



Ordenanza: Sancionada el 31 de diciembre de 2020.

Registro y Publicación: Página WEB de dominio Institucional (info@espindola.gob.ec)

Última modificación: 18 de marzo de 2021.

Estado: Reformado.

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



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República define al Ecuador como un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico;

Que, conforme el artículo 238 de la Constitución de la República, los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 240 *ibíd.* que reconoce las facultades legislativas y jurisdicciones territoriales en el ámbito de competencias de los gobiernos autónomos descentralizados cantonales;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República establece que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el numeral 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere a los Gobiernos Municipales la competencia exclusiva de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 276 de la Constitución de la República determina los objetivos del régimen de desarrollo del Estado ecuatoriano, entre los cuales, en el numeral 6 reza la promoción de un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado;

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República dispone que tanto el Estado central como los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo;

Que, el Art. 57, literal b) del COOTAD, dispone como atribución del Concejo Cantonal regular mediante ordenanzas la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el Art. 57, literal c) del COOTAD, dispone como atribución del Concejo Cantonal la facultad de disminuir, exonerar, crear, modificar o extinguir tasas por servicios que preste u obras que realice,



Que, el artículo 322 del COOTAD determina que los Concejos Municipales aprobarán ordenanzas en dos debates, realizados en días diferentes, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros, siendo que su promulgación y publicación están previstas en el artículo 324, que señala que todas las normas deberán ser publicadas en la gaceta oficial y el dominio web de la institución, y las del carácter tributario en forma adicional, deberán promulgarlas y remitirlas para su publicación en el Registro Oficial;

Que, el Art. 566 del COOTAD, establece la facultad a las municipalidades de aplicar tasas retributivas de servicios públicos guardando relación con el costo de producción de dichos servicios,

Que, la Ordenanza de Ornato y Línea de Fábrica de los Inmuebles a construirse y de los construidos dentro de todo el cantón, llámense parroquias urbanas y rurales, fue aprobada por IMCE fue aprobada el 05 de octubre de 1998.

Que, la Ordenanza legislada para este propósito está desactualizada y se requiere la inmediata actualización.

Nota: El texto de los considerandos se encuentran vigentes, mismos que fueron aprobados mediante Sanción Ejecutiva el 31 de diciembre de 2020.

Que, el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias celebradas el quince y veintinueve de diciembre del año dos mil veinte, en primer y segundo debate respectivamente, aprueba la **“ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”**, la cual nuevamente es discutida y reformada en las sesiones ordinarias de fecha dos y dieciséis de marzo del año dos mil veintiuno.

Que, el Concejo Municipal en las sesiones ordinarias de fecha dos y dieciséis de marzo del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente, aprueba la **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”**, la cual en su disposición final segunda, “Faculta a Secretaría General para que realice la codificación de esta ordenanza incluyendo las reformas constantes en este documento”.

Que, el COOTAD, en su Disposición General Décimo Sexta, manda que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución. Además, para su promulgación la publicación se hará en el Registro Oficial, por efectos de lo previsto en el Art. 324 Ibídem.



Que, es necesario contar con un cuerpo legal codificado que integre la normativa como mecanismo para evitar la dispersión jurídica y contribuir a brindar racionalidad y complementariedad al ordenamiento jurídico;

En ejercicio de las facultades y competencias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 7 y 57 del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

“CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”.

Art. 1.- La presente ordenanza municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Espíndola; además normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 2.- Estarán sujetos a las disposiciones de esta ordenanza, todo edificio, urbanización o estructura que exista en la actualidad y los que se levanten posteriormente dentro del perímetro urbano de la ciudad, cabeceras parroquiales, comunidades y más formaciones urbanas, ubicadas en el territorio cantonal y en su área de influencia.

Art. 3.- Los propietarios de las construcciones a levantarse en los costados de caminos y carreteras públicas, para iniciar los trabajos, deberán sujetarse a lo establecido en el Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre en el Art. 42, siempre que los emplazamientos propuestos estén dentro del área comprendida como derecho de vía.

Art. 4.- Las personas que dentro de los límites planificados en la ciudad de Amaluza y sus seis cabeceras urbanas parroquiales, construyan, remodelen, reestructuren o modifiquen, en cualquier forma en todo o en parte una construcción existente a quinientos metros fuera del límite urbano y en las cabeceras parroquiales hasta 100 metros fuera del límite urbano rural, cumplirán con las disposiciones de esta ordenanza, a excepción de las construcciones en los centros comunitarios urbanos rurales en donde solamente existirá el respectivo control técnico.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 4, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 1, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 5.- Estará a cargo de la Comisaría Municipal, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de esta ordenanza, previo los informes técnicos requeridos a las Direcciones de: Obras Públicas y, Planificación Territorial y Proyectos. Para este efecto la Comisaria o Comisario Municipal dispondrá inspecciones periódicas en los centros urbanos del cantón, para controlar el nivel y estado de las construcciones.

Art. 6.- De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal, se aceptará el recurso de reposición ante esta misma dependencia, y en el caso de ratificarse en dicha resolución el interesado podrá implantar el recurso de apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal de Espíndola, en concordancia con el procedimiento sancionador determinado en el Código Orgánico Administrativo (COA); siendo esta resolución inapelable.

El plazo para la presentación del recurso de reposición y de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente de la notificación.

Art. 7.- DEMOLICIÓN. - La Comisaría municipal podrá sancionar con la demolición inmediata de un inmueble si está comprendido dentro de los siguientes casos:

- a) Si se está ejecutando fuera de línea de fábrica, y el espacio ocupado sea necesario para la realización de obras de beneficio e interés público con ocupación inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.;
- b) Aunque se encuentre en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes;
- c) Las obras que hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de la Ciudad, aunque estuvieren en línea de fábrica;
- d) Construcciones o edificaciones nuevas que se encuentren en cimientos, columnas o paredes que estén ocupando retiros frontales, laterales o posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe.

La Comisaría Municipal previo la inspección, requerirá de la Dirección de Obras Públicas el informe técnico correspondiente sobre el estado del bien inmueble con el cual procederá a notificar de ser el caso al propietario del bien inmueble para que realice la demolición, concediéndole 30 días calendario de plazo para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo, en caso de no hacerlo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, procederá de manera inmediata con la demolición a través de la Dirección de Obras Públicas y de la Comisaría Municipal con las cuadrillas, maquinaria e implementos municipales, y los gastos correrán por cuenta del propietario del inmueble y se recuperarán por la vía coactiva de ser necesario.

Las demoliciones efectuadas de las construcciones por contravenir esta ordenanza no dan derecho a reclamo de ninguna naturaleza ni a indemnización; y, de ser necesario la Municipalidad puede oponerse a la reparación, ampliación o remodelación de las edificaciones existentes.

