



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - N° 125

**Quito, miércoles 1º de
noviembre de 2017**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson
Segundo Piso

Oficinas centrales y ventas:
Telf. 3941-800
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre N° 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Caluma: Que expide la tercera reforma a la Ordenanza sustitutiva de ocupación de la vía pública, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1006, de 24 de abril de 2017.....** 2
- **Cantón Centinela del Cóndor: Que permite regular y reglamentar la aprobación de planos, permisos de construcción, ornato y líneas de fábrica, contribución comunitaria para áreas verdes y comunales en fraccionamientos y urbanizaciones; la protección de márgenes de ríos, embalses, quebradas, y lagunas en el área urbana y rural** 8
- **Cantón Centinela del Cóndor: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que regula la organización, funcionamiento, control, y cobro del canon de arrendamiento de los locales del mercado y comerciales, ferias libres, ventas ambulantes y otros bienes inmuebles** 24
- **Cantón Centinela del Cóndor: Que expide la cuarta reforma a la Ordenanza para la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil** 25
- **Cantón El Pangui: Reformatoria a la Ordenanza que reglamenta la aplicación, cobro y exoneración de las tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras** 26
- **Cantón Guamote: Sustitutiva de la Ordenanza que regula el uso y alquiler de la maquinaria y equipo caminero** 28
- **Cantón Machala: Reformatoria a la Ordenanza de creación de la Empresa Pública Municipal "Terminal Terrestre de Machala - EP"** 31
- **Cantón Morona: Que reforma a la Ordenanza para regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, publicado en el Registro Oficial No. 439 de 18 de febrero del 2015** 33

en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.”

Que, el Concejo Cantonal de Centinela del Cóndor, con fecha 17 de Agosto del 2005 aprobó, la **ORDENANZA REFORMATIVA, QUE REGLAMENTA LA CONCESIÓN DE LINEAS DE FÁBRICA, CERTIFICADOS DE AFECCION, APROBACION DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CIUDAD DE ZUMBI Y CENTROS POBLADOS URBANO-RURALES DEL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR;**

Que, la Ordenanza antes referida fue aprobada en base a la Ley Orgánica de Régimen Municipal y Constitución Política de la República del Ecuador; cuerpos legales que a la fecha se encuentran derogados; siendo necesario aprobar una nueva ordenanza para el efecto;

Que, es menester contar con un instrumento legal que determine en forma precisa los procedimientos para la aprobación de planos, otorgamiento de permisos de construcción, Ornato y Línea de Fábrica, Contribución Comunitaria y Áreas Verdes en fraccionamientos, lotizaciones y Urbanizaciones; y, para la protección de márgenes de ríos, embalses, quebradas y lagunas, en el área Urbana y Rural del Cantón Centinela del Cóndor de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón (PDOT).

En uso de las facultades constitucionales y legales que le competen:

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y LÍNEAS DE FÁBRICA, CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA PARA ÁREAS VERDES Y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES; LA PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS, EMBALSES, QUEBRADAS Y LAGUNAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR

TITULO I

OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1.- OBJETO DE ESTA ORDENANZA.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana y rural, mediante la regulación y el control: de edificaciones, proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso y ocupación del suelo, fraccionamientos, urbanizaciones, reestructuración de lotes y particiones de

acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Centinela del Cóndor, y normas de sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 2.- AMBITO DE LA ORDENANZA.- Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza toda edificación o estructuras existentes y las que se levanten posteriormente, los fraccionamientos urbanos y rurales dentro del perímetro del Cantón y más formaciones urbanísticas ubicadas en el territorio cantonal.

Art. 3.- FUNCIÓN DE LA COMISARÍA.- Estará a cargo del Comisario Municipal, juzgar y sancionar el incumplimiento a las disposiciones de esta Ordenanza, previo al informe del inspector de Ornato.

Art. 4.- FUNCIÓN DEL INSPECTOR DE ORNATO.- El inspector de Ornato hará inspecciones a las construcciones que se efectúen dentro del perímetro urbano de la ciudad, como también de sus parroquias rurales del cantón, y que cumplan con las disposiciones previstas en esta ordenanza.

Art. 5.- APELACIÓN A LAS RESOLUCIONES EMITIDAS POR COMISARÍA.- De las resoluciones que expida el Comisario Municipal, se aceptará apelación ante el Concejo Municipal. Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días laborables.

Art. 6.- OBRA RUINOSA.- En cualquier tiempo, si una edificación amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de colapso, o no contribuye al embellecimiento, y no esté inventariado como bien patrimonial, el Inspector de Ornato informará el particular a Comisaría Municipal, para que proceda a la notificación de demolición, luego de agotado el debido proceso.

