



REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA REGULARIZAR LA CONSTRUCCIÓN Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CATAMAYO.

TITULO I

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

OBJETO, ÁMBITO Y MODIFICACIONES

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza establecerá el régimen urbanístico del cantón, es decir, regularizará mediante normas de arquitectura, dentro de los límites de su territorio, con competencia privativa, exclusiva y prevalente, la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones y proyectos constructivos en el cantón Catamayo; que permitan habitar y garanticen su funcionalidad, seguridad y estabilidad, además establece las normas de control y sanción para garantizar su efectivo cumplimiento.

Art. 2.- Ámbito y sujeción.- Toda obra de habilitación del suelo que se desarrolle en el cantón Catamayo por personas naturales, jurídicas, públicas y privadas, se sujetarán a lo dispuesto en ésta normativa, a las regulaciones establecidas por el INEN, NEC y Normas de Arquitectura y Urbanismo que son referidas en éste instrumento y a las regulaciones vinculantes.

Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social y colectivo antes que el individual y privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Los propietarios y técnicos responsables de toda edificación, fraccionamiento o estructura que existan y las que se levanten, remodelen, reestructuren o modifiquen en todo o en parte, dentro del perímetro urbano de la ciudad, su zona de influencia y las del sector rural; centros urbano parroquiales; áreas de expansión urbana, áreas de suelo consolidadas y áreas determinadas por el Plan de Ordenamiento, Uso y Gestión del Suelo, se sujetarán a las disposiciones previstas en esta ordenanza.

Art. 3.- Modificaciones.- Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado de Catamayo: evaluar y actualizar permanentemente las normas técnicas en armonía con ésta Ordenanza, mediante reforma a la ordenanza, previo informes documentados sobre su alcance, consulta y coordinación con las áreas de la administración municipal.



En ejercicio de la competencia constitucional asignada a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la Municipalidad del cantón Catamayo, formulará sus planes de ordenamiento territorial, que contendrán los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y planes reguladores de desarrollo urbano, entre otros; y, los mantendrá permanentemente actualizados. Regulará además el uso y ocupación del suelo urbano y rural, coordinando programas y planificación del desarrollo con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales.

Art. 4.- Toda persona podrá denunciar ante el o Alcalde o Alcaldesa, Director (a) de Planificación, Presidenta o Presidente de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, y Comisaría de Ornato, las construcciones o fraccionamientos que se realicen en contravención o sin observar las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 5.- EL Alcalde o Alcaldesa, la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, la Dirección de Planificación, la Coordinación de Regulación y Control Urbano y la Comisaría de Ornato, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y deberes, serán responsables del cumplimiento de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

DE LOS ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL

Art. 6.- Constituyen instancias de regulación y control urbano y rural las siguientes:

- a) El Concejo Municipal de Catamayo;
- b) La Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- c) La Dirección de Planificación;
- d) La Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural; y
- e) La Comisaría de Ornato.

DEL CONCEJO MUNICIPAL

Art. 7.- El Concejo Municipal de Catamayo es un organismo de regulación y control urbano y rural, a través de autorizaciones, resoluciones, fiscalización, aprobación en el cambio de uso del suelo, urbanizaciones, reestructuraciones y pedido de rectificación de sanciones.

De las decisiones de los organismos de Regulación y Control Urbano y Rural pueden ser apeladas al Concejo Municipal.

DE LA JUNTA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL

Art. 8.- La Junta de Desarrollo Urbano y Rural es una instancia administrativa municipal, integrada por los siguientes miembros:



- a) El Alcalde o Alcaldesa del G.A.D. Municipal de Catamayo o su delegado (a), quien la presidirá;
- b) El Presidente o la Presidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo;
- c) El Director o la Directora de Planificación del G.A.D. Municipal de Catamayo;
- d) El Coordinador o la Coordinadora de Regulación y Control Urbano del GAD Municipal de Catamayo; y,
- e) El Comisario o Comisaria de Ornato.

Actuará como Secretario o Secretaria, quien haga esas veces en la Dirección de Planificación, con voz informativa quien llevará un registro de las reuniones ordinarias y extraordinarias, con sus respectivas resoluciones con firmas de responsabilidad de los asistentes.

Art. 9.- La Junta De Desarrollo Urbano y Rural tendrá reuniones mensuales ordinarias; y, extraordinarias por convocatoria de su presidente cuando existan temas urgentes que resolver.

Art. 10.- Son deberes y atribuciones de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones legales de esta ordenanza;
- b) Emitir informes de las urbanizaciones para que resuelva el Concejo Municipal;
- c) Aprobar los proyectos de reestructuración que hayan sido previamente avalados por la Dirección de Planificación;
- d) Aprobar los proyectos y autorizar la construcción de edificaciones mayores a los 400.00 m² sean en horizontal o vertical, proyectos especiales y de conjuntos habitacionales, previamente avalados por la Dirección de Planificación;
- e) Aprobar y autorizar los proyectos bajo el régimen de Propiedad Horizontal, previamente avalados por la Dirección de Planificación;
- f) Emitir informe del cambio de uso de suelo para que resuelva el Concejo Municipal, entendiéndose por Cambio de Uso del Suelo a la modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos. El cambio de uso de suelo se aplica en predios rurales ubicados fuera de los límites urbanos fijados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo ; cuando se destine en parte o la totalidad de la superficie de dichos predios, a fines no agrícolas; es decir, industriales, habitacionales, turísticos, y/o de equipamiento comunitario;
- g) Planificar y aprobar los proyectos de equipamiento urbano y rural municipal en todo el cantón;
- h) Establecer lineamientos técnicos para la formulación y/o actualización de planes de desarrollo y de ordenamiento, para lo cual y de ser el caso recibirá el apoyo de las demás Direcciones Municipales;
- i) Resolver las apelaciones de las resoluciones de la Dirección de Planificación y sus dependencias;
- j) Emitir informes o dictámenes al Alcalde o Alcaldesa y/o al Concejo Municipal y absolver consultas relacionadas con sus competencias;



- k) Formular normas técnicas para la conservación, organización, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios, considerando los valores: arquitectónicos, urbanos, artísticos, históricos y paisajísticos, entre otros;
- l) Conferir el permiso de habitabilidad;
- m) Aprobar desbanques mayores a 500m³;
- n) Aprobar los informes de lotes y fajas municipales, para su posterior trámite;
- o) Los demás previstos en esta ordenanza, el COOTAD y la ley; y,
- p) Los casos no previstos en esta ordenanza serán resueltos por la Junta de Desarrollo Urbano y Rural de manera general.

Hasta que el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Catamayo sea aprobado y entre en vigencia, las características de ocupación de suelo serán determinadas por la Junta de Desarrollo Urbano y Rural según las características de cada sector, con informe de la Coordinación de Control y Regulación Urbana.

Art. 11.- De las decisiones de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural se podrá interponer recurso de apelación ante el Concejo Municipal, dentro del término de cinco días, contados a partir de la notificación escrita al interesado, caso contrario las mismas causarán ejecutoria.

Art. 12.- La Junta de Desarrollo Urbano y Rural conservará los planos, libros y documentos, relacionados con sus actos decisorios, bajo la responsabilidad inmediata del secretario(a).

Art. 13.- El secretario(a) de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural comunicará en forma oportuna por escrito a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes y sellará los planos aprobados, previa autorización del presidente(a) de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural.

DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

Art. 14.- La Dirección de Planificación estará dirigido por un Arquitecto (a), quien para el cumplimiento de sus atribuciones, deberes y obligaciones contará con un equipo técnico de acuerdo a las necesidades institucionales, quien llevará el control y desarrollo urbanístico del cantón.

Art. 15.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Llevar Registro Municipal de los profesionales autorizados acreditados para presentar planos en el GAD Municipalidad de Catamayo;
- b) Avalar y emitir informe de los anteproyectos de urbanizaciones y reestructuraciones tanto en el área urbana como rural, ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- c) Aprobar los proyectos de subdivisión urbanos y rurales; y,
- d) Avalar y emitir informe de los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural.



- e) Avalar y emitir informe de los proyectos mayores a 400m², sean en horizontal o vertical, proyectos especiales y de conjuntos habitacionales ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- f) Aprobar los proyectos menores a 400m², sean en horizontal o vertical, los proyectos pueden ser: nuevos, ampliatorios, modificatorios, de remodelación y/o restauraciones, que no competan a la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- g) Avalar y emitir informe de los proyectos especiales (antenas de telecomunicaciones, proyectos industriales, de educación, de salud, proyectos públicos y privados) ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- h) Otorgar los permisos de construcción, que no competan a la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- i) Avalar el informe de excedentes y diferencias de terrenos de propiedad privada y municipal, ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- j) Avalar y emitir informe de las fajas y lotes municipales ante la Junta de Desarrollo Urbano;
- k) Proponer en coordinación con la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, Ordenanzas de Regulación y Control para el cumplimiento de la normativa urbanística, referida al fraccionamiento del suelo, proyectos arquitectónicos y urbanos, así como de construcciones especiales;
- l) Actualización del permiso de construcción;
- m) Recepción de la obras de urbanizaciones con informes favorables de todos los departamentos competentes;
- n) Emitir informes para definición y actualización de límites urbanos y rurales del cantón;
- o) Legalizar en lo que corresponde a su competencia los traspasos de dominio;
- p) Las estipuladas en el Estatuto Orgánico por procesos del GAD Municipal; y,
- q) Las que la señale el Alcalde o Alcaldesa.

DE LA COORDINACIÓN DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL.

Art. 16.- La Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural estará dirigida por un Arquitecto(a), quien para el cumplimiento de sus atribuciones, deberes y obligaciones contará con un equipo técnico de acuerdo a las necesidades institucionales.

Art. 17.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural las siguientes:

- a) Emitir Certificados de Regulación Municipal;
- b) Emitir informe de habitabilidad, previa inspección conjunta con Comisaría de Ornato;
- c) Revisar, aprobar y emitir permiso de las construcciones de obras menores;
- d) Revisar, inspeccionar y aprobar las planimetrías;
- e) Emitir informe al Concejo Municipal para la aprobación de unificación de lotes;
- f) Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de ésta ordenanza, sin perjuicio que lo haga de oficio el Comisario Municipal de Ornato;
- g) Otorgar Certificados de afectación o no a la propiedad y al predio;



- h) Revisar, aprobar y emitir permiso de desbanques de hasta 200m³;
- i) Revisar y aprobar los planos de construcción de bóvedas, nichos y columbarios;
- j) Mediante sustento técnico, ordenar la demolición de la totalidad o fracción de edificaciones obsoletas que presenten riesgos inminentes y de aquellas que no se sujeten a los planos y permiso de construcción o se hubieren realizado sin ellos, previo informe de la Unidad e Gestión de Riesgos;
- k) Determinar los lugares autorizados para efectuar el desalojo de escombros;
- l) Velar por el cumplimiento técnico de los lugares destinados como escombreras;
- m) Las estipuladas en el Organigrama Estructural y Funcional del GAD Municipal; y,
- n) Las que le delegue la Directora o Director de Planificación.

DE LA COMISARÍA DE ORNATO

Art. 18.- La Comisaría de Ornato estará a cargo de la persona designada por el Alcalde o Alcaldesa, de preferencia con conocimientos en Derecho, que tendrá a su cargo el juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con el apoyo de inspectores, técnicos municipales observando las reglas del debido proceso y dejando a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Art. 19.- Son atribuciones, deberes y obligaciones de la Comisaría de Ornato, las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir las leyes, ordenanzas y resoluciones municipales en el ámbito de su competencia;
- b) Hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano y rural, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras;
- c) Juzgar las infracciones previstas en las leyes y ordenanzas, observando el debido proceso;
- d) Realizar inspecciones de control a las construcciones de manera periódica;
- e) Disponer la suspensión o paralización de las construcciones que se realicen sin permiso municipal y cuando la construcción presente alteraciones con respecto a los planos aprobados en todo o en parte;
- f) Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal, dicho valor será a costa del propietario infractor;
- g) Otorgar permiso para trabajos y ocupación de la vía pública; y,
- h) Las demás señaladas en el Art 395 al 413 del COOTAD y ordenanzas municipales.