Art. 8.- Concédase acción popular para denunciar sea ante la Alcaldesa o Alcalde o también al Director de Planificación Territorial y Proyectos, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 9.- Recibida la denuncia, será trasladada a la Comisaría Municipal, para que juzgue al infractor previo el cumplimiento del debido proceso; aplicando si fuera el caso, las



sanciones establecidas en la presente ordenanza con los daños y perjuicios y las costas procesales que se cobrarán mediante apremio real.

Art. 10.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, y la Comisaría Municipal en sus ámbitos y competencias, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza.

Art. 11.- La Comisaría seguirá el siguiente procedimiento para establecer la sanción respectiva:

1. De oficio o recibida la denuncia, tomará evidencias en el lugar de los hechos levantando el informe correspondiente;
2. Luego de mantener una reunión con los involucrados o infractores, de manera motivada y sustentada en derecho, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 3, referente a las sanciones (Art. 108, 109, 110, 111, 112) de la presente ordenanza, establecerá la sanción pecuniaria pertinente, cuyo informe se trasladará al Director Financiero, para la emisión del título de crédito correspondiente;
3. En el caso de ser una construcción, solicitará a la Dirección de Obras Públicas, valore la construcción (obra construida) y presente el informe respectivo, cuyo monto establecido será la base imponible para la aplicación de la sanción correspondiente, la misma que será del 20% del avalúo de la obra construida; y,
4. Luego de cumplir los pagos motivo de la sanción, el infractor en caso de ser una construcción, solicitará en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos el permiso respectivo.

TÍTULO I

CAPÍTULO I

CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO Y ORNATO.

Art. 12.- La Secretaría de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, no receptorá ni pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y las debidas firmas de responsabilidad de los diferentes documentos que se suscribieran.

DE LA EMISIÓN DE LÍNEAS DE FÁBRICA, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.

Art. 13.- DE LA LÍNEA DE FÁBRICA. -Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, transferencia de dominio, cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos a solicitar la concesión del certificado de regulación urbana (Línea de Fábrica), solicitud que ingresará por secretaría de la Dirección, acompañada de:

1. Copia de la Carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso;
2. Una copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
3. Certificado de Registro de la Propiedad actualizado;
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal, del o los solicitantes;
5. Copia simple de la cédula de identidad y papeleta de votación actualizado del o los solicitantes;
6. Pago por inspección y mensura, (1.25 USD por cada metro con frente a la vía o pasaje y 20 centavos USD por cada metro sin frente a una vía o pasaje dentro del límite urbano):
 - a) En el caso de que se deban colocar mojones en el predio, estos serán provistos y colocados por la Municipalidad. Como constancia del levantamiento, el técnico de campo presentará un informe breve que contenga fotografías que demuestren la presencia del usuario en el sitio y el cumplimiento de los trabajos realizados.
 - b) Es compromiso del propietario, tener su predio libre de vegetación para posibilitar la medición del mismo;
7. Compra del Formulario de Línea de Fábrica adquirido en Recaudación;

Nota: *Numerales 8 y 9 derogados a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 2, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.*

Art. 14.- Para el caso del sector rural, el oficio traerá adjunto los siguientes documentos:

1. Copia de la Carta de pago del impuesto predial rural del año en curso;
2. Una copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;
3. Certificado de Registro de la Propiedad actualizado;
4. Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes;
5. Copia simple de la cédula de identidad y papeleta de votación actualizado del o los solicitantes;
6. Planimetría Geo referenciada con firma de responsabilidad de un Ingeniero Civil, Arquitecto y afines, en coordenadas UTM – SISTEMA DATUN WGS 84, ZONA 17 SUR, la misma que deberá ser presentada por el interesado;
7. CD con archivo digital formato Excel con las coordenadas UTM del predio levantado;
8. Compra del Formulario de Línea de Fábrica adquirido en Recaudación;

Nota: *Numeral 6 reformado y numerales 9 y 10 derogados a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 3, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.*

Art. 15.- Recibida la petición, el Jefe de Planificación Territorial y Proyectos analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:



1. Para construcción: se verificará que el sector cuente con las obras básicas de infraestructura.
2. Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular.
3. Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la Línea de Fábrica en el que se harán constar: retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.

Art. 16.- DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Para la aprobación de planos arquitectónicos y urbanísticos, toda persona natural o jurídica que dentro del perímetro urbano de la ciudad, cabeceras parroquiales y comunidades legalmente establecidas y aprobados por el GAD Municipal de Espíndola como Comunidades Urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en Secretaría de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, acompañado de los siguientes documentos:

1. Línea de Fábrica o Licencia Urbanística vigente o del Certificado de Uso y Ocupación de Suelo Rural;
2. Formulario de Permiso de construcción adquirido en Recaudación;
3. Tres Juegos de planos arquitectónicos o urbanísticos, a escala legible en formato INEN A0, A1, A2 debidamente encarpados, con el respectivo croquis de ubicación a escala y;
4. Comprobante de pago por aprobación de Planos Arquitectónicos y permiso de construcción realizado en Recaudación (1 x 1000 por aprobación de planos y, 1 x 1000 por permiso de construcción); es decir dos dólares por cada mil dólares de inversión de la obra, aplicado al costo total de la obra;
5. Formulario del INEC, llenado y firmado por el proyectista;
6. Permiso para ocupar la vía con materiales dado por Comisaría Municipal;

PARA EDIFICACIONES SUPERIORES A DOS PISOS O 300.00M2 DE CONSTRUCCIÓN. – Dependiendo de la complejidad de la edificación se adjuntará también:

7. Un Estudio Estructural debidamente suscrito por un Ingeniero Civil o profesional especialista en la rama como responsable del diseño registrado en la SENESCYT e inscrito en GAD Municipal de Espíndola. La de

cubierta se considerará como una planta, cuando la losa sea plana.

