACIONES.- La denominación de Circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.

Las disposiciones generales, relativas a cada uno de estos elementos, a las que deberán sujetarse todas las construcciones se expresan en los artículos de esta Sección. Además, cada tipo especial de construcción deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en el Capítulo correspondiente.

CIRCULACIONES HORIZONTALES.- Las características y dimensiones da las Circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

a) Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;
b) El ancho mínimo de los pasillos y de las Circulaciones para el público, será de 1.20 m. excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrá ser de 1.00 metro;
c) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a 2.20 m;
d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas a continuación.

PASAMANOS EN LAS CIRCULACIONES.- Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de esta será de 0.85 m. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos solo de elementos verticales lisos.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales contra incendio.

ACCESOS Y SALIDAS:

GENERALIDADES.- Todo vano qua sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

DIMENSIONES MÍNIMAS.- El ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1.20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerara como norma, la relación de 1.20m. por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0.90 m.

ACCESOS Y SALIDAS EN LOCALES DE USO PÚBLICO.- Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1.80 m.

Para el cálculo del ancho total del acceso; se regirá a la norma del Artículo 117 de esta Sección.

SALIDAS DE EMERGENCIA.- Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m2., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos;

a) Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
b) Su número y dimensiones se regirán por la norma del Artículo 117 de esta Sección de manera que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
d) Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzaran a través de locales de servicio.

SEÑALIZACIÓN.- Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los locales afectados por el Artículo 119 de esta Sección, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirva y estarán iluminados en forma permanente aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Artículo 109 de la Sección de Prevenciones contra Incendio.

o.- ELEVADORES.-

ALCANCE.- Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la trasportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

APROBACIÓN DE PLANOS.- Además de lo indicado en la sección referida a "Aprobación de Planos", de la presente ordenanza, las edificaciones que requieran elevadores podrían optativamente presentar lo siguiente:

a) Planos de detalles con dimensiones libres de cubos de elevadores, fosos y salas de máquinas.
b) Planos de detalle de la cabina a utilizarse.
c) Corte explicativo de paradas en los pisos.

NÚMERO DE ASCENSORES POR ALTURA DE EDIFICACIÓN.- Todas las edificaciones que contengan más de: Planta baja y cuatro pisos altos hasta una altura de veinticuatro metros (24 m), dispondrán de un ascensor y sobre esta altura, por lo menos, de dos ascensores, son perjuicio de lo especificado en las tablas 2, 3, 4, 5, 6, 7 de esta sección.

PISOS QUE SE EXCLUYEN DEL CÁLCULO DE LA ALTURA.- Se permitirá excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

a) La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos.
b) La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:

- Tanque de reserva de agua.
- Casa de máquinas.
- Depósito de material de limpieza.
- Vestuarios y sanitarios.
- Vivienda de conserje.
- Salón de fiestas.
- Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

p.- TERMINOLOGÍA – ANEXO N° 2:

Para el propósito de esta Ordenanza deben aplicarse las siguientes definiciones:

Alteraciones materiales.- Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma.

La abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación a trazado de jardines, enlucidos, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Éstas incluyen los siguientes trabajos:

a) Conversión de un edificio o parte del, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa;
b) Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa.
c) Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.

Altura de un edificio.- La distancia vertical medida, en el caso de techos horizontales, del nivel promedio de la línea central de la calle contigua al punto más adyacente al muro de la calle; en el caso de techos inclinados, hasta el punto donde la superficie exterior del muro intercepta la superficie acabada del techo inclinado, y en el caso de tímpanos con frente a la calle, el punto medio entre el nivel de los aleros y el cumbrero.

Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio

Altura de local.- La distancia vertical entre el piso y el tumbado de un local.

Altura útil.- Altura libre de local. Cuando no se ha provisto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

Área cubierta. Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Autoridad municipal. El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de esta Ordenanza puede autorizar a una Comisión o a un funcionario para que actúe en su representación

Balcón.- Una construcción proyectada en sentido horizontal, provisto de un pasamano o balaustrada para servir como pasaje o espacio exterior.

Callejón.- Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

Camino o calle.- Cualquier carretera: calzada, vereda, callejón escalinata, pasaje, pista plaza o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso o haya tenido derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un periodo especificado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, muros de contención, bardas, cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Camino de servicio.- Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

Casa de departamentos.- Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que viven independientemente una de otra.

Carga muerta.- El peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

Carga viva.- Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta. La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

Cobertizo- Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Conducto de humo.- Un tubo, aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

Conversión.- El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la Autoridad Municipal.

Cubierta de escalera. Estructura con techo sobre una escalera y su descanso; construida para protección contra la intemperie; pero no para habitación humana.

Depósito.- Un edificio usado o considerado para usarse, total o parcialmente en el almacenamiento de artículos, sea para su conservación o para su venta, o para cualquier propósito similar; pero no incluye las bodegas adjuntas a los locales comerciales.

Desagüe de aguas servidas.- Un desagüe usado o construido para la recolección de desechos sólidos o líquidos para evacuarlos por un colector.