Art. 20.- De las resoluciones que expida la Comisaría de Ornato, se podrá apelar ante el Órgano Jerárquico Superior dentro del término de cinco días laborables de haberse efectuado la respectiva notificación por escrito, caso contrario causarán ejecutoria.



DEL PROPIETARIO

Art. 21.- Será considerado propietario o promotor cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte con recursos propios o públicos, en obras de planificación y construcción de proyectos inmobiliarios.

Art. 22.- Son derechos del propietario o promotor:

- a) El fraccionamiento y construcción de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes;
- b) Al uso, goce y explotación del bien de acuerdo a las ordenanzas y leyes vigentes;
- c) Los proyectos que cuenten con aprobación, permiso de construcción y/o de propiedad horizontal, obtenidos bajo normativas anteriores, no perderán dicha aprobación y permiso por la expedición de una norma posterior. En caso que el permiso esté caducado, tendrá que ser validado; y,
- d) Al goce y aprovechamiento arquitectónico y urbanístico del sector.

Art. 23.- Son deberes del propietario o promotor:

- a) Destinar los predios y construcciones exclusivamente al uso de suelo de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y leyes vigentes;
- b) Cumplir con las normas de protección del ambiente y patrimonio cultural;
- c) No edificar en zonas de riesgo natural o de erosión;
- d) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal;
- e) Ceder terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el COOTAD, las Ordenanzas y más normas pertinentes;
- f) Contar con un Director Técnico a partir de 120 m² de construcción durante la ejecución de la obra. En caso del cambio del Director Técnico, se deberá notificar a la Dirección de Planificación;
- g) Todas las construcciones que se proyecten a partir de dos plantas deberán obligatoriamente tener un director técnico de la obra; y,
- h) Facilitar las garantías necesarias a los inspectores de ornato para realizar el seguimiento de la obra.

DE LOS PROFESIONALES

Art. 24.- Los profesionales deberán ser personas tituladas y registrar el título correspondiente en los formularios establecidos por el GAD Municipal. Los profesionales técnicos actuarán exclusivamente en las actividades profesionales inherentes al título académico obtenido y serán responsables solidarios del cumplimiento de las ordenanzas y leyes vigentes; y, de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante el GAD municipal, con su firma y rúbrica; así como también, de la ejecución de las obras de acuerdo a las ordenanzas y normas constructivas vigentes, de las autorizaciones concedidas.



Todos los profesionales para su registro municipal deberán cancelar la tasa correspondiente al veinte por ciento (20%) de la remuneración básica unificada, por derecho de inscripción, por una sola vez.

Art. 25.- Para el registro de los profesionales se deberá adjuntar los siguientes requisitos:

- a) Formulario de Registro Profesional;
- b) Copia de la cédula y certificado de votación;
- c) Copia del certificado del SENESCYT;
- d) Fotografía tamaño carnet; y,
- e) Copia del pago por este concepto.

Los profesionales ingresarán toda la documentación requerida para el registro profesional a la Dirección de Planificación, la misma que emitirá un número de registro municipal, el cual debe estar colocado en todas las láminas de los planos presentados en el GADM de Catamayo.

DEL DIRECTOR DE LA OBRA

Art. 26.- El director técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y cronograma de ejecución de la misma, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.

Art. 27.- Son obligaciones del Director Técnico de la Obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil;
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado;
- c) Encontrarse acreditado como profesional en el GAD. Municipal;
- d) Cumplir con todos los requisitos para la aprobación de los diferentes trámites municipales en concordancia con el Art. 25 de esta ordenanza;
- e) Delimitar y asegurar el área de construcción con la finalidad de minimizar el riesgo de accidentes hacia el peatón y minimizar el impacto visual;
- f) Ser responsable de la seguridad industrial del personal a su cargo; y,
- g) Tener en obra una copia de planos aprobados y permisos de construcción vigentes.

CAPÍTULO III

EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS

EXIGENCIAS TÉCNICAS

Art. 28.- Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado, su cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, en bienestar de la sociedad y la convivencia ciudadana. Las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza y leyes vigentes.



Las especificaciones de orden técnico mínimas para el diseño urbano, arquitectónico y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar, garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad se emitirán bajo la denominación de “Normas de Arquitectura y Urbanismo”

a) Referente a la funcionalidad:

- ✚ La disposición y utilización de las dimensiones de los espacios, así como la distribución de las instalaciones deben facilitar las diferentes actividades y funciones para las que fueron construidas.
- ✚ Deben tener una correcta accesibilidad que permita a las personas con discapacidad realizar sus actividades sin ningún tipo de inconvenientes.
- ✚ Deben tener acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo a sus normativas específicas.

b) Referente a la seguridad:

- ✚ Deben poseer seguridad estructural.
- ✚ Seguridad en caso de siniestro.
- ✚ Seguridad de utilización del espacio.

c) Referente a la habitabilidad:

- ✚ Deben poseer condiciones de higiene, salud y protección del medio ambiente.
- ✚ Protección contra el ruido.
- ✚ Ahorro de energía y aislamiento térmico.

d) Referente al ornato:

- ✚ Respetar el entorno consolidado
- ✚ Realizar con frecuencia labores de remoción de maleza, poda de árboles, limpieza de veredas y bordillos, adcentamiento de fachada, cerramiento y portal
- ✚ Los muros o paredes de los cerramientos frontales no podrán exceder su altura en 100cm, según sea el caso, complementándose con verja que permita la visibilidad interior-exterior del predio.

**EXIGENCIAS ADMINISTRATIVAS
DEL CERTIFICADO DE REGULACIÓN MUNICIPAL “CRM”(LINEA DE FÁBRICA)**

Art. 29.- El Certificado de Regulación Municipal (línea de fábrica) es un documento con los lineamientos básicos sobre las normas permitidas para el uso de suelo y edificación. El “CRM” contiene los siguientes datos:



- a) Nombre de propietario, datos del predio: clave catastral, ubicación, servicios básicos superficie y áreas construidas en el predio; datos viales, entre otros;
- b) Especificaciones obligatorias para edificaciones tales como: altura máxima, retiros, área libre, usos, coeficiente de uso y ocupación del suelo, factibilidad de servicios y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico;
- c) Especificaciones obligatorias para fraccionamiento del suelo tales como: área de lote y frente mínimo; y,
- d) Afectaciones existentes tales como: vías, áreas de protección de ríos, quebradas, canales, áreas de servidumbre aeronáuticas, líneas de alta tensión, zonas de riesgos y otras dependiendo a cada caso específico.

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, reestructuración parcelaria, remodelación, reconstrucción, ampliación, construcción de cerramientos con frente a una calle o espacio público, realizar un desbanque o demolición; deberá previamente obtener el certificado de regulación municipal o línea de fábrica, para lo cual presentará a la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, los siguientes requisitos:

- a) Formularios para trámite de Certificación de Regulación Municipal (línea de fábrica) o ubicación de predios : (petición, certificado de no adeudar, formulario de línea de fábrica y derecho de certificación);
- b) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- c) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario;
- d) Copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad; que permita verificar linderos y áreas; (no se aceptarán escrituras en derechos y acciones);
- e) Copia de la carta de pago de agua potable o factibilidad de servicios básicos;
- f) En el área rural para fraccionar, se deberá adjuntar un Certificado de Vocación del suelo, emitido por el MAGAP; y,
- g) Certificado historiado o simple -según el trámite- del Registro de la Propiedad.

Art. 31.- Para toda obra que no implique la construcción de ambientes sanitarios no se exigirá la factibilidad de servicios básicos.

Se exceptúa de la exigencia del CRM a:

- Cambios de cubierta menores a 40 m²
- Pintado de fachada
- Adecentamiento de fachada
- Cambio de fachada
- Adecuaciones internas menores a 80 m²
- Trabajos de instalaciones sanitarias y/o eléctricas
- Cambio de pisos



Art. 32.- Una vez recibida la petición, el Coordinador (a) de Regulación y Control Urbano y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para construcción nueva, ampliación o remodelación se otorgará cuando el sector cuente con las obras básicas de infraestructura (agua potable, alcantarillado y vías aperturadas);
- b) Para cerramiento se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos, el certificado de regulación urbana detallará cotas y niveles del proyecto vial; y,
- c) Para subdivisiones, urbanizaciones y reestructuraciones o cualquier otra forma de fraccionamiento se concederá según el caso de conformidad a lo que determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y a la falta de este, a criterio técnico sustentado del Director (a) de Planificación.

Art. 33.- El Certificado de Regulación Municipal tendrá un valor equivalente al diez por ciento (10%) de la remuneración mensual básica unificada; tendrá un plazo de validez de un año.

DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 34.- El uso del suelo es la actividad a ser desarrollada en el predio de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD Municipal y las leyes vigentes.

Art. 35.- La clasificación de usos en el suelo urbano, rural, de expansión urbana, se establecerá de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas, y reglamentos determinados por el GAD Municipal, se clasifican en:

- a) Residencial
- b) Múltiple
- c) Comercial y de Servicios
- d) Industrial
- e) Equipamiento
- f) Conservación Ecológica y Patrimonial
- g) Agrícola - Residencial
- h) Especiales

Art. 36.- Residencial.- Predios destinados predominantemente para vivienda, en uso exclusivo o combinado con usos complementarios o compatibles, en áreas y lotes independientes, en edificaciones individuales o colectivas. Estas áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD Municipal y las leyes vigentes.

Art. 37.- Múltiple.- Predios destinados a complementarse con residencia, comercio y servicios, industrias de bajo impacto y equipamientos. Estas áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.



Art. 38.- Comercial y de Servicios.- Predios destinados a las actividades de intercambio de bienes y servicios, en uso exclusivo o combinado. Estas áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 39.- Industrial.- Predios destinados a las actividades de elaboración, transformación, tratamiento y manipulaciones de materias primas, procesamientos de productos materiales, tecnológicos e informáticas entre otros. Estas áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 40.- Equipamiento.- Predios destinados a las actividades e instalaciones que generan bienes y servicios para la salud, educación, transporte, seguridad, cultura y entretenimiento para el bienestar y satisfacción de la población. Su carácter puede ser público o privado y las áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 41.- Conservación Ecológica y Patrimonial.- Predios que por su características y valores naturales y patrimoniales deben ser conservados y administrados para proteger su calidad ambiental, equilibrio ecológico y desarrollo sustentable. Las áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 42.- Agrícola - Residencial.- Predios destinados a las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas; generalmente son áreas con asentamientos humanos concentrados o dispersos. Las áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 43.-Especiales.- Predios destinados al desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable y equipamiento comunitario. Las áreas serán establecidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes.

Art. 44.- Categorías de Uso.- El cuadro de uso de suelo y su compatibilidad será establecido por el Plan de Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y las leyes vigentes. Para establecer la compatibilidad entre los usos, se clasifican en tres categorías:

- a) **Principal:** es el uso predominante del predio
- b) **Permitidos:** son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- c) **Prohibidos:** son los usos no permitidos.



ZONIFICACION DE USO Y OCUPACION DEL SUELO

Art. 45.- Son las características de ocupación y edificabilidad las siguientes:

- a) Para fraccionamientos: tamaño mínimo de lote en metros cuadrados, frente mínimo de lote en metros lineales; y,
- b) Para edificaciones: lo que establece el CRM; el coeficiente de ocupación del suelo "COS" en porcentaje, el coeficiente de utilización del suelo "CUS" en porcentaje, altura de edificación en número de pisos y metros lineales, entre otras.

Art. 46.- La codificación de la Zonificación será establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD Municipal.

