

20

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON EL CARMEN****Considerando:**

Que, es obligación del Municipio ejercer el control sobre el uso del suelo y la ordenación urbanística en el territorio del cantón.

Que, es necesario normar sobre el tipo de construcción de edificios y la clase de materiales que deben emplearse, cuidando del ornato de las poblaciones, aseo e higiene de las mismas.

Que, mediante oficio No. 183 GMEC-A-HCA de 14 de noviembre del 2003, se remitió la presente ordenanza al Ministerio de Economía y Finanzas, en cumplimiento a lo previsto en el Art. 127 y siguientes de la Ley de Régimen Municipal, en concordancia con el Art. 7 del Código Tributario, y que mediante oficio No. 2020 SGI-2003, de 23 de diciembre del 2003, La Subsecretaría General Jurídico del Ministerio de Economía y Finanzas, emite el dictamen favorable al presente cuerpo normativo, previas las modificaciones del caso.

En ejercicio de las facultades que le confieren los artículos: 228 de la Constitución Política del Estado; Art. 64 numerales 1 y 13; 126 de la Ley de Régimen Municipal.

**Expide:****LA ORDENANZA QUE NORMA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS, INSPECCIONES, CONTROL Y PERMISOS DE CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE EL CARMEN.**

Art. 1 Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio que se encuentra dentro de la jurisdicción de El Carmen están obligados a obtener del Municipio la correspondiente autorización y línea de fábrica para realizar trabajos de construcción, ampliación, reparación, muros y cerramientos dentro del perímetro urbano.

**SECCION I  
DE LAS CONSTRUCCIONES NUEVAS, AMPLIACIONES, OTRAS.**

Art. 2 Toda persona que desee edificar, ampliar, reconstruir, remodelar, etc., un edificio o vivienda deberá presentar la solicitud dirigida al señor Alcalde del Gobierno Municipal, la misma que debe ser en especie valorada.

**Adjuntará los siguientes requisitos:**

- a. Dos copias de los planos arquitectónicos en el caso de edificaciones hasta dos pisos; planos arquitectónicos y estructurales en caso de ser de tres pisos; y, planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos en el caso de cuatro pisos en adelante. Los planos deben ser firmados por los profesionales y el propietario de la construcción;
- b. Presentación de las escrituras públicas o certificado del Registro de la Propiedad;
- c. Materiales a emplearse;
- d. Costo de la obra;

Página:

Dos---

- e. Recibos de pagos predial del último año y/o certificado de solvencia municipal.

Art. 3 Una vez recibida la solicitud el Alcalde o el encargado autorizará con su firma el trámite; con la certificación de no adeudar al Municipio de parte de Tesorería, se entregará a la Dirección de Planificación donde deberán presentarse todos los requisitos necesarios y se realizará la inspección; con toda la documentación pertinente se enviará a la Asesoría Técnica para que los revise; con el visto bueno del área técnica, la Dirección de Planificación, de la Comisión respectiva, pasará al Concejo para que autorice o exprese su negativa por escrito. Una copia de la autorización que emita la Dirección entregará a la Dirección Financiera para que emita los títulos de crédito por aprobación de planos, inspección de construcciones, ampliación, permisos, etc., de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 401 y 402 de la Ley de Régimen Municipal, debiendo cancelar en Tesorería dicho valor el interesado previo a la iniciación de la obra.

Art. 4 Para determinar la línea de fábrica a nivel de vereda, por cada metro lineal de frente se pagará la suma de USD \$ 1.00 para la concesión de ampliación, reparación, remodelación. Por concepto de estudio de planos, inspección de la construcción y aprobación final de la misma se pagará una tasa igual al valor de 2 por mil del costo total de la obra, incluidos materiales, mano de obra y dirección técnica.

Art. 5 La Dirección de Planificación realizará inspecciones periódicas a las construcciones y cuando determine que las mismas están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos y especificaciones técnicas, ordenará a través del Comisario de la Construcción la paralización de la obra y sancionará al infractor con la multa de USD \$ 0.50 x m<sup>2</sup>, según el caso, sin perjuicio de ordenar al infractor a que se someta a una nueva aprobación y trámite.

Las construcciones efectuadas en contravención a esta Ordenanza, Código de la Construcción, Ley de Régimen Municipal y más leyes conexas, la Dirección de Planificación ordenarán a la Comisaría de la Construcción su demolición, misma que efectuada no dará derecho a reclamo o indemnización alguna de parte del Gobierno Municipal.

## SECCION II EN CUANTO A TRABAJOS VARIOS:

Art. 6 Se considera por trabajos varios las obras menores que no requieren de la aprobación de planos y pueden realizarse con la supervisión de un Maestro- Albañil.