8. Estudio eléctrico requerido de conformidad con la normativa propia de la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A., cuando sea necesario.
9. Estudio Contra Incendios de la edificación, aprobado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón, solo en los casos que exige la Ley de Defensa Contra Incendios y los reglamentos relacionados con el tema.
10. Estudios Especiales relacionados con instalaciones hidrosanitarias, mecánicas, electrónicas, de comunicaciones, ambientales u otros que por la naturaleza y complejidad del proyecto arquitectónico ameriten ser presentados, para lo cual la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos establecerá la necesidad de su presentación para la aprobación del proyecto definitivo.
11. El Estudio de Impacto Ambiental se realizará para las edificaciones que superen los cuatro pisos o los 1.000 metros cuadrados de construcción, o para aquellos proyectos que por disposición de las normativas ambientales así como por disposiciones de las Ordenanzas correspondientes, relacionadas o no con la necesidad de verificación de compatibilidad de uso y ocupación del suelo en el sector de planeamiento en el que se encuentran o pretendan implantarse, deban ser sometidos a procesos de evaluación ambiental. El estudio será aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental Municipal.
12. En el caso de proyectos arquitectónicos de edificaciones con usos diferentes a vivienda, o de usos de vivienda y que requieran de los estudios establecidos en el presente artículo, se presentará el anteproyecto en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos incluido el requisito establecido en el literal a) para la revisión. Una vez revisado dicho anteproyecto se adjuntará al mismo los estudios que le fuere pertinente.
13. Con relación a los proyectos urbanísticos y de división de terrenos se sujetará a las disposiciones establecidas en la "Ordenanza de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo".
14. Fotografía del estado actual del terreno (si fuere necesario);
15. Para el caso de remodelación, ampliación o restauración se requerirán planos arquitectónicos siempre que superen los 40 m² de construcción, si el área a construir es menor se presentará únicamente el croquis del emplazamiento propuesto.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) se extenderá como máximo permisible, según lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, previa elaboración del informe técnico y posterior aprobación por parte del Concejo Municipal.



Nota: Se sustituye el texto del Art. 16, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 4, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 17.- Los planos deberán presentarse debidamente plegados de acuerdo a la norma INEN 002, encarpados y firmados tanto por el propietario, así como por el profesional arquitecto a cargo del estudio arquitectónico; en el caso de estudios complementarios o especiales éstos deberán ser firmados por profesionales afines específicamente a cada área. Todos los profesionales intervinientes deben estar registrados en la SENESCYT e inscritos en GAD Municipal de Espíndola.

Art. 18.- Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50, los detalles constructivos en escala de 1:20; y, otras escalas en casos especiales, así como las acotaciones.

Art. 19.- Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

1. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción.
2. Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
3. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.

Art. 20.- Los planos arquitectónicos estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes, dibujos a las escalas indicadas. Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Art. 21.- La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes. Cuando entren en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán, en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.

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

Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales si la construcción tendrá más de dos plantas y/o supera los 300 m², sanitarios y eléctricos.

Nota: Inciso final reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 5, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 22.- Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio.

Art. 23.- Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:50.

Art. 24.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

Art. 25.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

1. Simbología;
2. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
3. Área total del lote, en metros cuadrados;
4. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y,
5. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando máximo el 40% como muro ciego y el resto vanos - verja.

Art. 26.- Todo proyecto tendrá un cuadro de títulos y sellos de registro y aprobación con los siguientes datos:

- Cuadro de Títulos: Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Registro y Aprobación: Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios de 15 x 15 cm.
- Los cuadros de títulos contendrán obligatoriamente mínimo los siguientes datos:
 - Nombre del proyecto;
 - Clave catastral;
 - Número de predio;
 - Escala o escalas;
 - Dibujo;
 - Revisión profesional;
 - Nombre, firma, número de registro del profesional responsable;
 - Nombre, número de cédula y firma del propietario;
 - Nombre, firma del representante legal de la Empresa o promotor si lo hubiere;
 - Contenido de la lámina;
 - Fecha;



- Número de lámina.
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, estas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:
 - A: planos arquitectónicos en edificación o de implantación general en habilitación del suelo
 - E: planos estructurales.
 - IS: planos de instalaciones sanitarias.
 - IE: planos de instalaciones eléctricas.
 - IM: planos de instalaciones mecánicas.
 - IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
 - EE: estudios especiales.

Art. 27.- El Jefe de Planificación Territorial y Proyectos analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y en caso de ser así, los declarará revisados y listos para ser aprobados por el Director de Planificación Territorial y Proyectos y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y permiso de construcción, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

Nota: Artículo reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 6, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 28.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos a los interesados para su rectificación o complementación.

Art. 29.- DE LA APROBACIÓN. - La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, para obtener la aprobación de planos de proyectos arquitectónicos o urbanísticos se deberá dar cumplimiento al siguiente proceso administrativo:

- a) El interesado entregará la documentación constante en el artículo 16 de la presente Ordenanza, en la Secretaría de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, donde se verificará que la misma se encuentre en buen estado, completa y legible. La ausencia de cualquier documento establecido como requisito, será razón suficiente para no receptor el trámite hasta que la misma se presente en forma completa.
- b) Se procederá a verificar el cumplimiento de las normativas arquitectónicas y urbanísticas por parte del personal técnico designado por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, constantes en el presente cuerpo legal.
- c) Realizada la revisión se procederá por parte de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos a otorgar el respectivo formulario de aprobación de planos, en caso de rechazo del proyecto se establecerá motivadamente tal situación por escrito.

- d) En el caso de que el proyecto hubiere sido rechazado se adjuntarán los requisitos establecidos en el artículo 16 de la presente Ordenanza. La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos procederá a la revisión de las observaciones emitidas en la anterior revisión y verificará el cumplimiento de la normativa para su aprobación.
- e) No podrán efectuarse por parte de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos nuevas observaciones que devengan de un insuficiente análisis del proyecto en la anterior revisión. Únicamente podrán examinarse y determinarse deficiencias del estudio que provengan de las modificaciones realizadas por el profesional en el proyecto que es sometido a revisión.
- f) La revisión y el despacho de proyectos arquitectónicos se lo realizará en la Secretaría de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, previa la presentación del pago de la tasa correspondiente, y será expedido en un plazo máximo de 10 días hábiles. La falta de emisión de los planos revisados dentro del plazo establecido deberá ser motivado técnica y legalmente, caso contrario se adoptarán las medidas administrativas pertinentes contra el funcionario que haya incurrido injustificadamente en dicho retraso.
- g) Con relación a los proyectos urbanísticos y de división de terrenos se sujetará a las disposiciones establecidas en la "Ordenanza de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo".

En los trámites que requieran un tratamiento especial (Análisis de los planos estructurales), se hará uso de un término máximo de 15 días y la revisión del proyecto estructural estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

Nota: *El primer inciso es reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 7, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021*

Art. 30.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados y será requerido conjuntamente con la solicitud de aprobación de los planos.

Art. 31.- El profesional que realice la dirección técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos durante la ejecución del proyecto si el área de construcción es superior a 300 m² o de tres plantas o más de manera escrita lo siguiente:

1. Fecha de inicio de los trabajos,
2. Terminación de los trabajos,
3. Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto; y,
4. De ser necesarios cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos.