CAMBIOS DE USO Y CARACTERISTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 47.- Toda persona natural o jurídica que desee solicitar el cambio de Uso de Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo; deberá obtener la autorización y aprobación del Concejo Municipal, para lo cual presentará a la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, lo siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al /la Presidente /a de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, indicando la finalidad del cambio del Uso del Suelo o cambio de las características de ocupación del suelo;
- b) Certificado de Regulación Municipal del Predio;
- c) Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso;
- d) Carta de pago por derecho de certificación;
- e) Copia de la cédula y certificado de votación del propietario;
- f) Copia de la escritura debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad; que permita verificar linderos y áreas; (no se aceptaran escrituras en derechos y acciones);
- g) Certificado de que el propietario del inmueble no adeude al GAD Municipal de Catamayo;
- h) Factibilidades de servicios básicos (agua potable , alcantarillado y energía eléctrica);
- i) Plano de Planimetría aprobada por el GADM de Catamayo;
- j) Fotografías del predio;
- k) En el área Rural, además se deberá adjuntar un Certificado de vocación del suelo, emitido por el MAGAP; y,



I) Certificado historiado del Registro de la Propiedad.

Art. 48.- Una vez recibida la petición el /la presidente /a de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para fraccionamientos o equipamientos, se otorgará de acuerdo al Uso de Suelo y Características de ocupación de suelo de los sectores colindantes; y,
- b) Para otros fines se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario

La Junta de Desarrollo emitirá el informe al Concejo Municipal para su respectivo conocimiento, análisis y resolución.

Art. 49.- Aceptado el trámite de cambio de uso de suelo o cambio de características de ocupación del suelo por el Concejo Municipal; el propietario cancelará el valor equivalente al uno por ciento (1%) del valor del avalúo catastral del predio por una sola vez.

Excepcionalmente este pago para viviendas de interés social particular será del 2.5% del avalúo catastral del predio por una sola vez, adicionalmente los proyectos planificados por entidades gubernamentales se exceptúa de este pago.

CAPÍTULO IV

PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 50.- La habilitación del suelo es el proceso de división del territorio para la adecuación de espacios a favor de los asentamientos humanos con el desarrollo de sus actividades, de manera ordenada y bajo las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, ordenanzas y reglamentos determinados por el GAD municipal y por la Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La forma de habilitar el suelo es a través de: subdivisión, urbanizaciones, reestructuraciones, unificaciones, edificaciones y proyectos en propiedad horizontal, entre otros, de las que resulten lotes o alcuotas susceptibles de traspaso de dominio.

Todo proyecto de fraccionamiento que no sea en el área rural, que genere la apertura de vías, éstas deberán ser: replanteadas, aperturadas y se deberá construir los bordillos pertinentes.



PARROQUIAS DEL CANTÓN CATAMAYO

Art. 51.- Para el caso de aprobación de planos y permisos de construcción de los diferentes trámites en el área urbana de las parroquias rurales del Cantón Catamayo se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza y las construcciones se realizarán de conformidad con las normas previstas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo y del Plan de Ordenamiento Urbano Parroquiales y a la falta de estos por la Dirección de Planificación del G.A.D. Municipal de Catamayo.

DIMENSIONES Y FRENTES MINIMOS

Art. 52.- Se autorizará los fraccionamientos en el área urbana con una superficie mínima de 128m², con un frente mínimo de 8 m, por una longitud de 16 m; en el sector de expansión urbana la superficie mínima será de 300 m², con frente mínimo de 10 m; en la franja de protección del perímetro urbano la superficie mínima será de 1000 m² y frente mínimo de 25 m y en el sector rural la superficie mínima será de 2000 m² y frente mínimo de 30 m.

Excepcionalmente se autorizará fraccionamientos en el área urbana y de expansión urbana con un área de 90m², con un frente mínimo de 6m por una longitud de 15m únicamente para fraccionamientos de interés social privado y que cumplan con la dotación de servicios básicos por sus propios medios.

Art. 53.- Se autorizará los fraccionamientos en el área urbana con el frente mínimo de 6m y un área no menor a 90 m² en áreas consolidadas y por efectos de herencias, donaciones con juicio de insinuación, particiones judiciales, extrajudiciales y proyectos de interés social desarrollados por el MIDUVI o todo proyecto que desarrolle el Gobierno Central.

SUBDIVISIONES O FRACCIONAMIENTOS

Art. 54.- Se entenderá por fraccionamiento a la división de un terreno urbano o rural hasta diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

Art. 55.- En toda subdivisión o fraccionamiento urbano o de expansión urbana, los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el sector. Los lotes deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas. Su relación frente fondo debe ser mínimo 1:2 y su pendiente "será:

- Hasta el 12% de pendiente se permitirá lote mínimo de 128 m²
- Hasta el 15% de pendiente se permitirá lote mínimo de 140 m²
- Hasta el 20% de pendiente se permitirá lote mínimo de 200 m²
- Hasta el 25% de pendiente se permitirá lote mínimo de 400 m²
- Hasta el 30% de pendiente se permitirá lote mínimo de 800 m²

Esto en base a la norma INEN 1608: 2014



Art. 56.- En toda subdivisión o fraccionamiento en el área de ocupación de la franja de protección del área urbana de Catamayo, los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos para el sector, debiendo adjuntar los estudios de agua, energía eléctrica y proyecto vial.

Art. 57.- Toda subdivisión o fraccionamiento rural de terrenos con vocación agrícola, no deberá implantar lotes con un área menor a 2000 m² y con frente mínimo de 30 m lineales los lotes se sujetarán a las características establecidas en el CRM, de acuerdo a la sectorización realizada por el Plan de Uso y Gestión de Suelo para dicha zona.

La subdivisión rural mayor a 10 lotes - siempre que cumpla con el lote mínimo - deberá justificar su vocación natural o predominante del terreno. En caso de ser residencial deberá cumplir con todas las disposiciones, leyes, ordenanzas y reglamentos en función de los servicios básicos y de las áreas verdes y comunales. En ningún caso se podrá subdividir bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Art. 58.- Los predios a subdividirse o fraccionarse en el área urbana, de expansión urbana, franja de protección del área urbana y rural adoptarán, de acuerdo a su emplazamiento, las características del sector al que corresponde el mayor porcentaje de la superficie.

Es responsabilidad del propietario realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

Art. 59.- Toda subdivisión o fraccionamiento urbano que produzca una vía con retorno en sectores consolidados y que en el futuro no tenga posibilidad de proyección, podrán ser de dos tipos "A" y "B", dependiendo de las características de diseño. Las nuevas vías se integrarán a la trama de vías existentes considerando siempre la continuidad de las mismas.

Toda subdivisión o fraccionamiento urbano y de expansión urbana que produzca una vía será de tipo "C". Las nuevas vías se integrarán a la trama de vías existentes considerando siempre la continuidad de las mismas.

Toda subdivisión o fraccionamiento rural que produzca vías internas, estas no serán menores a 10 metros lineales de ancho, dejando los retiros de vías establecidos en la Ley de Caminos. Si existiesen caminos vecinales, se dejarán las afectaciones necesarias para cumplir con el ancho mínimo de vía establecido en este artículo.

Art. 60.- Se hará constar en las subdivisiones o fraccionamientos urbanos, expansión urbana, franja de protección del área urbana y áreas rurales las fajas de protección de ríos, quebradas y canales, así como también, las afectaciones de vías y las afectaciones especiales (cables de alta tensión, zonas de riesgo y servidumbres aeronáuticas, entre otras).

Las franjas de protección de las líneas de alta tensión pueden ser habilitadas como vías, siempre que las condiciones topográficas lo permitan.



Art. 61.- Cuando se trate de donaciones para entidades del sector público y beneficiarios de los bonos del MIDUVI, debidamente sustentados el área a donar podrá ser menor a la superficie mínima establecida, tanto en el sector urbano, de expansión urbana, franja de protección del área urbana y rural, previo informe de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural. Tampoco se exigirán las áreas verdes contempladas en el Art. 424 del COOTAD.

Art. 62.- Toda subdivisión o fraccionamiento urbano, deberá contar con la existencia de servicios de infraestructura básica, caso contrario se deberán realizar los estudios complementarios y construir las obras de infraestructura básica de: Agua Potable, Alcantarillado y Luz Eléctrica. Se revisará y aprobará el plano de subdivisión adjuntando los siguientes requerimientos:

- a) Solicitud de aprobación dirigida al Director (a) de Planificación en papel valorado municipal;
- b) Certificado de Regulación Municipal según el caso; con sus documentos habilitantes;
- c) Copia de la cédula y certificado de votación actualizado del profesional;
- d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Catamayo de los profesionales que intervienen en el proyecto de subdivisión o fraccionamiento;
- e) Fotografías del predio;
- f) Planos de levantamiento topográfico georreferenciado del predio aprobado;
- g) Planos de subdivisión, cuadros de áreas, cuadro de linderos y dimensiones, características de ocupación del suelo, debidamente firmados por el propietario y el profesional;
- h) En caso de proyectar vías, se debe adjuntar el diseño horizontal y vertical de vías, firmado por el profesional y el propietario;
- i) Adjuntar la Certificación de existencia de servicios de infraestructura dado por la Dirección Municipal de Agua Potable y Alcantarillado; o de ser necesario, luego de visto bueno, se debe adjuntar los estudios complementarios; tramitar el permiso de construcción de obras de infraestructura y se otorga el plazo de dos años para concluir con los trabajos de infraestructura básica;
- j) En caso de ser necesario presentar planos de áreas verdes y/o comunales; que serán incorporadas al catastro municipal (en: área urbana, zonas de expansión urbana y franja de protección del área urbana); y,
- k) Respaldo magnético.

Art. 63.- El/La Director/a de Planificación analizará el proyecto con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza; y en caso de ser así, lo declarará aprobado; y previo al sellado respectivo la documentación será entregada a la Coordinación de Avalúos y Catastros para actualizar la información del predio, adjuntando el respaldo magnético del proyecto; luego será nuevamente remitida la documentación a la Dirección de Planificación para que sean sellados y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente.



Art. 64.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe: las omisiones, deficiencias o defectos técnicos; y se devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable o propietario, para su rectificación o complementación.

Art. 65.- La Dirección de Planificación comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de 15 días laborables a partir de la fecha de recepción.

Art. 66.- La Municipalidad autorizará transferencias de dominio de lotes en las subdivisiones urbanas y de expansión urbana que cuenten con los servicios básicos, y vías aperturadas. Además autorizará transferencias de dominio en las subdivisiones aprobadas con anterioridad a la expedición de esta ordenanza y que no cuenten con los servicios básicos de infraestructura pero que se hayan operado traspasos de dominio. Las subdivisiones en la franja de protección del área urbana deberán realizar obras de construcción de bordillos y dotar del servicio de agua a cada lote, se autoriza la utilización de sistemas constructivos alternativos para la evacuación de aguas residuales (fosa séptica, biodigestores, etc.).

Art. 67.- Las tasas correspondientes por aprobación de subdivisión o fraccionamiento urbano y de expansión urbana será el equivalente al dos por mil del valor del avalúo catastral del terreno; y por subdivisión en la franja de protección del área urbana y área rural, será el equivalente al cinco por mil del valor del avalúo catastral del terreno.

REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Art. 68.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas con igual o menor número de lotes aprobados, siempre que cumpla con la ley, normas y ordenanzas vigentes.

La reestructuración podrá ser solicitada por el o los propietarios, y/o impuesta a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes y distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Art. 69.- En caso de ser impuesta la reestructuración, el procedimiento será realizado por el Departamento de Planificación y demás dependencias que tengan relación.

Art. 70.- En el caso de ser necesario realizar la reestructuración; el propietario o promotor la solicitará, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director (a) de Planificación;
- b) Certificado de Regulación Municipal;
- c) Copia de los planos de subdivisión o urbanización aprobados;
- d) Planos de propuesta de Reestructuración;
- e) Copia de las escrituras, debidamente inscritas;
- f) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,



g) Cartas de pagos correspondientes a la autorización de la reestructuración.

Art. 71.- Mediante acto administrativo se fijarán los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.

Art. 72.- Las tasas correspondientes por reestructuración urbana y de expansión urbana será el equivalente al dos por mil del valor del avalúo catastral del terreno, y por reestructuración en la franja de protección del área urbana y el área rural, será el equivalente al cinco por mil del valor del avalúo catastral del terreno.