Desagüe.- Incluye una alcantarilla, tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguas servidas, materias fecales, agua contaminada, desechos, agua lluvia o aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

Desván.- Un espacio restante, dentro de una cubierta inclinada, o cualquier espacio restante sobre el nivel normal de piso que puede construirse o adaptarse para depósito y que no exceda de 1.50 de altura promedio.

Muro de división.- Un muro que no soporta otra carga que su propio peso.

Edificio.- Toda construcción destinada a la habitación o en la cual una o más personas pueden desarrollar cualquier labor, sea esta transitoria o permanente.

Edificio comercial.- Un edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera en uso para actividades comerciales.

Edificio de estructura aporticada.- Un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas, se resisten por medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

Edificio industrial.- Un edificio total o principalmente usado como fabrica, deposito, lavandería, cervecería, destilería fundición de hierro o para cualquier otro propósito similar.

Edificio público. Un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

Edificio residencial.- Un edificio usado, construido o adaptado para usarse total o principalmente para habitación humana. Puede incluir garajes y otras construcciones complementarias.

Erigir.- Construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, de acuerdo a planos nuevos o rediseñados.

Espacio abierto.- Un área que forma parte integral del lote y descubierta,

Espacio de estacionamiento.- Un área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículos con una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso o egreso de un vehículo.

Espacio libre.- Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por este Código. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hacia el frente, fondo y lados, incluyendo

pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte del mismo.

Estación de servicio.- Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado, rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores,

Estructura.- Cualquier construcción o edificio levantado a base de partes combinadas y unidas entre sí de acuerdo a un orden establecido. El término "estructura" comprende siempre el de "edificio".

Fábricas. Establecimiento dotado de maquinaria, herramienta o instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

Familia.- Un grupo de personas relacionadas normalmente entre sí por consanguinidad o matrimonio que viven juntos en una sola unidad de habitación y tienen un servicio común de cocina y baño. Los sirvientes domésticos deben considerarse adjuntos al termino: "familia".

Fundación.- La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

Galería.- Un piso o plataforma intermedio que sobresale del muro de un auditorio o de un espacio interior y que proporciona área extra de piso, asientos adicionales, mayores comodidades, etc.

Garaje privado.- Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles u otros vehículos de propiedad privada.

Garaje público.- Un edificio o parte del mismo, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos en general.

Hilada a prueba de humedad.- Una hilada compuesta de un material impermeable apropiado, destinado a impedir la penetración de humedad de cualquier parte de la estructura a otra, a una altura no menor de 15 cm. sobre la superficie del terreno contiguo .

Hotel.- Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

Índice de resistencia al fuego.- El índice de resistencia al fuego de los diferentes materiales de construcción, debe estar de acuerdo a las disposiciones de esta Ordenanza,

Incombustible.- Este término debe aplicarse solamente a materiales. Un material incombustible es el que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con fuego.

Incomodidades.- Significa e incluye cualquier acto, omisión, lugar o cosa que causa lesión, peligro, molestia u ofensa a los sentidos de la vista, el olfato o el oído, o perturbación al descanso o al sueño; lo que es o puede ser peligroso a la vida y perjudicial a la salud o a la propiedad.

Inodoro.- Un retrete con dispositivo para lavar el artefacto sanitario con agua. No incluye el cuarto de baño.

Letrina conectada.- Una letrina conectada al sistema municipal de desagüe.

Letrina no conectada.- Una letrina no conectada al sistema municipal de desagüe. Puede conectarse a un tanque séptico.

Letrina de servicio.- Una letrina de la cual se retiran las excretas en forma manual y no mediante una corriente de agua.

Línea de camino.- La línea que señala los límites laterales de un camino.

Línea de fábrica.- La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro.- Línea paralela a un lindero del lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Local habitable.- Un local usado o diseñado para uso de una o más personas, para estudiar, estar, dormir, comer, cocinar (si se usa como sala de estar) pero no incluye baños, servicios higiénicos, lavanderías, despensas de servicio y almacenamiento, corredores, bodegas, buhardillas ni espacios que no sean usados con frecuencia durante períodos largos.

Lote.- Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Dirección de Planificación Territorial o Jefatura de Planificación Física, en base a los planes de Ordenamiento Territorial Urbano y Rural que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote en esquina.- Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

Lote de doble frente.- Un lote que tiene frente a dos calles sin ser lote en esquina.

Lote, fondo del.- La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Lote interior. Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

Lugar de reunión.- Un local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para dar asiento o acomodar 100 o más personas y usado como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto u otros usos.

Mampostería.- La forma de construcci6n compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de estos, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante mortero.

Material resistente al fuego.- Cualquiera de los siguientes materiales o sus similares:

a) Mampostería construida con ladrillos cerámicos de buena calidad, piedras y otros materiales duros e incombustibles, apropiadamente trabados y colocados en capas de mortero de cal y arena, cal-cemento y arena y, cemento-arena,

b) Hormigón armado de cemento y otros productos incombustibles de cemento.

c) Teca y otras maderas duras, cuando se usan como vigas o columnas o en combinación con estructuras de hierro.

d) Pizarras, tejas, ladrillos, baldosas y cerámica, cuando se usan para cubiertas y revestimiento.

e) Hormigón ligero, en capas de espesor no menor de 10cm., compuesto de ladrillos rotos, grava y cal, cemento o yeso calcinado, cuando se usa para relleno entre vigas de piso; y,

f) Cualquier otro material aprobado por las autoridades.