Art. 7 Por trabajos varios se comprenderá:

- Construcción de cerramientos;
- Modificaciones, reparaciones, demoliciones de construcciones existentes;
- Obras de mantenimiento o adecuaciones tales como: consolidación de muros; reparación de cubiertas; enlucidos de paredes y partes deterioradas; cambio de cielo

Página:

Tres---

raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y desagües; reparación de escaleras, piso o más elementos que requieran ser repuestos.

- Reparación y/o remodelación de oficinas y locales comerciales, sustitución de sobre piso, construcción de servicios sanitarios;
- Construcciones de exteriores como caminería, fuente de agua, cubierta para garajes y canchas deportivas.
- Obras destinadas a remediar daños por accidentes.
- Otros.

**Art. 8 REQUISITOS Y TRÁMITE-** La solicitud por trabajos varios debe realizarla el propietario al Alcalde en timbre municipal, en la cual describirá en forma detallada las obras a realizarse.

Cuando se trate de cerramientos o de ciertas obras que se construyan en los límites de los predios, a más de los justificativos de propietario requerirán de línea de fábrica.

El trámite será el mismo que se ha señalado en el Art. 3 de la presente Ordenanza, para las construcciones.

### **SECCION III PARCELACIONES, RESTRUCTURACIONES PARCELARIAS, URBANIZACIONES, OTRAS SIMILARES.**

**Art. 9.** Los proyectos de parcelación o Lotización presentados por el interesado, previo informe de la Dirección de Planificación, de la Asesoría Técnica y de la Comisión de Planeamiento Urbano, serán aprobados o rechazados por el Concejo.

Las superficies mínimas de parcelaciones urbanas las fijará el Plan Regulador de Desarrollo Urbano o las que implante el organismo competente.

**Art. 10** En cuanto a la subdivisión de solares se observarán las siguientes normas:

- a) En la zona central o antigua, la subdivisión no podrá ser inferior a 6 metros de frente por cada solar, y,
- b) En las zonas urbanas que se encuentran localizadas fuera de los límites de zona central, la subdivisión no podrá ser inferior a los 5 metros de frente por cada solar.

Corresponde al Concejo reglamentar el tipo de construcción de edificios y la clase de materiales que deben emplearse.

### **SECCION IV DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 11.** Llamase propiedad horizontal las edificaciones con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, que se caractericen por ser independientes y como tal, susceptibles de enajenarse individualmente.

Página:  
Cuatro-

Art. 12 Se aprobarán la construcción de edificio de propiedad horizontal, cuando estos se ajusten a las normas que regulen sobre el uso, utilización y densidad del suelo. Se sujetarán a las normas y disposiciones que sobre los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, iluminación, bomberos, teléfonos, etc., establezca el Municipio y entidades competentes.

Art. 13 REQUISITOS.- A más de los requisitos estipulados para la aprobación definitiva y permiso de construcción señalados en el Art., 16 de la presente ordenanza, se requerirán de los siguientes:

- 1.- Informe de aprobación de los diseños de los sistemas de dotación de agua potable, aguas servidas emitidos por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de El Carmen;
- 2.- Juegos completos de planos arquitectónicos con la determinación de las áreas comunes y áreas privadas con su respectivo cuadro de alicuotas y linderos.
- 3.- En caso de modificación de la propiedad horizontal deberá adjuntarse una autorización legalizada o el acta de la Asamblea de los copropietarios legalizada.

Art. 14 TRAMITE.- La solicitud con la documentación pertinente debe presentarse en Secretaría dependencia que entregará al interesado para que presente a la Alcaldía para que se autorice el trámite; Posteriormente a Tesorería y de este Departamento a la Dirección de Planificación y Urbanismo, en donde deberán cumplirse con todos los requisitos ya expresados. De esta dependencia pasará a revisión de la Asesoría Técnica, Comisión de Planeamiento Urbano; con los informes o visto bueno que correspondan pasará a Secretaría para que el Concejo resuelva.

Con la resolución favorable de Concejo se enviará la documentación para que la Dirección de Planificación y Urbanismo cumpla y haga cumplir lo resuelto.

#### SECCION V PERMISOS DE CONSTRUCCION CON PLANOS MUNICIPALES

Art. 15. Dentro de la política de ayuda y beneficio a las familias pobres del cantón, el Concejo resolvió la elaboración de tres alternativas de vivienda, diseñadas en relación a la composición familiar y al uso del material.

Alternativa 1 hasta 30 metros cuadrados de construcción;  
Alternativa 2 de 31 a 42 metros cuadrados de construcción; y,  
Alternativa 3 de 43 a 60 metros cuadrados de construcción.

El costo por cada uno de las tipologías antes señaladas será de 20, 25 y 30 dólares, mismos que se reajustarán de acuerdo a las variaciones que se den en sistema financiero nacional.