PLANIMETRÍAS URBANAS Y RURALES

Art. 73.- Se entenderá por planimetría todo levantamiento de linderos de propiedades, con fines de traspasos de dominio, aclaratoria de escrituras, habilitación del suelo y/o actualización catastral, excedentes y diferencias, subdivisión o urbanización y edificación dentro del área urbana o rural.

Art. 74.- En el caso de escrituras que no determinen linderos, dimensiones o áreas claras y precisas, el titular de dominio deberá realizar el procedimiento administrativo de rectificación o el de amojonamiento y deslinde, según corresponda.

La aclaración de áreas, linderos y perímetro de terrenos, se realizará a pedido de la o el titular de dominio de un inmueble o de oficio por parte de la municipalidad mediante levantamientos topográficos georreferenciales.

Dentro del proceso administrativo el propietario deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes o se aceptará una declaración juramentada de linderos ; o, realizar el juicio de amojonamiento y deslinde, dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

Los terrenos con linderos consolidados no presentarán el acta de colindantes siempre que su área no difiera con la que consta en la escritura pública. Entiéndase por linderos consolidados a aquellos conformados por estructuras permanentes (edificaciones).

Previo al trámite de planimetría rural el propietario solicitará al Departamento de Planificación la información del levantamiento realizado por SIGTIERRAS.

Art. 75.- El profesional o propietario que desee realizar un traspaso de dominio, subdivisión o urbanización, actualización catastral, etc.; y en la escritura de su predio no se encuentren claramente determinados los linderos, dimensiones y áreas, deberá realizar lo estipulado en el artículo anterior.

Art. 76.- Para la aprobación de las planimetrías urbanas o rurales, el interesado presentará en la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural:



- a) Solicitud para aprobación de planimetría: papel valorado, certificado de no adeudar
- b) Acta de Colindantes debidamente notariada;
- c) Copia del pago del impuesto predial urbano o rural del año en curso;
- d) Copias de las escrituras del predio;
- e) Certificado historiado de registro de la propiedad actualizado;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- g) Fotografías del lote y fotografías interiores y exteriores de las construcciones existentes en el predio;
- h) Plano del levantamiento planimétrico del terreno georreferenciado colocando medidas y ángulos (5 copias)
- i) Respaldo magnético.

Art. 77.- Recibida la documentación, el Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural en el término máximo de 15 días laborables procederá a revisar la documentación y en caso que amerite, efectuará la inspección respectiva del predio a fin de emitir el oficio correspondiente. De existir observaciones a la planimetría se devolverá el trámite al propietario o al profesional para que realice las correcciones. En caso de no completar las correcciones en el lapso de tres meses, la documentación deberá ser ingresada como nuevo trámite.

Una vez que no existan observaciones la Coordinación de Regulación Urbana y Rural aprobará la planimetría y el solicitante podrá cancelar la tasa correspondiente de aprobación.

Art. 78.- Previo a la aprobación el Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural verificará en sitio el amojonamiento del predio para lo cual los dueños del inmueble deberán ubicar y mantener constantemente firmes y bien determinados sus linderos (mojones).

Art. 79.- La tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías urbanas y rurales será el equivalente al 2/1000 (dos por mil) del avalúo catastral del predio.

LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES

Art. 80.- Para efectos de su enajenación los terrenos de propiedad del GAD Catamayo se considerarán como lotes, fajas o excedentes, provenientes de errores de medición.

Se entiende por lotes de terreno municipales, aquellos que de acuerdo con las ordenanzas, permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente en ningún caso será menor al dispuesto para el sector de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo de Catamayo y el espacio libre para ser ocupado por la edificación sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos el 50% del área del terreno aunque estos no se ocupen íntegramente.



Por excedentes o diferencias, de lotes o fajas municipales se entenderá a las superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de la medición del área original que conste en el respectivo título y que se determine al efectuar una medición municipal o un levantamiento del terreno por parte del propietario, o que resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Por fajas de terreno municipales se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, rectificación de vías, etc., no pueden soportar una construcción independiente, ni es conveniente mantenerlas como espacios verdes y comunales.

Las fajas de terreno de propiedad municipal, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

Se establece un error técnico de medición, el equivalente al diez por ciento en el área urbana y el veinte por ciento en el sector rural.

Art. 81.- Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Director (a) de Planificación sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación el GAD Municipal de Catamayo podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El informe de la Dirección de Planificación servirá como base para la resolución de adjudicación que será emitida por el Concejo Municipal, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

EXCEDENTES O DIFERENCIA DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA

Art. 82.- Por excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada se entenderá aquellas superficies que exceden o difieren del área original que consta en el respectivo título, y que se determinen al efectuar una medición municipal, también puede resultar como diferencia entre una medición anterior y la actual o por errores de cálculo o de medidas. Esta medición puede ser realizada por el municipio o por iniciativa del propietario.

Se entenderá como “excedente” al resultado en más y por “diferencia” al resultado en menos.

Art. 83.- Los excedentes y diferencias que superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a través de una resolución administrativa emitida por el Alcalde o Alcaldesa. En ambos casos la resolución constituirá justo título y será inscrita en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.



Art. 84.- Para regularizar los excedentes o diferencias que superen o no el error técnico de medición, se presentará un planimetría que deberá adjuntar acta notariada de aceptación de los linderos del 100% de los colindantes o solicitar a la autoridad competente una inspección judicial, realizar el juicio de amojonamiento y deslinde o declaración juramentada de linderos cuando no se puede dar con el paradero de los colindantes dejando a la municipalidad a salvo el derecho que pueden tener terceros perjudicados.

UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 85.- Se entenderá por unificación de lotes, a la consolidación de dos o más lotes de terreno en un solo cuerpo, que cumpla con las normas y ordenanzas vigentes. La unificación podrá ser solicitada por el o los propietarios y/o podrá ser impuesta a través de resolución expedida por el órgano legislativo del GAD Municipal, con el fin de regularizar la configuración de los lotes en beneficio de la ordenación urbana.

Art. 86.- La Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural emitirá informe de la unificación de Lotes que será aprobado por el Concejo Municipal de conformidad con el Art. 483 COOTAD, mediante acto normativo se fijará los nuevos linderos y dimensiones que será protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad, dejando a salvo los derechos que pueden tener los terceros perjudicados.

Art. 87.- Para la aprobación de los trámites de unificación de lotes urbanos o rurales, el interesado presentará en la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural:

- a) Formulario único para unificación de lotes: solicitud, carta de pago del impuesto predial, certificado de no adeudar ;
- d) Copias de las escrituras de los predios a unificarse debidamente legalizadas;
- e) Certificado simple de Registro de la Propiedad actualizado de cada predio a unificarse;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del propietario y profesional;
- h) Plano de levantamiento planimétrico de los terrenos georreferenciado, colocar medidas y ángulos; estado actual y propuesta de unificación; cuadro de linderos y dimensiones estado actual y propuesta; (5 copias); y,
- i) Respaldo Magnético.

Art. 88.- Recibida la documentación, el Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural la revisará y presentará su informe técnico ante la Máxima Autoridad en el término máximo de 15 días laborables, con la resolución favorable del Concejo Municipal dicha documentación será remitida a la Coordinación de Avalúos y Catastros, para su inscripción; nuevamente la documentación será remitida a la Coordinación de Regulación Urbana y Rural para que sea sellada y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planimetrías de unificación de lotes urbanos o rurales.

Art. 89.- La tasa correspondiente por la aprobación del trámite de unificación de lotes, será el diez por ciento (10%) del salario básico unificado.



ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 90.- Todo fraccionamiento en el área urbana y de expansión urbana deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD reformado. Estas áreas se calcularán de la superficie útil del terreno a fraccionarse, deben tener acceso público desde una vía vehicular y el frente mínimo será el establecido para el fraccionamiento.

Cuando existan fraccionamientos en la franja de protección del área urbana en la que se consideren las características de ocupación de uso de suelo asignadas a dicha zona, no deberán entregar a favor de la municipalidad el porcentaje de áreas verdes y comunales; en caso de solicitar el trámite de cambio de características de ocupación de uso de suelo, el fraccionamiento propuesto deberá entregar a favor de la municipalidad las áreas verdes y comunales de conformidad con el artículo 424 del COOTAD reformado.

No serán consideradas como parte de la contribución de áreas verdes y comunales, las áreas de protección de ríos, quebradas y canales, terrenos inestables, zonas inundables, áreas afectadas por proyectos viales y terrenos con pendientes hasta el 30% de pendiente.

Las áreas verdes y las de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes hasta el treinta por ciento, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos. Se deberá destinar solamente a áreas verdes la mitad del porcentaje exigido en la presente ordenanza, pudiendo ser en un solo cuerpo o repartida en todo el fraccionamiento (parterres, jardinerías, etc.); la diferencia del porcentaje se destinará para uso comunal en un solo cuerpo.

El propietario que realice un proyecto de urbanización deberá entregar forestado el porcentaje de área verde que le corresponde; y, en caso de que la propiedad colinde con quebradas, ríos o canales, igualmente deberá entregar forestado o reforestado los márgenes que por Ley corresponde con especies de vegetación determinada por el Dpto. Gestión Ambiental.

Art. 91.- Entiéndase por área verde a todos los espacios considerados en proyectos de fraccionamiento predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas; que pueden tener diferentes usos y cumplan funciones de: esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación, rehabilitación del entorno o similares.

Áreas comunales son aquellas destinadas al equipamiento comunal público, definiéndose como el conjunto de áreas, servicios e instalaciones de uso o acceso público.

Art. 92.- Por concepto de áreas verdes y comunales, los propietarios de terrenos deben entregar al GAD Municipal de Catamayo y sin costo un área de terreno de acuerdo a la siguiente forma:

- a) En el caso de predios con una superficie inferior a 3000m² el GAD Municipal podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje del 15% del área útil urbanizable del



terreno o predio a urbanizar o el cobro conforme lo establecido con el Art. 424 del COOTAD;

- b) Cuando la totalidad de un predio a fraccionarse tenga una cabida mayor 3000m² y menor a 10000 m², tendrán que entregar por concepto de áreas verdes y comunales el 15% del área útil urbanizable del terreno;
- c) Mayores a 10000m² y menores a 30000 m² tendrán que entregar el 20% del área útil urbanizable del terreno; y,
- d) Mayores a 30000 m² tendrán que entregar el 25% del área útil urbanizable del terreno.

La sumatoria de áreas verdes, comunitarias y de vías no podrá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Art. 93.- El promotor o propietario que se encuentre ejecutando un fraccionamiento deberá realizar la entrega a favor de la municipalidad de las áreas verdes y/o comunales, mediante escritura pública de traspaso de dominio debidamente notariada y registrada; para lo cual deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Solicitud al Director/a de Planificación del GAD Municipal de Catamayo;
- b) Plano de áreas verdes y/o comunales, con cuadro de áreas, linderos y dimensiones;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio del propietario y proyectista;
- d) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado; y,
- e) Replanteo del área verde y / o comunal en el terreno, a fin de realizar la verificación en sitio por parte de los funcionarios de la institución.

Una vez revisada la documentación, se procederá a notificar al topógrafo de la institución para que verifique y presente el informe pertinente.

Luego de esto, con toda la documentación, se procederá a realizar el trámite de traspaso de dominio

Art. 94.- Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales, si la superficie del terreno a subdividir no supera los mil metros cuadrados, en cuyo caso el porcentaje equivalente al quince por ciento (15%) se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado del terreno. Los recursos económicos provenientes de dichos pagos serán destinados a un fondo exclusivamente para la adquisición y/o mejoramiento de áreas verdes y comunales.

Art. 95.- No se exigirá la contribución de áreas verdes y comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a fraccionarse sean producto de fraccionamientos anteriores, en las cuales se haya contribuido con el porcentaje de áreas verdes y comunales;
- b) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública ejecutada por el Municipio u otra entidad pública;



- c) En el caso de donaciones en el área urbana y de expansión urbana, para equipamiento comunitario de uso o acceso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización. Estas áreas deberán ser iguales o superiores al lote mínimo establecido;
- d) A los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal de edificaciones existentes, anterior a la emisión de esta ordenanza, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral actualizado del porcentaje de terreno que le corresponda; y,
- e) Cuando los terrenos a subdividirse provengan de lotes pertenecientes a lotizaciones o subdivisiones aprobadas anteriormente y que en escritura consten como un solo cuerpo, siempre que se respete el plano inicialmente aprobado.