Nota: *El primer inciso es reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en*



su Art. 8, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 32.- El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, hacerle observaciones al profesional que tiene el Registro Municipal, informándole en primera instancia por escrito de las irregularidades existentes, indicándole, además que en caso de reincidencia se le notificará por escrito la sanción y suspensión de su documento habilitante por un lapso de un año. Dichos informes serán remitidos a Alcaldía para que sean puestos en conocimiento del profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

El registro profesional será personal y se dará en base a una solicitud escrita del interesado dirigido al Director de Planificación Territorial y Proyectos adjuntando los siguientes documentos habilitantes:

1. Copia a color de la cédula de identidad y papeleta de votación;
2. Impreso del registro de la SENESCYT;
3. El pago del derecho del carnet de registro por un valor equivalente al 25% de una Remuneración Básica Unificada;
4. El pago anual de la patente municipal por servicios profesionales; y,
5. El certificado de no adeudar al GAD Municipal de Espíndola.
6. Dos fotografías a colores tamaño carnet actualizadas.

Los profesionales que solamente intervengan en proyectos por una sola vez al año en el territorio cantonal, no será necesaria la inscripción; de este control se encargará la secretaría de la Dirección de Planificación y Proyectos del GAD Municipal.

La solicitud de inscripción contendrá además de la petición de calificación profesional, los siguientes datos del profesional:

- Nombres y apellidos completos;
- Número de cédula;
- Profesión;
- Número de Registro del SENESCYT;
- Dirección domiciliaria;
- Números de teléfono (Fijo y/o celular), y;
- Correo electrónico.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 32, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 9, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 33.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y REVALIDACIÓN DE PROYECTOS. - Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo anterior, el propietario iniciará los trabajos

dentro del lapso de dos años subsiguientes a la fecha de aprobación del proyecto, caso contrario caducará esta autorización y deberá solicitar la revalidación correspondiente ya sea para edificación como para urbanizaciones, agregando:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos;
2. Copia de los planos aprobados;
3. Copia del permiso de construcción;
4. Copia de las escrituras, debidamente inscritas y actualizadas; y,
5. Actualización de documentos habilitantes.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa de revalidación correspondiente al 1 x 1000, aplicado al costo total del proyecto.

Nota: El primer inciso es reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 10, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021

Art. 34.- PERMISO PARA OBRAS MENORES. – Para las ampliaciones que sean de hasta 40 m², se requerirá un croquis, e igualmente para las viviendas que son dadas por el Bono de Vivienda del MIDUVI.

Se considerará obra menor cualquier intervención relacionada con:

- a. Por una sola vez edificación nueva o ampliación hasta 40m²;
- b. Construcción de cerramientos;
- c. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, construcción de aceras, bordillos, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas; instalaciones eléctricas y sanitarias, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestas; y,
- d. Demoliciones a excepción de edificaciones inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE OBRA MENOR

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos;
2. Copia de escritura debidamente inscritas;
3. Copia de cédula de identidad;
4. Copia del pago del impuesto predial del año en curso;
5. Certificado de NO adeudar a la municipalidad;
6. Croquis de la obra menor según sea el caso.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 34, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 11, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.



Art. 35.-Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el propietario al Director de Planificación Territorial y Proyectos para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Art. 36.- Para el caso de aprobación de planos en el área urbana de las cabeceras Parroquiales y Centros Poblados con fines Urbanizables del Cantón Espíndola, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente sección para la aprobación de planos y permisos de construcción.

Se exigirá, además para aquellos predios del área rural que van a soportar usos de suelo y diseños arquitectónicos que contemplen concentraciones importantes de público, los mismos requisitos exigidos en la presente sección para la aprobación de planos y permisos de construcción. Entendiéndose como usos de suelo de alta concentración de público, usos industriales, turísticos, comerciales, de ocio y recreación.

Art. 37.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones, los mismos que reposarán en secretaría de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

Art. 38.- Cuando fijada por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos la Línea de Fábrica de un edificio, el dueño tuviere que ceder una parte del predio en beneficio de la calle o vía pública, el Concejo Municipal dispondrá indemnizar el valor correspondiente de acuerdo con la Ley, previo informe del Técnico de Planificación Territorial y Proyectos. No se pagará otro precio que el del avalúo catastral correspondiente más el porcentaje establecido en LEY ORGANICA PARA LA EFICIENCIA EN LA CONTRATACION PUBLICA, de conformidad con el Art. 58.1

Art. 39.- Los planos aprobados en terrenos a urbanizarse subirán para conocimiento obligatoriamente del Concejo por medio de la Alcaldesa o Alcalde.

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

De las Casas, Construcciones Particulares y Edificios Públicos

Art. 40.- Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección:

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

- Edificios gubernamentales.

- Bancos.
 - Centros comerciales.
 - Edificios de oficinas.
 - Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).
 - Hoteles.
 - Clínicas.
 - Hospitales.
- b) Los parqueamientos deben ser a ras de superficies o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.
- c) Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:
- Un espacio de estacionamiento por cada vivienda.
 - Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de oficinas.
 - Un espacio de estacionamiento por cada 50 m² de construcción de hoteles, clínicas y hospitales.
 - Un espacio de estacionamiento por cada 40 m² de comercio hasta 400 m².
 - Un espacio con acceso para discapacitados.
- d) El revestimiento y/o pintada de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, será obligatorio en las paredes y partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano de manera anual.
- e) Las cubiertas deberán ser inclinadas a fin de evitar la tugurización de las terrazas, hasta los tres pisos inclusive, de acuerdo con el estilo arquitectónico de la construcción; sin embargo, se podrán utilizar cubiertas horizontales en la parte posterior de los edificios cuando no afecten las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas o plazas.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 40, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 12, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 41. - Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada de la ciudad y cabeceras urbanas, estarán obligados a cerrarlos con sujeción al permiso que otorgue la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, se demarcará la Línea de Fábrica donde se realizará el cerramiento ornamental visto, pudiendo ser: con postes de madera, tubos de hierro con malla cuando menos; o con un muro bajo y malla siempre y cuando sea al frente de la vía; si fuera a los laterales y posterior sin frente de vía, podrá hacerlo con pared sólida con altura mínima de dos metros.



Art. 42.- No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma antigua de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

Art. 43.- Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Art. 44.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía del conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

1. El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo, excepto en las construcciones esquineras, en las cuales tampoco estará a menor altura de los cuatro metros;
2. En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la Línea de Fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la Línea de Fábrica hasta el máximo de un metro;
3. Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la Línea de Fábrica, hasta el plano vertical de un metro;
4. No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental;
5. Estas regulaciones serán válidas únicamente para los edificios que no dispongan de retiros; y,
6. Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro como máximo, diseñados con volados mayores desde este límite de línea de fábrica hacia el interior.

Art. 45.- Nota: Artículo derogado, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 13, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 46.- Nota: Artículo derogado, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 13, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 47.- Nota: Artículo derogado, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 13, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 48.- Nota: Artículo derogado, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 13, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 49.- Se exhorta a la ciudadanía de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales a adecentar sus viviendas a vísperas de las festividades cantonales y parroquiales, para ello comisaría municipal se encargará de su difusión.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 49, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 14, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

RETIROS

Art. 50.- Los retiros se establecen de acuerdo a la sectorización de ocupación del suelo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 51.- En las nuevas lotizaciones o urbanizaciones se conservarán los retiros ordenados por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos de conformidad con la ordenanza aprobada.