La venta de los planos municipales (alternativas 1, 2 o 3), la autorizará el Alcalde, previo informe socio-económico emitido por el área de Recursos Humanos y Asistencia Social.

Página:  
Cinco-

El trámite es el previsto en el Art. 3 de ésta Ordenanza.

#### SECCION VI GENERALIDADES:

**Art. 16 APROBACION DEFINITIVA Y PERMISOS DE CONSTRUCCION.-** La Dirección de Planificación y Urbanismo emitirá un informe si es procedente o no en un plazo no mayor de 8 días laborables, para que proceda el trámite de conformidad al Art. 14 de la presente ordenanza.

Para la aprobación definitiva se requiere de la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud de permiso de construcción firmada por el interesado y responsable técnico de la obra, dirigida al señor Alcalde.
2. Copia de la escritura pública de la propiedad (y catastrada en la oficina municipal)
3. Certificado de solvencia municipal;
4. Tres juegos de planos. Arquitectónicos en caso de edificaciones hasta dos pisos; Arquitectónicos y Estructurales en caso de tres pisos; y, Arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos en caso de cuatro pisos en adelante.
5. Informe de línea de fábrica o informe de regulación urbana actualizados;
6. Comprobante de depósito de garantía;
7. Recibo de pago de valores concernientes al Colegio de Profesionales (1 X 1.000).

**Art. 17 VIGENCIA DEL PERMISO.-** Todo permiso de construcción será válido por el tiempo de ejecución de la obra o por el plazo máximo de seis meses.

El constructor será obligado a colocar un letrero en el predio donde se va a construir haciendo constar permisos, aspectos técnicos, responsable, entre otros aspectos de la obra.

El propietario esta obligado a tener una copia del juego de planos aprobados y el permiso de construcción en obras.

Toda obra en proceso de construcción debe estar protegida con cerramiento o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

**Art. 18.-** Los planos de las urbanizaciones aprobadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y las viviendas que se construyan con préstamos a cooperativas de ahorros y mutualistas, estarán exentos del pago de las tasas por permisos considerando el beneficio social económico que estas construcciones conllevan a favor de las clases necesitadas y pobres de la sociedad.

**Art. 19** Todas las construcciones que se realicen dentro del perímetro urbano y poblaciones del cantón deberán sujetarse a la siguiente reglamentación:

Página:  
Seis--

- a) Deberá respetar la línea de fábrica y contar si el caso lo requiere con un soportal que tendrá un ancho mínimo de dos metros;
- b) La Altura mínima de las construcciones en planta baja será entre 2.50 y 3.50 metros; y, 2.50 metros por cada piso adicional en un máximo de cinco pisos. En caso de construcción de mezanines, deberá corresponder las alturas a los mínimos establecidos en las recomendaciones que por escrito otorgará la Dirección de Planificación;
- c) En el área comprendida en el sector comercial las construcciones serán de dos y tres pisos, debiendo ser su estructura de hormigón armado, mampostería de ladrillo, bloque o mixta.

Art. 20 Los materiales de construcción que ocupen las calles, aceras, soportales, sus dueños cancelarán tasas por ocupación de la vía pública, el 1.5 por metro cuadrado de terreno que determine la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 21 El depósito de la garantía que se exige para asegurar el cumplimiento de las disposiciones, será proporcional al costo de la obra y será devuelto una vez que se encuentre concluida la misma, mediante informe que emitirá la Dirección de Planificación.

Art. 22 Los edificios de uso público deberán contar en su estructura con accesos que faciliten la movilización, concurrencia y con ello atención a los minusválidos o personas discapacitadas.

Art. 23 - El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Planificación y Urbanismo, tendrá un archivo de edificaciones en mal estado y cuando sea menester ordenar o efectuar la reparación o demolición de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la salud e integridad física de los moradores o transeúntes, notificará a los propietarios con un plazo de hasta 30 días, dentro del cual, deberá llevarse a cabo la reparación o la demolición a que hubiere lugar, vencido este plazo y de no haberse acatado lo dispuesto por el Municipio, ésta entidad hará la reparación o demolición, con su personal y maquinaria, por cuanta del dueño del inmueble. Estos valores podrán ser cobrados por la vía coactiva si fuere necesario.

Art. 24.- Prohibase manchar las paredes de los edificios públicos y privados, y sus cerramientos, sea con propaganda comercial, política o de cualquier índole. Los afiches, anuncios, avisos, y carteles, se colocarán en los lugares que para el efecto designe el Municipio. Quién contravenga esta disposición, pagará los daños ocasionados, sin perjuicio de una multa de \$ 5 por la primera vez, \$ 10.00 en caso de reincidencia. Concédase acción popular para denunciar las contravenciones a esta disposición, quedando el Comisario Municipal facultado para aplicar las sanciones a que hubiere lugar, salvo los trabajos artísticos efectuados con autorización del Municipio.