Art. 96.- Los bienes de dominio privado de propiedad municipal se podrán utilizar, de ser necesario, para permutarse a quienes resulten afectados por la proyección y/o ejecución de una obra pública en la jurisdicción cantonal, siempre que se encuentren ubicadas en lugares aptos para ese propósito, en concordancia con el Art. 419, 435 y 436 del COOTAD.

Las áreas verdes y comunales podrán ser modificadas de categoría mediante resolución del Concejo Municipal únicamente cuando sean destinadas al equipamiento para: seguridad, educación y salud, la institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar en el valor catastral del bien que recibe, sea en dinero efectivo o en obras solicitadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo.

DE LA EDIFICACIÓN

Art. 97.- La edificación es la propuesta de diseño y construcción a ser implantada en un predio con usos determinados y condicionado a cumplir con las normativas de la presente ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Toda edificación a implantarse en suelo urbano, de expansión urbana, rural y centros urbanos- parroquiales, deberá contar con el permiso de construcción emitido por el GAD Municipal.

Art. 98.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área edificada en planta baja y el área total del predio. Este coeficiente máximo estará determinado en el Certificado de Regulación Municipal. El porcentaje del COS y CUS, estará determinado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 99 Retiros.- Las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores determinados en el Certificado de Regulación Municipal, a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo. El retiro frontal se lo puede utilizar únicamente para estacionamientos y/o jardinerías; como retiro mínimo posterior se establece 2,50 m lineales y hasta un máximo de 4 m lineales respetando la trama urbana en las zonas consolidadas, así mismo como la ley de caminos, se exceptúa los proyectos de vivienda de interés social que tenga el Estado en los casos que aplique. No se autoriza la construcción sobre retiros posteriores.



La ocupación del retiro frontal con construcción será objeto de sanciones y derrocamiento.

Art. 100- Altura de edificación.- Es el número de pisos determinados en el Certificado de Regulación Municipal. Los pisos serán contados desde la planta baja hasta la última losa, sin considerar los antepechos de terrazas, cubierta de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas y cisternas, entre otros. El mezanine será contabilizado como piso, y la altura mínima de planta baja será de 3,24m guardando siempre la relación de altura con las construcciones colindantes.

El nivel del portal deberá respetar la pendiente de la acera y bordillo.

Las construcciones que se encuentran dentro de las servidumbres aeronáuticas estarán sujetas a la reglamentación del código aeronáutico y solicitará la autorización correspondiente en la institución competente.

Art. 101- Edificaciones en bloques.- Se considerará como bloque al volumen de edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación. La distancia mínima entre bloques será de 4m lineales libres.

Art. 102.- Incremento de número de pisos.- Los propietarios podrán solicitar el incremento del número de pisos, siempre que esté dentro de los límites de las regulaciones respectivas.

Tomando en cuenta las propiedades mecánicas del suelo y la consolidación del área corroboradas mediante informe técnico de un profesional de arquitectura o ingeniería civil

Art. 103.- Volados.- Son elementos construidos abiertos o cerrados que sobresalen de la línea vertical de la edificación. Estos elementos pueden construirse a partir de los 3m desde el nivel de acera. La distancia permitida estará determinada en el Certificado de Regulación Municipal.

Art. 104.- Estacionamientos.- Toda edificación contará con áreas de estacionamiento; el número de estacionamientos mínimos estará establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas; y, serán a través de una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía. El acceso vehicular y el ancho mínimo de las rampas serán de 3m. Las rampas iniciarán a partir de la línea de fábrica, respetando las pendientes máximas establecidas en las Normas de Arquitectura.

La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar la dimensión de 3.50m de frente y su longitud no podrá ser superior a 50 cm.



Art. 105.- Se exceptúa de la obligación de estacionamientos:

- a) A las edificaciones existentes, anterior a la sanción de esta ordenanza, que presenten proyectos modificatorios o ampliatorios o que vayan a ser declarados en propiedad horizontal.
- b) En lotes con frente a pasaje peatonales.
- c) En lotes que por su condición topográfica (justificada) sean inaccesibles para el ingreso de vehículos.
- d) En lotes menores a 200m² se puede exonerar el 50% del número de estacionamientos requeridos
- e) En caso de inmuebles con frentes menores a 6m lineales.

Art. 106.- Ascensores.- Es obligatorio la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 pisos, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo, con sus especificaciones técnicas

Art. 107.- Iluminación y ventilación.- Todos los ambientes tendrán iluminación y ventilación directa, indirecta y mecánica, a través de ventanas, ductos, patios y pozos. Los espacios con iluminación y ventilación cenital cumplirán lo especificado en las normas INEN.

- a) **Directa.-** cuando reciben aire y luz natural directamente desde el exterior.
- b) **Indirecta.-** cuando reciben aire y luz a través de un local que reciba iluminación y ventilación directa.
- c) **Ventilación por medio de ductos.-** Los espacios como baños y baterías sanitarias, entre otros se podrán ventilar a través de ductos, los mismos que no serán inferiores a cuarenta centímetros (0.40 m) por cada lado. El ducto debe sobrepasar como mínimo un metro el nivel de la cubierta accesible y no debe ser obstaculizado por elementos estructurales, arquitectónico y de instalaciones.
- d) **Ventilación mecánica.-** cuando los espacios destinados lo requieran, considerando que la ubicación de las instalaciones y equipos no afecten a la tranquilidad de los colindantes.

Las escaleras, pasillos, parqueaderos y bodegas podrán tener ventilación indirecta. Cuando baños y baterías sanitarias no cuenten con ventilación natural o directa, se podrá utilizar ventilación mecánica por medio de ductos teniendo en consideración que el desfogue de la misma se encuentre ubicado en un lugar adecuado.

Los patios o pozos destinados a iluminación y ventilación, deberán tener como mínimo 9m², con un lado mínimo de 2.50 metros, y tendrán un acceso apropiado para el mantenimiento.



Art. 108.- Circulaciones horizontales.- Toda edificación cumplirá con las siguientes especificaciones:

- a) **Exteriores.-** Los corredores, caminerías y pasillos exteriores que sean peatonales tendrán un ancho mínimo libre de 1.20 m., estarán libres de barreras arquitectónicas y contarán con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones.
- b) **Interiores.-** Los corredores, caminerías y pasillos que sean peatonales, dentro de las edificaciones y que no sean de uso comunal tendrán un ancho mínimo libre de 1.20m estarán libres de barreras arquitectónicas y contarán con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones.

En corredores, caminerías y pasillos para edificios multifamiliares, de varios usos, públicos y de uso comunal, tendrán un ancho mínimo libre de 1.50 m., estarán libres de barreras arquitectónicas y contarán con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones.

Art. 109.- Circulaciones verticales.- Toda edificación cumplirá con las siguientes especificaciones:

- a) **Exteriores.-** Escaleras y rampas exteriores tendrán un ancho mínimo libre de 1.20m y estarán libres de barreras arquitectónicas, contando con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones.
- b) **Interiores.-** Escaleras y rampas unidireccionales, dentro de las edificaciones y que no sean de uso comunal tendrán un ancho mínimo libre de 1.20m estarán libres de barreras arquitectónicas y contarán con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones. En escaleras y rampas para edificios multifamiliares de varios usos y públicos, tendrán un ancho mínimo libre de 1.50 m estarán libres de barreras arquitectónicas y contarán con mobiliario urbano para brindar la seguridad a los peatones.
- c) **Escaleras.-** En sótanos, desvanes y de mantenimiento, tendrán un ancho mínimo de 1.00m. Las dimensiones de las huellas y contrahuellas máximas y mínimas estarán de acuerdo a las normas INEN, además en cada tramo de escaleras las huellas y contrahuellas serán todas iguales, y el ancho de los descansos será como mínimo el ancho de la escalera.

La altura entre cualquier punto y la escalera será mínima de 2.05 m. y elementos como vigas, lámparas, canaletas, entre otras, no pueden situarse por debajo de este nivel.

Art. 110.- Protección contra incendios.- Todo proyecto urbano y arquitectónico: nuevo, ampliatorio, modificadorio o de remodelación, deberá considerar las normas de protección contra incendios durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento; el Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones de las medidas de protección contra incendios.



Art. 111- Construcciones sismo-resistentes.- Los proyectos arquitectónicos están obligados a cumplir con las normas nacionales INEN, NEC, entre otras, con la finalidad de que las estructuras garantice estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y empujes sísmicos, protegiendo y resguardando la seguridad humana.

Art. 112 Cerramientos.- Los cerramientos en todos sus lados podrán tener una altura máxima de 3m medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales deben respetar y contemplar la construcción de portai o verja, dependiendo de las especificaciones contempladas en el certificado de regulación municipal.

En los casos de predios cuyos propietarios se encuentren fallecidos, excepcionalmente se emitirá la aprobación de cerramientos como obra menor siempre que la Comisaría de Ornato lo requiera, previa notificación e informe.

Art. 113- En caso de existir un proyecto de edificación mayor a 200 m² de construcción, sea en horizontal o en vertical, o mayor a 2 pisos, o de dos a cuatro unidades habitacionales; deberá adjuntar planos estructurales firmados por un profesional de la rama, considerando las normas ecuatorianas de construcción.

Construcciones mayores a 400m², más de cuatro unidades habitacionales y edificaciones especiales; sea en horizontal o vertical deberá adjuntar: calculo y diseño estructural, plano de instalaciones eléctricas aprobado por la Empresa Eléctrica; estudio hidrosanitario firmados por profesionales de la rama y aprobados por el CAD Municipal de Catamayo; diseño de sistemas de seguridad; y además adjuntar los planos del sistema contra incendios aprobados por el cuerpo de Bomberos de Catamayo. Los profesionales responsables de los distintos estudios deberán encontrarse registrados en el GAD Municipal de Catamayo. Toda la información debe ser respaldada en archivo digital.

Serán consideradas edificaciones especiales como: hospitales, hoteles, instituciones bancarias, edificaciones estatales, de salud, gasolinera, depósito de combustibles, talleres mecánicos, bodegas industriales e industrias, entre otros.

Edificaciones y proyectos que tengan incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, estarán sujetas a la reglamentación ambiental vigente y deberán adjuntar la autorización respectiva emitida por la autoridad ambiental competente.

En los casos de edificaciones con características especiales y que contengan más de cuatro unidades habitacionales, además de los estudios solicitados en el artículo anterior, se debe cumplir con las siguientes exigencias, según el proyecto:

- a) Áreas verdes y de Protección;
- b) Debe existir un estacionamiento por cada unidad de vivienda, colocados en forma paralela, uno respecto de otro;
- c) Plano de instalaciones especiales: Instalaciones contra incendios, instalaciones de seguridad, otros;



- d) Los niveles de altura de portal debe ser mínimo 3.24m; los niveles de piso de portal con respecto a las aceras y bordillos debe ser el mismo; en caso de incumplimiento se cobrará una multa de \$10.00 por cada metro cuadrado al Director Técnico de la Obra; sin perjuicio de que la Comisaría de Ornato ordene su demolición a costo del Propietario; y,
- e) Para crear acceso vehicular; los propietarios podrán hacer uso del bordillo para crear un chaflán de 0.30m x 0.30m de acuerdo a las regulaciones del Departamento de Planificación para el sector; en caso de incumplimiento se sancionará con una multa equivalente a 5% de la remuneración básica unificada por cada metro lineal de bordillo afectado; sin perjuicio de que la Comisaría de Ornato ordene la reposición del bordillo a costo del propietario.

Art. 114.- Para toda edificación dentro del área del casco antiguo es obligatorio el portal, siempre y cuando las características topográficas lo permitan respetando la pendiente de la vía y sin barreras arquitectónicas, ni diferencia de nivel entre portal y acera.