Art. 52.- Los propietarios que realizaren edificaciones sin observar los retiros y portales establecidos en los respectivos permisos de construcción serán sancionados con una remuneración básica unificada, sin perjuicio de la revocatoria del permiso de construcción y la respectiva demolición del área construida involucrada, si no lo hace el propietario lo realizará la Comisaría Municipal con el apoyo de la Dirección de Obras Públicas y los gastos serán cargados al propietario.

DE LAS CALLES, AVENIDAS, URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

Art. 53.- Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas principales; calles principales y secundarias; y, calles semi peatonales y peatonales según el diseño urbanístico.

Las veredas de las avenidas tendrán al menos 2 metros de ancho y en las calles al menos 1.50 metros. El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos de conformidad con los lineamientos del PDOT y a los estudios sobre vialidad y transporte. Los portales tendrán un ancho mínimo de 2.50 metros.

Art. 54.- El propietario de un inmueble, puede construir y reparar los bordillos que den frente a su propiedad, siempre y cuando reúna el apoyo y colaboración de los vecinos que compartan el mismo frente del lado de la manzana. Apoyo que deber venir oficiado por el presidente del barrio donde se indique que los firmantes se comprometen a construir el bordillo con recursos propios y con los diseños y dirección técnica proporcionados por la Dirección de Obras Públicas. Solicitud que no cumpla con lo señalado será rechazada.

Los propietarios también podrán construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalare para el efecto.

En ambos casos, la dirección de Planificación Territorial y Proyectos definirá la Línea de Fábrica y el ancho de la acera, en tanto que la Dirección de Obras Públicas definirá los niveles y detalles constructivos además de la dirección técnica para la correcta ejecución de la obra; si el propietario no lo realiza o se negare a hacerlo acatando las disposiciones municipales, la municipalidad realizará las obras a costa del propietario. Cuando los bordillos y aceras sean construidos o reparados por el propietario, quedan



exentas del pago del valor correspondiente por Contribución Especial de Mejoras. Si se produjeran daños causados por terceros, previo informe la comisaría municipal establecerá la sanción al responsable de los daños de ser posible.

Art. 55.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de Ocupación del Espacio Público otorgado por la Comisaría Municipal. Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, en los siguientes casos:

1. En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes;
2. Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo que da a la calzada podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, manteniendo quince (15) centímetros de altura medidos desde la base, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará disminuido solo en 5 cm de altura; y,
3. Si la altura de la acera sobrepasa los veintiún (21) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de su uso.

Art. 56.- Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos. Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

Art. 57.- Se establecen las siguientes denominaciones de vías:

1. Las vías que corren de Norte a Sur, en sentido longitudinal, se denominarán calles principales;
2. Las que corren de Este a Oeste, o transversales, se llamarán calles secundarias; y,
3. Las vías dobles, con o sin parterres en el centro, se llamarán avenidas.

Art. 58.- Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.

Art. 59.- A través de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, cualquier persona o institución, podrá sugerir al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola el nombre de una persona ilustre fallecida para su nombre sea colocado en una vía de la ciudad que no disponga de nomenclatura.

Art. 60.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, obligatoriamente informará cuando una vía no tenga denominación para que se dé la nomenclatura respectiva sujetándose en el artículo anterior de esta Ordenanza.

Art. 61.- Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Este a Oeste, según el caso y de acuerdo con el crecimiento urbano de la ciudad.

Art. 62.- Para la numeración de edificios se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la esquina norte u oriente de la manzana.

Art. 63.- Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Art. 64.- Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Art. 65.- Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración; y, a reponerlas por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará la comisaría municipal o el departamento respectivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, para lo cual pagará el valor de la placa de numeración.

Art. 66.- FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANA. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Art. 67.- APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. - Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará conforme lo establece la Ordenanza que sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Catón Espíndola, 2020-2032.

Art. 68.- Recibida la documentación, será remitida al Jefe de Planificación Territorial y Proyectos para que presente su informe técnico en el término de 10 días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento del Director de Planificación Territorial y Proyectos, para que emita su resolución con un plazo no mayor a 10 días. 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.

Una vez cumplida con toda la documentación y con informe favorable del Director de Planificación Territorial y Proyectos, se remitirá para conocimiento de la máxima autoridad, quién someterá a su aprobación a través del Concejo Municipal.



Art. 69.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - El Permiso de construcción para el caso de urbanizaciones el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos;
2. Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;
3. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4. Copia de las escrituras debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad;
5. Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista al igual que de la licencia profesional;
6. Formulario para permiso de construcción;
7. Documentos personales;
8. Certificados de no adeudar al GAD Municipal de Espíndola; y,
9. Cronograma de ejecución de obras.

Recibida la documentación, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, inmediatamente solicitará el informe técnico al Jefe de Planificación Territorial y Proyectos y establecerá el cronograma de supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas.

Con esta información la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos extenderá la planilla única que el urbanizador deberá cancelar por concepto de revisión, aprobación de planos y permisos de construcción; y, derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Además, se exigirá una garantía de fiel cumplimiento, que consistirá en una letra de cambio en favor del GAD Municipal de Espíndola por un valor del 20% del costo total de la obra, documento que deberá ser notariado y registrado en la Registraduría del GAD Municipal de Espíndola. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de veinte (20) días.

Art. 70.- En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

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

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente.

Art. 71.- El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor de diez metros. Exceptúense las urbanizaciones de vivienda popular y de acuerdo a la sectorización establecida en el PUGS.

Art. 72.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción, siempre que no estén consideradas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 73.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, levantará en cada parroquia al igual que en los asentamientos legalmente establecidos y que cumplan con las condiciones mínimas para ser consideradas sus comunidades como Centros Urbanos, un Plan de Desarrollo Urbano, el cual deberá ceñirse en su ejecución a esta ordenanza.

Art. 74.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas o cruce de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 30%, a menos que en este último caso, el propietario las entregue aterrizadas y funcionales bien como áreas comunales o como espacios verdes.

Art. 75.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. - Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al GAD Municipal, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de seis meses se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por los señores: Director de Obras Públicas, Jefe de Planificación Territorial y Proyectos, Técnico de Agua Potable, Técnico de la Empresa Eléctrica y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días.

Nota: *El segundo inciso es reformado a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 10, aprobada mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021*

Art. 76.- RECEPCIÓN PROVISIONAL

La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, cumpliendo los siguientes requisitos:

1. Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Planificación Territorial y Proyectos; e,
2. Informe de conformidad de las obras, eléctricas, agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, otorgado por la institución respectiva.