Art. 25.- Las construcciones conocidas con el nombre de kioscos para la venta de refrescos, cigarrillos, comidas, y mercancías, no podrán tener una superficie mayor a cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) por dos metros cincuenta centímetros de alto (2.50 m) deberán ser - - - -

Página:  
Siete---

debidamente pintados y se instalarán en los sitios en que el Municipio determine. Prohíbese la instalación de kioscos en la zona comercial (parque central).

Art. 26.- Por el levantamiento de cualquier orden de clausura ocasionada por incumplimiento de la ley o por cualquier otra causa no establecida en el orden legal vigente, se cancelará el valor de 30 dólares, por concepto de gastos administrativos, movilización.

Art. 27.- Por disposición del señor Alcalde, todas las estipulaciones, atribuciones, responsabilidades consignadas a la Dirección de Planificación y Urbanismos, podrán ser asumidas parcial o totalmente, por la Dirección de Obras Públicas Municipal. Esta facultad tendrá como fundamento la necesidad de garantizar: la continuidad del servicio; agilidad en el despacho de documentos; que los actos y procedimientos se ajusten a las normas; optimización de recursos, entre otros. Queda facultado, asimismo, en aras de que se atienda con mayor agilidad y eficiencia al público, simplificar los trámites prescindiendo de ciertas áreas.

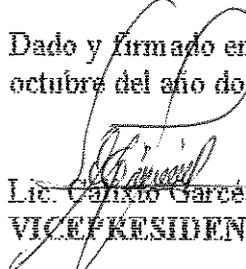
Art. 28.- Se faculta al señor Alcalde para que aplique las sanciones que correspondan al funcionario que infrinja esta ordenanza, siguiendo los trámites de ley.

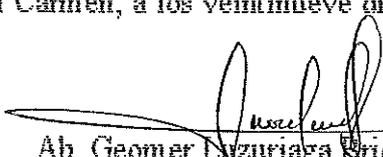
#### DISPOSICIONES FINALES

Art. 29.- Se derogan los reglamentos y ordenanzas que se opongan a la presente Ordenanza.

Art. 30.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación por cualquiera de las formas establecidas por el Art. 133 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal sin perjuicio de que se publique en el Registro Oficial.

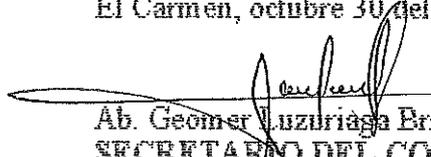
Dado y firmado en el Gobierno Municipal de El Carmen, a los veintinueve días del mes de octubre del año dos mil tres.

  
Lic. Gábor García Rodríguez  
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

  
Ab. Geomer Luzuriaga Briones  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE NORMA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS, INSPECCIONES, CONTROL Y PERMISOS DE CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE EL CARMEN** fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Municipal del cantón El Carmen, en primero y segundo debate, en las sesiones ordinarias del once de septiembre y veintinueve de octubre del año dos mil tres.

El Carmen, octubre 30 del 2003.

  
Ab. Geomer Luzuriaga Briones  
SECRETARIO DEL CONCEJO



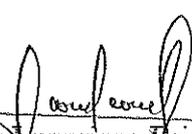
Página:  
Ocho--

MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN EL CARMEN.- ALCALDÍA.- El Carmen, octubre 31 del 2003.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 129 de la Ley de Régimen Municipal, SANCIONO y dispongo la vigencia y aplicación legal de LA ORDENANZA QUE NORMA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS, INSPECCIONES, CONTROL Y PERMISOS DE CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE EL CARMEN, y de acuerdo con el Art. 133 del citado cuerpo legal, dispongo su promulgación en el Registro Oficial, previo dictamen del Ministerio de Economía y Finanzas.

  
~~Sr. Hugo Cruz Aranda~~  
~~ALCALDE DE EL CARMEN~~

RAZON: Siento por tal que, debido a las observaciones expresadas mediante oficio No. 2020 SGI-2003, de 23 de diciembre del 2003, por la Subsecretaría General Jurídico del Ministerio de Economía y Finanzas, respecto a la "ORDENANZA QUE NORMA SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS, INSPECCIONES, CONTROL Y PERMISOS DE CONSTRUCCIONES EN LA CIUDAD DE EL CARMEN", se realizaron modificaciones pertinentes, por lo que en cumplimiento de lo que prevé la Ley y disposición del señor Alcalde que firmó el decreto de sanción, es procedente su publicación en el Registro Oficial.

El Carmen, Enero 21 del 2004

  
Ab. Geomer Muzuriaga Briones  
SECRETARIO DEL CONCEJO

RA...