Art. 115.- Todo proyecto de construcción debe brindar la protección y seguridad a los peatones y realizar el desalojo de los materiales de construcción de la vía máximo en 48 horas de haber sido depositados en vía pública, ubicando la respectiva señalética de seguridad, transportando los escombros con normas de seguridad respectivas, y en caso de ser necesario, se deberá obtener el permiso de ocupación de la vía pública; caso contrario el propietario será sancionado con el 30% de la remuneración básica unificada.

En toda construcción si sus fachadas laterales son visibles deberán ser pintadas de color blanco (fondeado).

Art. 116.- Toda persona natural o jurídica que dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona de influencia, centros urbano parroquiales, zonas de expansión urbana y otras formaciones urbanas que deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc., deberá presentar ante el Director de Planificación la solicitud de aprobación en papel valorado, con su respectivo proyecto, cumpliendo con las normativas de la presente ordenanza y acompañado de los siguientes documentos:

- a) Certificado de Regulación Municipal; y sus documentos habilitantes;
- b) Certificado de que el proyectista no adeuda al GAD Municipal de Catamayo;
- c) Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno y los cortes correspondientes;
- d) Planos arquitectónicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza, con firmas del propietario y el proyectista,
- e) Perspectiva que contenga el estudio de colores de la/las fachadas y la inserción de la nueva edificación con su entorno.



Art. 117.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe: las omisiones, deficiencias o defectos técnicos; y se devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable o propietario, para su rectificación o complementación.

Art. 118- El (la) Director (a) de Planificación tendrá un término máximo de 15 días laborables a partir de la fecha de recepción para todos los tramites presentados en la Dirección.

Art. 119.- La tasa correspondiente a proyectos de edificación consiste en dos rubros: primero por aprobación de planos, el equivalente al uno por mil del presupuesto calculado, resultante del área de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción fijado por la Cámara de la Construcción de Loja; y segundo, por permiso de construcción, el equivalente al uno por mil del presupuesto calculado resultante del área de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción fijado por la Cámara de la Construcción de Loja.

OBRAS MENORES

Art. 120- La Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural podrá autorizar los permisos de obras menores y se considerarán obras menores a:

- a) Cerramiento con frente a la vía pública
- b) Muros de contención hasta 3 m³
- c) Cambios de cubierta menores a 120 m²
- d) Construcción de cubiertas menores a 80 m²
- e) Construcción de aceras y bordillos
- f) Reparaciones y adecuaciones mayores a 40 m²
- g) Construcciones nuevas menores a 40 m² siempre y cuando no constituyan una unidad habitacional
- h) Desbanques menores a 200 m³
- i) Demoliciones de menos de 200 m²

Art. 121- Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural;
- b) Certificado de Regulación Municipal con los documentos habilitantes ; y,
- c) Plano y especificaciones de la obra a construirse firmada por el propietario.

El permiso por obra menor en relación a ambientes arquitectónicos, será otorgada únicamente por una sola vez en el año.

“La tasa por el concepto de obra menor será el equivalente a la multiplicación del área de intervención por el uno coma cinco (1,5) por mil del salario básico unificado, en caso de cerramiento, será el equivalente a la multiplicación del metro lineal del cerramiento por el uno



(1,0) por mil del salario básico unificado; en caso de losas y muros de contención será el valor de uno (1,0) por cien del salario básico unificado multiplicado por el volumen resultante del elemento.

REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Art. 122.- En caso de existir edificación que se hubiere ejecutado sin permiso de construcción, y aquellas, que habiendo obtenido autorizaciones se hayan realizado modificaciones y ampliaciones sin permiso y que no cumplen con la normativa vigente el propietario deberá presentar los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director (a) de Planificación;
- b) Certificado de Regulación Municipal;
- c) Copia de los planos aprobados originales y planos actualizados (archivo digital); determinando las áreas intervenidas.(en caso de poseerlo);
- d) Dos copias de los planos completos: plantas, elevaciones, cortes, emplazamiento, implantación georreferenciada del predio y edificación, cuadro de áreas, especificaciones técnicas, ubicación, etc. y respaldo magnético;
- e) Copia de las escrituras debidamente inscritas;
- f) Fotografía del predio y su entorno inmediato; y,
- g) Carta de pago correspondiente a la aprobación de los planos arquitectónicos

Art. 123.- Se exceptúa la regularización en los siguientes casos:

- a) Edificaciones que estén ocupando espacio público.
- b) Edificaciones implantadas en áreas de protección de: quebradas, ríos o canales; áreas de protección especial; en áreas de afectación vial y/o en zonas de servidumbre aeronáutica
- c) Edificaciones implantadas en áreas que hayan sido calificadas como zonas de riesgo.
- d) Edificaciones que se encuentren con procedimientos administrativos o procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados, siempre que no desistan de su reclamo.
- e) Edificaciones sobre un inmueble del cual el solicitante no pueda justificar su propiedad
- f) Edificaciones que no cuenten con servicios básicos.



- g) En el caso de edificaciones de vivienda, las que no cuenten por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales cocina y baño terminados, puertas y ventanas exteriores, sin necesidad que la edificación tenga terminado interiores.
- h) Edificaciones cuya inspección municipal determine que no son susceptible de regularización.

Art. 124.-La regularización de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, los materiales utilizados en la construcción o de sus características de seguridad; por tanto sus condiciones constructivas tanto arquitectónicas como estructurales y de seguridad serán de responsabilidad exclusiva del propietario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal.

Art. 125.-La tasa correspondiente a la regularización de construcciones existentes será equivalente al cinco por mil del presupuesto, calculado en base al área de construcción por el valor del metro cuadrado establecido por la Cámara de la Construcción de Loja.

DESBANQUES

Art. 126.- Se entiende por desbanque la remoción de tierra, nivelación de terrenos, excavaciones, aterrazados, entre otros. Todo propietario que vaya a realizar un desbanque menor a 200m³ se realizará a través de un permiso de obra menor, los desbanques mayores a 200m³ y menores a 500m³ serán aprobados por la Dirección de Planificación y deberán presentar la respectiva memoria técnica descriptiva del proyecto; los desbanques mayores a 500 m³ deberán además contar con el permiso respectivo emitido por parte del Ministerio del Ambiente y la respectiva aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural.

Las afectaciones producidas en los espacios públicos, en las edificaciones y terrenos colindantes, serán de responsabilidad del propietario o quien las produjere. No se aplica en el sector rural sin consolidación.

Art. 127.- Los requisitos para obtención del permiso para realizar un desbanque son:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Coordinador de Regulación y Control Urbano y Rural;
- b) Certificado de Regulación Municipal y sus respectivos documentos habilitantes ;
- c) Certificado de impacto ambiental emitido por la entidad competente, según corresponda ;
- d) Levantamiento topográfico del predio; indicando los cortes y volúmenes de terreno a desbanquear;
- e) Diseño, en caso de requerirse, de los muros de contención con respecto a los colindantes, con su respectivo cuadro de especificaciones técnicas; y,



f) Fotografías del predio a desbancarse.

Art. 128.- La Junta de Desarrollo Urbano, la Dirección de Planificación o la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, será según corresponda, quien conceda el permiso para la realización del desbanque y con la responsabilidad de que el propietario desaloje el material hacia los lugares destinados como escombrera, en un plazo máximo de 48 horas.

Art. 129- El plazo para la entrega del permiso de desbanque será de tres días laborables, en caso de no requerir de una inspección previa

Art. 130- Por permiso de desbanques deberá cancelar un valor de acuerdo a la siguiente tabla:

VOLUMEN DE DESBANQUE	PORCENTAJE
Menores a 200m ³	5% de la Remuneración Básica Unificada
200m ³ - 1.000 m ³	20% dela Remuneración Básica Unificada
1.001m ³ - 5.000 m ³	40% dela Remuneración Básica Unificada
5.001m ³ - 10.000 m ³	60% dela Remuneración Básica Unificada
Mayor a 10.000 m ³	100% dela Remuneración Básica Unificada

DEMOLICIÓN

Art. 131.- Se entiende por demolición a la destrucción de una construcción, esta puede ser solicitada por el propietario o por la municipalidad cuando la construcción no cumple con las ordenanzas vigentes, está en mal estado o amenaza de ruina.

Las afectaciones producidas por la demolición en las edificaciones de los colindantes y en el espacio público, serán de responsabilidad del propietario que solicita el permiso de demolición. Previo informe técnico de la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, el cual será remitido a la Dirección de Obras Públicas para su ejecución

Art. 132.- Para el caso de edificaciones que requieran ser demolidas, se deberá cumplir con el siguiente requisito:

- a) Solicitud en papel valorado municipal dirigida al Director (a) de Planificación;
- b) Certificado de Regulación Municipal con sus documentos habilitantes
- c) Certificado favorable de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal ; y,
- d) Fotografías del predio a demolerse

Art. 133.- Por permiso de demolición solicitado, el propietario deberá cancelar el valor igual al tres por mil de la remuneración básica unificada por cada metro cuadrado a demolerse a partir de los 100m². En caso de demolición dispuesta y ejecutada por el GAD municipal los



valores de su ejecución serán cobrados a través de los procesos administrativos municipales al propietario.

La aprobación de demolición de edificaciones catalogadas como Patrimonio Cultural para el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural será emitida por el Director de Planificación previo informe técnico del funcionario delegado por la Dirección de Planificación.

MARGENES DE PROTECCIÓN DE RELLENO SANITARIO, RÍOS, QUEBRADAS Y CANALES

Art. 134.- El propietario de un terreno colindante con: el relleno sanitario, ríos, quebradas y/o canales, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá cumplir con el margen de protección de relleno sanitario, ríos, quebradas y/o canales en función de los siguientes criterios:

- a) Para el caso del relleno sanitario el margen de protección será de 300m medidos desde el límite del área operativa del relleno sanitario (celdas de desechos comunes) hacia la parte norte, sur y oriental; y, de 500m hacia la parte occidental;
- b) En los sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad, se han definido franjas de protección de cuarenta metros a cada lado, medidos desde la actual orilla del río.
- c) Para el caso de las quebradas con caudal las franjas de terreno serán de 20 metros a cada lado; medidos desde el borde superior de la quebrada;
- d) Para el caso de las quebradas secas, las franjas de terreno serán de 10 metros a cada lado; medidos desde el borde superior de la quebrada;
- e) Para el caso de canales de conducción de aguas lluvias, canales de riego, la franja de terreno será de tres metros a cada lado del canal medidos desde la orilla del canal; y,
- f) Para el caso de canales y/o tubería de agua potable y aguas servidas matriz, la franja de terreno será de tres metros a cada lado de la misma.

El área de protección constituye el retiro de construcción. Cuando los márgenes de protección sean de dominio privado, en urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales podrán ser áreas verdes para forestación adicionales al porcentaje de área verde entregada a la municipalidad.

Art. 135- Excepción.- Si el 90% del recorrido del embaulado estuviera edificado, se autorizará por parte de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, la construcción del porcentaje que faltare, siempre y cuando los propietarios con recursos propios construyeren un muro con resistencia aceptada por los departamentos de Planificación, Obras Públicas y Agua Potable, como suficientes para asegurar que no sufriera fisuras, deslizamientos, desbordes o cualquier afectación al embaulado, a la construcción del inmueble y en general a las personas que la habiten o transeúntes.

Los propietarios que edifiquen sobre los embaulados deberán realizar las labores de limpieza y mantenimiento del mismo, considerando en su diseño las medidas necesarias para el acceso del personal de limpieza (bocatomas).



La Comisaria de Ornato será la encargada de realizar las inspecciones necesarias a fin de corroborar que se cumpla con la limpieza y mantenimiento del embaulado.

No se autorizará la construcción sobre los embaulados que sean utilizados como espacio público.

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL – Normativa Básica

Art. 136.- Están incluidas dentro de este título los diversos pisos de un edificio en altura y proyectos horizontales; los departamentos, locales, bodegas y garajes en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse y enajenarse separadamente. Se sujetarán a esta normativa los proyectos que se encuentren contruidos en su totalidad desde un 70% de avance de obra.