Recibida la documentación el Director de Planificación Territorial y Proyectos 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, por la Alcaldesa o Alcalde.

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 la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador con el recargo del 20% del costo de la reparación.

Art. 77.-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. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva y a satisfacción de la Municipalidad, ésta se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

Art. 78.- En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, etc. de conformidad con lo previsto en el Art. 70 de esta ordenanza. La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos solicitará al Concejo Municipal por medio de la Alcaldesa o Alcalde la Declaratoria de Utilidad Pública y la correspondiente Expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del GAD Municipal se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura deportiva, previo a la aprobación de la respectiva urbanización.

Art. 79.- El GAD Municipal de Espíndola, siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos, con parterres, pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad, dotándolas de alumbrado suficiente para el servicio nocturno.

Art. 80.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presente en aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico.

Art. 81.- Prohíbese la construcción de casas con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad, a excepción de aquellas que por su entorno así lo constituyan o estén dentro de las zonas que, en el PDOT y PUGS, así lo dispongan.

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal. Prohíbese la construcción de kioscos, ventas o mercaderías que obstaculicen el libre tránsito de los peatones. El incumplimiento será sancionado por la Comisaría

Municipal de acuerdo a lo establecido en la reforma a la Ordenanza de Regulación y Control de la Vía Pública del Cantón Espíndola.

DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS

Art. 82.- Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes, excepto los letreros o rótulos luminosos o de neón, debidamente autorizados por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos.

Art. 83.- Para autorizar la colocación de rótulos, el usuario solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

Art. 84.- Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales, políticos o de cualquier otra índole en las paredes o muros de los espacios públicos dentro del perímetro urbano de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y todos los centros poblados del cantón Espíndola.

Nota: Se sustituye el texto del Art. 84, a través de la primera reforma a la ordenanza, en su Art. 16, aprobado mediante Sanción Ejecutiva del 18 de marzo de 2021.

Art. 85.- Las personas que infrinjan la presente disposición o los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden, sin perjuicio del pago de los daños ocasionados, serán sancionados con multa del 25% de una remuneración básica unificada en concordancia con la reforma a la Ordenanza de Regulación y control de la Vía Pública del Cantón Espíndola por cada leyenda o mural pintarrajeado con infracción a las disposiciones señaladas anteriormente. El propietario de un inmueble o representante de la entidad pública o privada que se creyere afectado, podrá presentar la respectiva denuncia por escrito ante la Comisaría Municipal a fin de proceder al cobro de las indemnizaciones económicas pertinentes.

Art. 86.- Igual sanción se aplicará a quienes, para anunciar sus negocios, arte, profesión u oficio, colocaren rótulos contraviniendo lo que dispone el Art.82 de esta Ordenanza.

ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Art. 87.- La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten inclusivos, accesibles y utilizables a las Personas con Discapacidad y movilidad reducida al medio físico.



Art. 88.- Para efectos de la aplicación de la presente sección se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a un uso que implique concurrencia de público principalmente las siguientes:

- Servicios de la administración pública, más de 500 m2 construidos o con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.
- Aeropuertos;
- Estadios deportivos;
- Centros de educación;
- Hoteles con capacidad superior a 30 habitaciones;
- Estaciones de autobús;
- Servicios bancarios;
- Centros asistenciales;
- Centros sanitarios de todo tipo;
- Orfanatos;
- Residencias colegiales con capacidad mayor de 30 habitaciones;
- Comercio, más de 500 m2, construidos en un único establecimiento;
- Servicios culturales más de 500 m2, construidos con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas;
- Servicios religiosos, más de 500 m2, construidos con capacidad superior a 50 personas;
- Teatros con capacidad superior a 50 personas;
- Cinematógrafo; y,
- Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.

Art. 89.- En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos de conformidad a lo establecido en el Reglamento Técnico Ecuatoriano "Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico". El GAD Municipal deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las Personas con Capacidades Especiales, que serán obligatorias en bienes de uso público.

Art. 90.- Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos determine, al tratarse de bienes de uso público.

DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLE

Art. 91.- Las Estaciones de Expendio de Combustible, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requerida, y de manera particular por las establecidas en la Ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Energía y Recursos Naturales No renovables; y, el Ministerio del Ambiente y Agua.

Art. 92.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible, el almacenamiento de gases inflamables, explosivos o dinamita; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el GAD Municipal pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Art.93.- Las estaciones de venta de combustible que no llegaren a cumplir con las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Energía y Recursos Naturales No renovables; y, el Ministerio del Ambiente y Agua serán clausuradas inmediatamente.

Art. 94.- En lo demás, las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

DE LA CONSTRUCCIÓN DE CANALES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO

Art. 95.- De oficio o a solicitud de parte, el Concejo previo conocimiento del informe Técnico dispondrá la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y pozos sépticos para las aguas servidas en sectores donde aún no exista el sistema correspondiente o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Espíndola que lo requieran, tanto en la ciudad de Amaluza como en las cabeceras urbanas de las parroquias rurales.

Art. 96.- Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Amaluza o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir el canal de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Concejo, previa solicitud y las justificaciones técnicas respectivas, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

Art. 97.- La servidumbre concedida se oficiará al Jefe de Planificación Territorial y Proyectos y Comisario/a Municipal, quienes se preocuparán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

Art. 98.- El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo, además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

Art. 99.- El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de un canal de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en el canal de su propiedad, ampliándolo o desviándolo si fuere necesario, a criterio del Jefe de Planificación Territorial y Proyectos y a costa del dueño del predio dominante.



Art. 100.- La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que el GAD Municipal lo determine.

Art. 101.- En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará a prorrata de sus cuotas.

Art. 102.- Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.

Art. 103.- Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Art. 104.- El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; pero si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, a criterio del Jefe de Planificación Territorial y Proyectos, deberá ser aceptada.

Art. 105.- Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

DE LA CABIDA MÍNIMA Y FAJAS DE TERRENO

Art. 106.- Para efectos de la compraventa, los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal considérense como lotes y como fajas:

Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente mínimo, en ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos los metros de frente establecidos en la sectorización establecida en el PUGS.

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, 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. Tómese en consideración la normativa existente en el COOTAD así como en la ordenanza municipal promulgada para este propósito.

Art. 107.- 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 de Planificación Territorial y Proyectos, 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 la municipalidad podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento del Director de Planificación Territorial y Proyectos servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, 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.

CAPÍTULO III

SANCIONES

Art.108.- En el caso de construcciones que se hubieren realizado sin sujeción a lo determinado en los permisos de construcción y a los planos aprobados o que se edificare sin ellos, en todo o en parte, se impondrá al propietario del inmueble una multa del 20% del costo total de la obra construida, en concordancia con los procedimientos establecidos en el Art.7 de esta ordenanza.