Marquesina.- Una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia.

Mercado.- Área de terreno o edificio reservado o destinado por la autoridad municipal para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta.

Mezzanine.- Un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y fisicamente conectado con ella, con un área limitada a dos tercios del área total de dicha planta.

Muro cruzado.- Un muro interior construido en unión a un muro exterior o divisorio hasta el nivel del techo y del cual este forma el factor límite para el objeto de calcular su espesor.

Muro exterior.- Un muro exterior o cerramientos vertical de cualquier edificio, que no sea un muro divisorio, aun cuando este contiguo al muro de otro edificio; también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

Muro medianero.- Un muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo la propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de dos propietarios construye un muro divisorio en su propio terreno, este no es "muro medianero" y, ninguna parte de sus cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina, excepto por un acuerdo legal entre dichos propietarios.

Nivel de la calle.- La altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote.

Pilastra.- Un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de este y aparejado al mismo.

Plano aprobado.- El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la autoridad municipal.

Pórtico.- Una superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

Reconstruir.- Construir por segunda vez o subsiguientes veces un edificio o parte de él después de haberlos demolido, de acuerdo al mismo plano original, previamente aprobado o reconocido.

Regulaciones de zonificación.- Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la autoridad municipal.

Registrado (Arquitecto Ingeniero, Profesional).- Un arquitecto, ingeniero, o profesional inscrito en el Registro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

Salida.- Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

Sótano.- El piso inferior de un edificio ubicado total o parcialmente bajo el nivel del terreno.

Sumidero de aguas servidas.- Un sumidero usado o construido para evacuar desechos sólidos o líquidos.

Taller.- Espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

Tienda.- Un edificio o local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y doméstico, además de otros de varias clases. No incluye una bodega.

Tubo de agua lluvia.- Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar agua directamente desde el techo, terraza alta o superficie cubierta de un edilicio.

Tubo de chimenea.- Un espacio cerrado destinado a la evacuación hacia el exterior de cualquier producto de combustión resultante de la operación de cualquier aparato o equipo productor de calor.

Usuario.- Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

Ventana.- Una abertura al exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

Vereda.- Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto, etc.

Vivienda.- Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Vivienda vi familiar.- Un edificio diseñado para uso de dos familias.

Vivienda multifamiliar.- Un edilicio diseñado para uso de tres o más familias.

Vivienda unifamiliar.- Un edificio diseñado para uso de una familia.

Vivienda, unidad de. Un local o locales diseñados o considerados para uso de una persona o familia, en el cual se proveen facilidades para cocina o instalación de equipo de cocina y baño.

Zapata. La parte saliente de una fundación, destinada a proporcionar una mayor área de apoyo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

ÚNICA.- Los fondos de garantía que hayan sido emitidos por los diferentes usuarios relacionados a construcciones hasta antes de la fecha de sanción de la presente Ordenanza y que estos fondos de garantía se encuentren vencidos, pues, previo informe de Tesorería y coordinación pertinente con la Dirección de Planificación Territorial, la Dirección Financiera podrá ejecutar dichas garantías.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA:

PRIMERA.- Considérase Primera Reforma de la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, a la letra que se encuentra en formato **negrita y subrayado** del presente Instrumento.

DISPOSICIÓN FINAL:

VIGENCIA.- La presente Reforma de la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES entrará en vigencia a partir de su aprobación y la sanción correspondiente por el Ejecutivo, la publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial de la municipalidad y en el dominio Web Institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Antonio Ante, a los 15 días del mes de marzo del 2019.

Magister Fabián Posso Padilla
ALCALDE DEL GADM-AA.

Dr. Tito Villegas Jácome
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO(E)

RAZÓN: Dr. Tito Villegas Jácome, Secretario General del Concejo Municipal de Antonio Ante, Encargado, CERTIFICA: QUE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, fue discutida y aprobada en las sesiones: extraordinaria del 12 y ordinaria del 15 de marzo de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Alcalde, Msc. Fabián Efrén Posso Padilla; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Antonio Ante, a los 18 días del mes de marzo del 2019.

Dr. Tito Villegas Jácome
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADM-AA (E)

Magister Fabián Efrén Posso Padilla, ALCALDE DE ANTONIO ANTE Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente QUE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES y dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los 19 días del mes de marzo del 2019.

Msc. Fabián Posso Padilla
ALCALDE DEL GADM-AA

CERTIFICACIÓN: La Secretaría General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante certifica que el Msc. Fabián Efrén Posso Padilla, Alcalde del GADM-AA sancionó QUE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DE PLANOS, E INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los 19 días del mes de marzo del 2019.

Dr. Tito Villegas Jácome
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADM-AA