Art. 137- La construcción de proyectos sujetos al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, se ajustarán de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, a las ordenanzas vigentes y al COOTAD.

Los proyectos habitacionales, realizados en función del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, deberán aplicar los porcentajes por concepto de áreas verdes y comunales de acuerdo al siguiente detalle:

- Hasta cinco unidades habitacionales deberán considerar el 3% del área de terreno
- Hasta seis unidades habitacionales deberán considerar el 15% del área del terreno.
- Hasta diez unidades habitacionales deberán considerar el 20% del área del terreno.
- Más de diez unidades habitacionales, deberán considerar el 25% del área del terreno.

Art. 138.- Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, estos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 139.- En los inmuebles que se constituyen en esta modalidad de construcción, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, bodega, estacionamiento, local o casa; y copropietario de los bienes comunes de todos ellos.

Art. 140.- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los proyectos y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que le corresponde; tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entresijos, la cubierta, las instalaciones generales de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado, cisternas, circulaciones horizontales y verticales comunales, terrazas, área verde y comunal, entre otros.

El reglamento de copropietario no contendrá decisiones contrarias a este precepto de bienes comunales.



Art. 141.- El derecho de copropietario sobre los bienes comunes será regulado en el reglamento de copropiedad.

Art. 142.- Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el permiso de habitabilidad. Este permiso permite el traspaso de dominio.

Art. 143.- Para el caso de construcciones existentes que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deberán contar los espacios con independencia y deben ser además, espacios habitables, en el caso de vivienda se considerará espacios que constituyan una unidad habitacional.

El propietario de una construcción existente antes de presentar el trámite de propiedad horizontal, debe regularizar su construcción.

En el caso de construcciones existentes se exceptúa la exigencia de áreas verdes, comunales y estacionamientos. En caso que existan espacios declarados como comunales, deberán ser accesibles para todos los copropietarios.

Art. 144.- El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será regulado en el reglamento de copropiedad, el que podrá contemplar una distribución proporcional en relación a la superficie.

Art. 145.- Corresponderá a la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá con lo siguiente:

- a) Quienes deseen acogerse al régimen de propiedad horizontal, deberán recibir la autorización del GAD Municipal de Catamayo, presentando la siguiente documentación:
 1. Planos de construcción;
 2. Especificaciones de la construcción
 3. Accesos y áreas de servicios para cada departamento
 4. Carta compromiso de que no se desarrollará en dichas instalaciones ninguna actividad que contamine el ambiente o que atente contra la seguridad ciudadana, además del acceso para personas con discapacidad;
 5. Se considerará los porcentajes de área comunal, de acuerdo a las unidades habitacionales, el porcentaje de área verde se sujetará a lo que permita la estructura física construida.
 6. Reglamento interno del condominio, el mismo que deberá establecer las alicuotas correspondientes y será protocolizado en la notaría.
 7. Para el caso de edificaciones ya existentes y que no han sido planificadas en función del régimen de propiedad horizontal, el GAD Municipal de Catamayo realizará una inspección a efectos de establecer si las especificaciones existentes cumplen con los requisitos para declarar la propiedad dentro del régimen de propiedad horizontal.



8. Estudio hidráulico para banco de medidores más no sanitarios, o caso contrario un certificado de existencia en la edificación de los servicios de infraestructura otorgados por la Demapal, EERSSA, CNT o similares.

9. Informe de avance de obra emitido por la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, cuyo avance mínimo deberá ser de 70% previo inspección municipal

b) Para conceder la autorización, se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y al Plan de Uso y Gestión de Suelo. Si de la inspección que debe hacer la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural se comprobare que las especificaciones no se sujetan a las disposiciones de la ley, el GAD Municipal de Catamayo no autorizará la transferencia de dominio de ninguno de los elementos que componen el total de la construcción;

c) Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse, separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

d) Para obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal en caso de proyectos nuevos deben presentarse al GAD Municipal de Catamayo los siguientes documentos como requisitos básicos:

1. Solicitud dirigida a la Junta de Desarrollo Urbano y Rural
2. Certificado de Regulación Municipal y sus documentos habilitantes
3. Informe de aprobación de planos y fotocopia de los planos de edificación aprobados;
4. Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal, con su respectiva codificación de colores y linderación.
5. Estudios complementarios aprobados: hidrosanitarios- DEMAPAL, eléctrico - EERSSA, telefónico -CNT o similares.
6. Certificado de seguridad de la propiedad emitido por el Cuerpo de Bomberos de Catamayo;
7. Fotografías de la obra a declararse en Propiedad Horizontal;
8. Reglamento de copropiedad, cuadro de áreas y alicuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión de la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural y aprobación de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural; y,
9. Carta de pago por derechos de aprobación de la propiedad horizontal.

Art. 146.- El GAD Municipal de Catamayo, a través de la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria en propiedad horizontal en el término de 15 días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación, para lo cual se deberá tomar en cuenta lo siguiente:



- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciere informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento correspondiente para su análisis respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de 15 días laborables; y,
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada, la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural, expedirá un informe técnico fundamentado, con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art. 147.- En los casos de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados hasta la vigencia de esta ordenanza, el GAD Municipal de Catamayo, a través de la Coordinación de Regulación y Control Urbano y Rural emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

- a) Planos de levantamiento de construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto, debidamente habilitado;
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá con lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 148.- Todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal deben presentar los cuadros de alcuotas, comunales y de linderos.

Art. 149.- En todos los proyectos a ser declarados en propiedad horizontal, previo a otorgar el permiso de habitabilidad se realizará una inspección municipal que apruebe la misma.

Art. 150.- La tasa correspondiente a proyectos de edificación declarados en propiedad horizontal será el equivalente al uno por mil del presupuesto calculado, resultante del área de construcción por el costo del metro cuadrado de construcción fijado por la Cámara de la Construcción de Loja.

PROYECTOS DE URBANIZACIONES

Art. 151.- Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno situado en áreas urbanas, de expansión urbana y franja de protección del área urbana en más de diez lotes. El urbanizador dotará de la infraestructura básica y será entregada a la institución operadora competente del servicio para su gestión. De ser el caso, se aplicará también el régimen de propiedad horizontal.

Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas, de expansión urbana y franja de protección del área urbana. Además contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanza vigentes.

Art. 152.- Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos en el Art. 52 y 53 de esta ordenanza, de acuerdo a las características asignadas en el sector, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un



trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fondo debe ser mínimo 1:2 y su pendiente deberá respetar los valores estipulados en SUBDIVISIONES de esta ordenanza

Art. 153- Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, la ocupación del suelo y la edificación. Deberán integrar las redes de infraestructura básica y vialidad a las redes existentes o previstas; adjuntarán además, los certificados de factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial y energía eléctrica) y de infraestructura vial emitidos por los departamentos y entidades competentes.

Art. 154.- El profesional o propietario que desee realizar una urbanización deberá solicitar previo al trámite de aprobación de planos, la factibilidad de servicios de infraestructura en las dependencias pertinentes, tanto de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, servicio de energía eléctrica, telecomunicaciones, informe favorable de la Secretaría de Gestión de Riesgos y análisis de suelos; para lo cual deberá realizar una memoria técnica y anteproyecto de fraccionamiento y amezanamiento.

Art. 155.- La aprobación de los planos de urbanización tendrá dos fases: la primera que consistirá en una autorización preliminar que faculta a los interesados para presentar los estudios complementarios, y la segunda fase donde debe producirse la aprobación definitiva de la urbanización, con todos sus estudios complementarios aprobados.

Art. 156.- Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en papel valorado al /la Presidente /a de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, acompañado de los siguientes documentos:

- a) Certificado de Regulación Municipal, con todos sus documentos habilitantes;
- b) Certificados de factibilidad de servicios de infraestructura;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Catamayo del propietario y proyectista;
- d) Copia de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad; no se aceptarán escrituras de derechos y acciones;
- e) Planimetría del predio debidamente aprobada por el GAD Municipal de Catamayo e inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación del arquitecto proyectista; y propietario;
- g) Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno y los cortes correspondientes;
- h) Memoria Técnica del proyecto, incluyendo de ejecución del proyecto por etapas;
- i) Análisis de suelos;
- j) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, proyecto vertical de vías, planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas, proponiendo en zonificación el equipamiento reglamentario, según la densidad poblacional de la zona; y firmados por el propietario y el profesional responsable, con el respectivo respaldo magnético,



k) Respaldo magnético.

Art. 157.- Recibida la documentación, será remitida al Director de Planificación para que presente su informe técnico ante la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, en el término máximo de 15 días laborables. Luego de revisado el informe por la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, en caso de ser favorable, será comunicada al interesado autorizándole para que presente los estudios complementarios, caso contrario le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes y vuelva a ser presentado.

Art. 158.- Todos los proyectos de redes de infraestructura básica deberán ser subterráneos se exceptúan los proyectos de interés social debidamente certificados y avalados por las instituciones pertinentes.

Art. 159.- Una vez elaborados y aprobados los estudios complementarios en las instituciones pertinentes, el interesado presentará en la Dirección de Planificación la propuesta conjunta que comprenderá:

- a) Autorización para elaborar los estudios complementarios por parte de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- b) Anteproyecto urbano arquitectónico autorizado;
- c) Proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial; diseño de pavimento; diseño eléctrico; diseño telefónico y licencia ambiental debidamente aprobados; y,

El Proyecto será analizado por la Junta de Desarrollo Urbano y Rural para que emita su informe ante el Concejo Municipal.

Art. 160.- Con el informe técnico por parte de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, se pondrá a conocimiento del Concejo Municipal, el proyecto de urbanización, para su aprobación definitiva y obtener el permiso de construcción

Art. 161.- La Junta de Desarrollo Urbano y Rural, luego de la aprobación definitiva y previo al sellado respectivo, la documentación será entregada a la Coordinación de Avalúos y Catastros para actualizar la información del predio urbanizado en el plano base, adjuntando el respaldo magnético del proyecto; luego será nuevamente remitida la documentación a la Junta de Desarrollo Urbano para que sean sellados y el solicitante pueda cancelar la tasa correspondiente a la aprobación de planos de urbanización.

Art. 162.- Las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, podrán ser ejecutadas por etapas de acuerdo al cronograma valorado y entregadas a los departamentos y entidades competentes una vez concluida su construcción.

Es responsabilidad del urbanizador realizar el replanteo de los lotes fraccionados aprobados por la municipalidad.

Una vez concluidas y recibidas las obras de infraestructura el propietario procederá a la entrega e inscripción de las escrituras de las áreas verdes y comunales a favor del GAD Municipal de Catamayo. Requisito previo al traspaso de dominio de los lotes.



Art. 163.- Se autorizará los traspasos de dominio y de construcción de edificaciones en las nuevas urbanizaciones, únicamente cuando los servicios de infraestructura básica y vial se encuentren recibidos en forma definitiva y a satisfacción de la municipalidad.

Art. 164.- El departamento competente en relación al alcantarillado y agua potable, así, como la Empresa Eléctrica, no podrán otorgar el servicio, a fraccionamientos y/o asentamientos irregulares que se encuentren dentro y fuera del perímetro urbano o en zonas de riesgo no mitigable. Estos departamentos y/o empresas respectivamente solicitarán previamente la aprobación municipal del proyecto.

Art. 165.- La propuesta vial estará en función del sistema vial urbano consolidado o posteriormente establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo

Art. 166.- Todo proyecto que tenga incidencia ambiental en el ámbito urbano y de expansión urbana estará sujeto a la reglamentación ambiental vigente y deberá adjuntar la autorización respectiva emitida por la autoridad ambiental competente.

Art. 167.- El Valor a pagar por la tasa correspondiente a la aprobación del proyecto arquitectónico con todos los estudios complementarios debidamente aprobados por los departamentos municipales o instituciones correspondientes, será el equivalente al cinco por mil del avalúo catastral del terreno.

Para las urbanizaciones de interés social avaladas por las entidades competentes el valor a pagar será el equivalente al 2.5 por mil del avalúo catastral del terreno.