Art.109.- El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 120 días para concluirla; de no hacerlo, y previo el cumplimiento de los trámites administrativos pertinentes, el propietario será sancionado con una multa equivalente al 25% de la RBU. Debiendo el propietario iniciar la construcción del cerramiento en un plazo de 30 días; si volviese a ser citado por su incumplimiento, será sancionado con el 50% de la RBU. Ejecutada la sanción el propietario tendrá 30 días adicionales para iniciar con la construcción del cerramiento y en esta ocasión el incumplimiento será sancionado con el 75% de una RBU; de persistir el incumplimiento después de 30 días como último plazo se aplicará el 100% de la RBU. Ante el incumplimiento la Comisaría emitirá un informe del procedimiento para que Alcaldía disponga a la Dirección de Obras Públicas construir el cerramiento con un diseño tipo, elaborado por el Departamento de Planificación Territorial y Proyectos a costa del propietario cobrando los recargos para el caso establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola.

Art. 110.- Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obras de embellecimiento y ornato



será reparada a costa del infractor o su representante, sin perjuicio de la sanción legal. El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por la Comisaría Municipal, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo sin perjuicio de que sea juzgado con el COIP, para las infracciones de primera clase.

Cuando se haya probado la infracción y previo informe, la Comisaría Municipal procederá a sentar un acta de juzgamiento.

Las multas y el valor de las reparaciones que realice el GAD Municipal, de acuerdo a esta Ordenanza se recaudarán mediante valor real.

Art. 111.- Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustible, así como las disposiciones de esta Ordenanza, tendrán la multa del 20% al 30% de una remuneración básica unificada diaria, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción, sin perjuicio de que el GAD Municipal los haga desalojar con el apoyo de la fuerza Pública.

Las sanciones, serán aplicadas por la Comisaría Municipal, de conformidad al trámite previsto para las contravenciones de policía de cuarta clase.

Art. 112.- Las Multas para el caso de servidumbres de acueducto serán aplicadas por la Comisaría Municipal, con valores que oscilen entre 10% al 20% de una remuneración básica unificada, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

CAPÍTULO IV

SANCIONES A LOS DIRECTORES TÉCNICOS DE OBRAS

Art. 113.- Los tipos de infracción para el juzgamiento a los directores técnicos de las obras que incumplan las ordenanzas y reglamentos municipales, se clasificarán de la siguiente manera:

1. ALTERACIÓN DE PLANOS: Se refiere a la alteración en obra de los planos aprobados por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos. Estas alteraciones pueden ser parciales o totales, según la magnitud de los cambios efectuados, pero que en todo caso no respetan las normas de arquitectura y de uso y ocupación del suelo vigentes.
2. OCUPACIÓN DE RETIROS: Se refiere a la ocupación total o parcial de los retiros frontales, laterales y posteriores de una edificación, que irrespeten las normas de ocupación del suelo vigentes.
3. CONSTRUCCIONES QUE IRRESPETEN LAS NORMATIVAS URBANÍSTICAS: Se refiere a las construcciones realizadas que irrespeten las determinaciones de altura y la línea de fábrica establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón.

4. ALTERACIONES DE DOCUMENTOS: Son las alteraciones realizadas a los planos aprobados por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, y que constituyen documentos públicos válidos para la realización de las obras, según las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón.

Art. 114.- Los profesionales técnicos responsables de las construcciones de conformidad a la ley, y que hayan cometido una de las infracciones tipificadas en el artículo anterior, estarán sujetos a las siguientes sanciones:

1. ALTERACIÓN DE PLANOS: El profesional responsable de la construcción, será sancionado con tres meses de suspensión en todo trámite Municipal.
2. CONSTRUCCIONES QUE IRRESPECTEN LAS NORMAS URBANAS: El profesional responsable será sancionado con un año de suspensión en todo trámite Municipal.
3. ALTERACIÓN DE DOCUMENTOS: El GAD Municipal de Espíndola presentará la denuncia correspondiente para el trámite de Ley, ante la autoridad competente, por alteración de documentos públicos y el trámite será suspendido hasta que se establezca la responsabilidad correspondiente en los diferentes grados de participación. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado se sancionará a éstos con un año de suspensión en todo trámite Municipal.

Art. 115.- Al profesional infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta anteriormente. Se considerará reincidente al profesional infractor que incurra en la misma u otra falta de las contempladas en el Art. 114 de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO V

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 116.- Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener un área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

1. Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados;
2. Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados; y,
3. Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

Art. 117.- Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el Certificado de Licencia Urbanística o Línea de Fábrica expedido por la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos y que están contenidos en el PUGS.



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

1. Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 10 metros;
2. Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 12.00 metros, retiro lateral de 3;
3. Aislada con retiros: frente mínimo de 15 metros; y,
4. Retiro posterior en todos los casos, mínimo 3 metros libres.

Art. 118.- Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes; las paredes, de ladrillo o bloque de cemento.

Art. 119.- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Unidad de Agua potable y Alcantarillado juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

Art. 120.- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

Art. 121.- Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínima de 28 centímetros y contrahuella máxima de 19 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 1 metro, huella mínima de 0.25 metros y contrahuella máxima de 0.19 metros

Art. 122.- En todo inmueble de apartamentos y oficinas que consten de hasta cinco pisos o más será necesaria la instalación de ascensor. El "Mezanine" será considerado como un piso adicional.

Art. 123.- Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales (supeditados al diseño arquitectónico).

Art. 124.- Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Las edificaciones construidas con anterioridad a la promulgación de esta ordenanza, no estarán sujetas a esta disposición; siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

Art. 125.- En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitación; debiendo tener cada departamento su propia unidad y espacio de 6 metros cuadrados para secar ropa en plantas altas.

Art. 126.- En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

Art. 127.- Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en propiedad horizontal, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, exigirá previamente los informes favorables de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado, de la empresa eléctrica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

Art. 128.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos previo informe favorable del Jefe de Planificación Territorial y Proyectos, empresa eléctrica y Cuerpo de Bomberos, revisarán la declaratoria de propiedad horizontal, tomando como base las disposiciones de este título, y de la Ley de Propiedad Horizontal. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.

CAPÍTULO VI

DE LOS ESTÍMULOSE INCENTIVOS

Art. 129.- La Dirección de Planificación Territorial y Proyectos, levantará anualmente un inventario de los inmuebles que siguiendo las directrices municipales hayan sido restaurados, construidos o restituidos y que merezcan algún tipo de reconocimiento por parte del Gobierno Municipal de Espíndola. Este inventario será remitido previamente a la Alcaldía para que sea analizado y de ser el caso aprobado en sesión ordinaria por parte del Concejo Municipal estableciendo para cada caso la distinción a la que se hicieren beneficiarios.

Art. 130.- En el caso de inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano y considerados de restauración prioritaria y, cuando sus propietarios no estuvieren en condiciones de hacer su restauración por cuenta propia y solicitaren, justificando su situación económica, la colaboración del GAD Municipal para cumplir con la ejecución de los diseños de restauración o remodelación establecidos por la planificación municipal, podrá la Alcaldesa o Alcalde disponer la colaboración institucional con planos y dirección técnica.

Art. 131.- En diciembre de cada dos años y en total concordancia con el periodo (bienio) de Avalúos y Catastros, la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos previo informe de la Unidad de Avalúos y Catastros establecerá los valores del metro cuadrado de construcción que deberán ser aprobados por el Concejo Municipal, y que entrarán en vigencia a partir del mes de enero con una duración por todo el bienio; y, servirán para el cálculo de las tasas constantes en la presente sección.



Art. 132.- Los certificados de afectación y permisos de construcción de obras menores, tendrán vigencia de seis meses y serán otorgados previo al pago de una tasa equivalente al 5% de la remuneración básica unificada.

Art. 133.- Las modificaciones de COS, CUS y alturas permisibles de edificación que se hallen vigentes, pagarán US\$ 1.00 dólar por cada metro cuadrado de incremento. Cuando el incremento del CUS sobrepase lo permisible y haya sido aprobado por el Concejo, la tasa será equivalente a US\$ 2.00 dólares por cada metro cuadrado de incremento, cálculo que se hará a base de los datos contenidos en la Línea de Fábrica y lo establecido en PUGS, según la sectorización.

Las modificaciones de Uso de Suelo de las características de ocupación territorial para nuevas urbanizaciones o edificaciones, que sean autorizadas por el Concejo Municipal de Espíndola, causarán una tasa especial equivalente a US\$ 0.05 centavos por cada metro cuadrado. No podrán ser exoneradas de este pago ni las cooperativas de vivienda ni las asociaciones de ayuda mutua.

Art. 134.- Los recursos económicos provenientes de las autorizaciones de incrementos de COS, CUS o modificaciones de altura permisible de construcción se destinarán exclusivamente para invertirse en campañas de embellecimiento urbano, para lo cual la Dirección Financiera mantendrá una cuenta especial.

TÍTULO II

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La determinación de los valores de servicios técnicos y tasas de revisión se establecerán en la respectiva Ordenanza y se identificarán en la parte superior de los formularios.

SEGUNDA. - Se fija en trescientos dólares el metro cuadrado de construcción, únicamente para efectos de cobro de las tasas que se fijan en función de aquello, para los permisos que establece esta Ordenanza.

TERCERA. - Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseños especializados, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones, de dirección de obra u otras, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, para lo cual deberán presentar por única vez, en la Dirección de Planificación Territorial y Proyectos el carnet de inscripción al GAD Municipal de Espíndola de conformidad con lo determinado en el Art. 32 de este cuerpo de ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas expedidas con anterioridad a la presente y que versen sobre esta materia.

SEGUNDA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Nota: Disposiciones Finales aprobadas mediante Sanción Ejecutiva el 31 de diciembre de 2020.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El contenido de la ordenanza que es modificada por este instrumento legal, queda inalterable, salvo las reformas mencionadas.

SEGUNDA: Facultase a Secretaría General para que realice la codificación de esta ordenanza incluyendo las reformas constantes en este documento.

TERCERA: La presente reforma y codificación a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, la cual será de aplicación inmediata dentro de la jurisdicción cantonal de Espíndola, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de dominio institucional.

Nota: Disposiciones Finales aprobadas mediante Sanción Ejecutiva el 18 de marzo de 2021.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: El concejo municipal en un solo debate, aprueba el proyecto de ordenanza codificada.

SEGUNDA: Cumplido el proceso formal de codificación a través de su aprobación y promulgación, las ordenanzas que sirvieron de base para ese proceso, quedaran sin efecto jurídico, como consecuencia de la vigencia de la nueva norma resultante.

Luego de la sanción, las ordenanzas que se utilizaron para la codificación, se remplazaran de la página WEB de dominio institucional, por la presente codificación a la ordenanza.

TERCERA: La presente codificación a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, la cual será de aplicación inmediata dentro de la jurisdicción cantonal de Espíndola, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de dominio institucional.

FUENTES DE LA CODIFICACIÓN A LA “ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”.

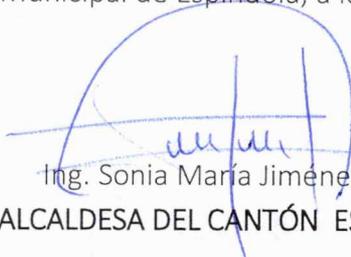
1. Ordenanza y Primera reforma a la “ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y



PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”, sancionadas el 31 de diciembre de 2020 y 18 de marzo de 2021, respectivamente.

2. Medio de verificación: Página WEB de dominio Institucional (info@espindola.gob.ec).

Dada y suscrita en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, a los 15 días del mes de junio de 2021.


Ing. Sonia María Jiménez Jiménez
ALCALDESA DEL CANTÓN ESPÍNDOLA


Abg. Danny Fabricio Rodríguez Rueda
SECRETARIO DEL CONCEJO

Razón: Abg. Danny Fabricio Rodríguez Rueda, Secretario del Concejo Municipal de Espíndola, CERTIFICA: Qué, la “CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”, fue discutida y aprobada en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal, celebrada el quince de junio del año dos mil veintiuno, en un solo debate; siendo aprobado su texto en el mismo día, el cual es enviado a la señora Alcaldesa Ing. Sonia María Jiménez Jiménez, en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Espíndola, a los dieciséis días del mes de junio del año dos mil veintiuno.


Abg. Danny Fabricio Rodríguez Rueda
SECRETARIO DEL CONCEJO.

Ing. Sonia María Jiménez Jiménez, Alcaldesa del Cantón Espíndola.- Al tenor de los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico y en uso de las facultades que la Ley me otorga; SANCIONO expresamente su texto y dispongo su promulgación.

Espíndola, 16 de junio de 2021.


Ing. Sonia María Jiménez Jiménez
ALCALDESA DEL CANTÓN ESPÍNDOLA



Proveyó y firmó la “CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA QUE REGULA Y CONTROLA LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO, ORNATO, DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”, la Ing. Sonia María Jiménez Jiménez, Alcaldesa del Cantón Espíndola, Provincia de Loja, a los dieciséis días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

LO CERTIFICO.- Espíndola, 16 de junio de 2021.


Abg. Danny Fabricio Rodríguez Rueda
SECRETARIO DEL CONCEJO