Art. 168- La ejecución de las obras de infraestructura pública: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable y viales; serán supervisadas y fiscalizadas por personal municipal que haya sido designado, de acuerdo al cronograma de trabajo valorado.

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

Art. 169.- Por un período de cinco años desde la recepción de la urbanización, queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes.

Art. 170.- Una vez aprobado el proyecto definitivo de urbanización, se debe tramitar el permiso de construcción de obras de urbanización y se otorga el plazo de cinco años para concluir con los trabajos de infraestructura básica, caso contrario dicha aprobación deberá actualizar el permiso de construcción.



PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN URBANIZACIONES:

Art. 171.- El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, para lo cual el profesional y el propietario deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Presidente de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- b) Copia del proyecto completo de urbanización aprobado;
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- d) Copia simple de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- e) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario y profesional director de la obra;
- f) Formulario para permiso de construcción;
- g) Contrato de construcción y/o dirección técnica con su respectivo presupuesto entre el propietario y profesional, debidamente legalizado; y,
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo

Art. 172.- Recibida la documentación por la Secretaria de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, ésta informará a las direcciones municipales de: Planificación, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorado, de acuerdo a los planes de etapas presentados.

Art. 173.- Es obligación de los propietarios de los terrenos a urbanizarse dentro del perímetro urbano de la ciudad, dotarles de lo siguiente:

- a) Calles asfaltadas o adoquinadas según el proyecto aprobado;
- b) Los lotes deben quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de inundaciones, erosión del suelo y obras de arte;
- d) Alcantarillado pluvial y sanitario; la DEMAPAL coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable: la DEMAPAL coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias; y,
- h) Áreas verdes y espacios comunales de acuerdo a los planos.

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



En caso de no hacerlo se aplicará una multa progresiva, equivalente al avalúo de los trabajos que deberán realizarse, partiendo del 1% el primer mes, hasta llegar al décimo que será equivalente al 10% del valor total de la obra, y luego de lo cual se iniciará el procedimiento coactivo sin perjuicio de la indemnización por daños que pudieren originar a terceros y a la propiedad pública.

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

Los propietarios que resulten afectados por las directrices viales planificadas por el GAD Municipal de Catamayo no podrán oponerse a la apertura de esas calles si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, conforme lo establece el Art. 487 del COOTAD.

Art. 174.- Se autorizará la entrega proporcional de los títulos traslativos de dominio a partir de un 60% de avance en obras de infraestructura, previo informe favorable del fiscalizador, se permitirá la construcción de edificaciones en las nuevas urbanizaciones cuando cumplan con la entrega del 100% de las obras de infraestructura básica y se encuentren recibidos en forma definitiva a satisfacción de la municipalidad.

Art. 175.- Por permiso de construcción de las obras de infraestructura, se cobrará el equivalente al dos por mil del presupuesto total estipulado para la construcción de obras de infraestructura.

RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.-

Art. 176.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a comunicar el particular al GAD Municipal e iniciar el proceso de entrega de las obras ejecutadas, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

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

Art. 177.- Recepción provisional.- La recepción provisional se solicitará y sustanciará en la Junta de Desarrollo Urbano y Rural, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Presidente/a de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural;
- b) Acta de entrega-recepción provisional de las obras de agua potable y alcantarillado, pluvial y sanitario otorgado por la DEMAPAL;
- c) Acta de recepción provisional de la EERRSA;
- d) Acta de Recepción provisional de Obras Públicas municipales sobre aceras, bordillos y vías;
- e) Informe de aceptación de la Dirección de Gestión Ambiental; y,



f) Informe de aceptación de la Dirección de Planificación

Recibida la documentación el Presidente/a de la Junta de Desarrollo Urbano y Rural solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

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

Art. 178.- Recepción definitiva.- Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. Solo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva el GAD Municipal se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

CAPÍTULO V

CONTROL, RESPONSABILIDAD, SANCIONES

Art. 179.- Instrumentos de Control.- Para el cumplimiento del control sobre los proyectos de edificación y fraccionamiento, se hará uso de los siguientes instrumentos:

- a) Denuncias de infracciones.
- b) Inspecciones.
- c) Sanciones.

Art. 180.- Toda persona puede realizar la denuncia a la Comisaría de Ornato; y, esta a su vez de oficio o a petición realizará inspecciones a todas las obras.

Art. 181.- Sanciones.- Si de la inspección se concluye que la obra que se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, y/o sin permiso de construcción, la Comisaría de Ornato suspenderá la obra e iniciará la acción correspondiente y si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos, o no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, Comisaría impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa y siguiendo el debido proceso.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

La Comisaría de Ornato dependiendo de la infracción procederá a colocar los sellos municipales; en caso de que el Comisario de Ornato se percate que los sellos de clausura, paralización de obras, demolición o cualquier otro colocado por él, hayan sido rotos, tapados, manchados o violentados, se procederá a sancionar al infractor como reincidente y se le aplicará el máximo de las sanciones, sin perjuicio del inicio de acciones penales, en la forma como lo prevé la legislación penal ecuatoriana.



Art. 182.- En los casos de construcciones que cuenten con planos aprobados y permiso de construcción y que no se hubieren sujetado a ellos, se impondrá la multa y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Director de Planificación ordene el derrocamiento de la construcción que infringe las disposiciones legales aun cuando ésta hubiera sido completamente terminada.

Art. 183.- El propietario de un predio donde se realicen construcciones, ampliaciones, modificaciones, y/o reparaciones en edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionadas con una multa establecida en el Art. 188 y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 184.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no tengan planos aprobados ni resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno, en concordancia con Art. 476 COOTAD, sustentadas en el debido proceso.

Para los fraccionamientos o subdivisiones no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos o subdivisiones sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal o Distrital convalide el fraccionamiento o subdivisión no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

El responsable deberá justificar con los informes respectivos y documentación que garantice su categoría de interés social de las instituciones calificadas para el efecto

Los propietarios que promocionen la compraventa de los inmuebles a través de anuncios publicitarios y que dicho fraccionamiento no cuenten con aprobación municipal, serán sancionados con multa dos salarios básicos unificados y se dispondrá el retiro de la publicidad respectiva, conforme el Art. 397 COOTAD. Si reincide en esta acción será sancionada con cuatro salarios básicos unificados. El hecho de pagar la multa no exime de legalidad y se retirará el rotulo bajo costo del propietario y se colocará los sellos de no autorizado en dicha publicidad.

Los anuncios publicitarios sobre la venta de fraccionamientos deben contener el número de registro de aprobación municipal del fraccionamiento.

Art. 185.- Toda sanción no exime a los propietarios o proyectistas a que realicen el trámite legal correspondiente por el que fueron sancionados.

Art. 186.- El propietario de un terreno de una zona consolidada en un 80% que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 90 días para iniciar dicha obra y 60 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 1% del avalúo catastral del predio. Si volviere a ser citado y no ejecuta el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 2% del avalúo catastral del predio. Si no cumple con la construcción del cerramiento, la Comisaría podrá solicitar a Obras Públicas a



realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en esta ordenanza.

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene. De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

Art. 187.- Toda persona que causare daño o destruyere los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, aceras y en general toda obra de embellecimiento y ornato será sancionada con multa igual al 20% de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Quien accidentalmente causare daño a los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas, aceras y en general toda obra de embellecimiento y ornato, deberá subsanar el daño realizado en estas obras, en caso de incumplimiento el municipio cobrará este valor por la vía coactiva.

Art. 188.- A las personas que contravengan las disposiciones de esta ordenanza y que no se haya estipulado una sanción específica, se les impondrá una multa, según la gravedad de la falta, de acuerdo a la siguiente tabla de valores:

GRAVEDAD	INFRACCIÓN	SANCIÓN
LEVE	Trabajos de obra con permiso de construcción caducado	20% de la RBU
	Ocupación con material de construcción en espacios públicos de libre tránsito	20% de la RBU
	Reparaciones y adecuaciones sin permiso municipal	25% de la RBU
	Construcción sin respetar planos aprobados que altere distribución arquitectónica	25% de la RBU
	Incurrir en el incumplimiento del literal h del artículo 23 de esta ordenanza	10% de la RBU
GRAVE	Trabajos en obra sin permiso de construcción	30% de la RBU
	Construcción de elementos estructurales sin dirección técnica	100% de la RBU
	Demolición sin permiso municipal	30% de la RBU
	Construcción sin respetar planos aprobados que altere distribución estructural	2 RBU
	Construcción sobre retiros	20% de la RBU y demolición
	Construcción fuera de línea de fábrica	50% de la RBU y demolición
	Desbanque hasta 200m ³ sin permiso municipal	20% de la RBU



	Desbanque mayor a 200m ³ y menor a 500 m ³ sin permiso municipal	50% de la RBU
	Desbanque mayor a 500 m ³ y menor a 1000 m ³ sin permiso municipal	1 RBU
MUY GRAVE	Primera reincidencia	El doble de la sanción impuesta
	Segunda reincidencia	El triple de la sanción impuesta
	Tercera y siguientes reincidencias	demolición y suspensión definitiva de la obra
	Demolición de edificaciones catalogadas como Patrimonio Cultural para el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural	5 RBU del avalúo del terreno sin perjuicio de las acciones legales
	Desbanque mayor a 1000 m ³ sin permiso municipal	2 RBU

R.B.U. = Remuneración básica unificada.

Para la aplicación de las sanciones correspondientes deberá seguir el debido proceso.

Art. 189.- El incumplimiento a las disposiciones de esta ordenanza será sancionado por Comisaría de Ornato, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido de acuerdo a la Ley, para las contravenciones de primera clase previstas en el Código Orgánico Integral Penal.

Art. 190- El Director Técnico que no cumpla con el nivel de portal y acera en las obras será sancionado con el equivalente a un salario básico unificado y no podrá continuar siendo director de más proyectos hasta que no cancele la multa.

RESPONSABILIDADES

Art. 191.- Responsabilidad Civil de los agentes que intervienen en el proceso de la Construcción.- Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, propietario, directores de obras o quienes colaboren directa o indirectamente en la ejecución de obra. El arquitecto, ingeniero o empresa constructora será responsable de la obra en ejecución hasta que se presente un documento a la Dirección de Planificación donde se indique que se ha dado por terminado el contrato entre ambas partes. Inmediatamente el propietario deberá contratar a otro profesional o constructora para que se haga cargo de la obra y comunicar de este nuevo contrato a la Dirección de Planificación.



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: La presente ordenanza será aplicada en todos los articulados hasta que el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Catamayo sea aprobado y entre en vigencia.

SEGUNDA: Hasta que el Plan de Uso y Gestión de Suelo determine la zonificación y las características de construcción, apruébese los anexos de formularios y normas de arquitectura y urbanismo que forman parte integrante de la presente ordenanza.

TERCERA: Cuando se trate de traspasos de dominio que corresponda ejecutar a la municipalidad como titular de bienes inmuebles no legalizados, el poseionario deberá cancelar el 100% del avalúo catastral actual. Tratándose de nuevos proyectos cuyo titular corresponde a la municipalidad, se recuperará el 100 % de la inversión realizada, prorrateando el costo entre todos los adjudicatarios.

CUARTA.- En caso de existir asentamientos humanos consolidados, reconocidos por la municipalidad y que justifiquen técnicamente la dotación de servicios básicos excepcionalmente se podrá autorizar el cambio de las características de uso de suelo.

DEROGATORIAS

PRIMERA: Se deroga todas las disposiciones que se contrapongan a la presente ordenanza, principalmente las contenidas en la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA REGULARIZAR LA CONSTRUCCIÓN Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CATAMAYO”**

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial, conforme el Art. 324 del COOTAD.

La presente Ordenanza es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Catamayo, a los días veintisiete de junio del año dos mil dieciocho

Compilada tomando en consideración la Reforma de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA REGULARIZAR LA CONSTRUCCIÓN Y FRACCIONAMIENTO DEL SUELO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN CATAMAYO**, promulgada en el Registro Oficial Nro. 554 de fecha 24 de septiembre del 2018.

Certifico.-

Abg. Noemí Johanna Jaramillo H.
SECRETARÍA GENERAL DEL GADMUC