Art. 7.- ACCIÓN POPULAR.- Concédase acción popular para denunciar ante el Alcalde, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 8.- PROCESO ADMINISTRATIVO DE JUZGAMIENTO.- Recibida la denuncia, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico al Comisario Municipal, para que éste juzgue al infractor previa citación y al amparo el debido proceso, aplicando si fuera el caso las sanciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en la presente ordenanza; y el cobro por los daños y perjuicios, más costas procesales que se cobrarán mediante apremio real y por la vía coactiva.

Art 9.- VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA.- La Dirección de Planificación y la Comisaría Municipal serán las encargadas de vigilar y hacer cumplir todas las disposiciones de la presente Ordenanza.

TÍTULO II

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

Art. 10.- FINALIDAD DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.- La Dirección de Planificación

tiene como finalidad primordial, cumplir y velar por el cumplimiento de lo determinado en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (PD y OT), lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Centinela del Cóndor y demás normas técnicas existentes para el efecto. Estará dirigido por un profesional de la Arquitectura.

Art. 11.- FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.- Son funciones conexas de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a los planes de ordenamiento territorial.
- b) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y readecuaciones arquitectónicas en concordancia al cumplimiento de las normas técnicas de habitabilidad y confort, la norma INEN sobre accesibilidad al Medio Físico y las establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.
- c) Aprobar o rechazar los planos de intervención arquitectónica en edificaciones patrimoniales o áreas con valor histórico elaboradas por profesionales de la arquitectura a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a ley de Patrimonio Cultural y demás leyes que rigen la materia.
- d) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones para uso diferente al residencial que requieran instalaciones específicas para su funcionamiento con el soporte de los estudios aprobados por las instituciones correspondientes a ejecutarse dentro del territorio cantonal, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.
- e) Ordenar la suspensión de toda construcción que no cumpla las disposiciones de esta ordenanza y demás leyes que estén relacionadas con este proceso y emitir los informes pertinentes a Comisaría Municipal para su juzgamiento.
- f) Analizar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de división de lotes o urbanización para propiedad horizontal, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo.
- g) Analizar los planos de los anteproyectos y de proyectos a implantarse en el Cantón, de subdivisión de lotes o fraccionamiento, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y proyectos de implantaciones de edificaciones con uso y ocupación de suelo.
- h) Analizar los planos de fraccionamientos rurales, agrícolas, sujeta al COOTAD, a las leyes agrarias,

esta Ordenanza y al plan de ordenamiento territorial cantonal posterior a la autorización del Alcalde.

- i) Analizar los planos de anteproyectos y de proyectos de división de lotes o urbanización; de subdivisión de lotes o fraccionamiento, de fraccionamientos agrícolas y de cuerpos ciertos sin fraccionar de particiones judiciales o extrajudiciales conforme al COOTAD en el art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula.
- j) En caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrán realizar la partición.
- k) Analizar los planos de reestructuración de lotes posterior a la autorización del Alcalde.
- l) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta Ordenanza;
- m) Conocer y sugerir las reestructuraciones de los proyectos de división, con fines urbanos y urbanísticos, conjuntos residenciales y de emplazamiento de edificaciones con uso y ocupación de suelo no específico a implantarse en el cantón Centinela del Cóndor.
- n) Sugerir lineamientos al Concejo de Planificación para la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- o) Absolver consultas y emitir criterios relacionadas a su función.
- p) Las demás funciones que la ley y otras ordenanzas lo señalan.

TITULO III

DE LA LINEA DE FÁBRICA, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR

Art. 12.- Serán expedidos por la Dirección de Planificación, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés, previo al pago de la tasa correspondiente para:

- Donaciones de Terrenos
- Escrituración de Terrenos
- Construcciones de obra Menor
- Construcciones en general
- Subdivisiones, lotizaciones y urbanizaciones

REQUISITOS:

- a) Formulario del certificado de regulación (línea de fábrica adquirido en recaudación).

- b) Escrituras de propiedad debidamente registrada.
- c) Copia del pago del impuesto predial urbano y/o rural del año vigente.
- d) Copia de la cedula y certificado de votación.
- e) Comprobante de pago por la línea de fábrica.
- f) Certificado de no adeudar al municipio.
- g) Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Art. 13.- CALCULO DE LA TAZA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LINEA DE FABRICA.- Para el cálculo de la tasa por línea de fábrica se regirá en base a la Ordenanza que Establece el Cobro de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos que presta el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Centinela del Códor.

Art. 14.- CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.- Se considerará Construcción Mayor a aquella que se realiza sobre un área de construcción mayor a los cuarenta y nueve metros cuadrados, estará a cargo de conceder estos permisos la Unidad de Edificaciones y Uso del Suelo.

Art. 15.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar: intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica deberá presentar la documentación respectiva a la Dirección de Planificación consistente en:

- a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde.
- b) Certificación de existencia de Servicios Básicos.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio.
- d) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- e) Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- f) Formulario de aprobación de planos.
- g) Un archivo digital y dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de aprobación, con la respectiva firma de responsabilidad de los profesionales correspondientes, registrados para el efecto en el GAD Municipal;

Para la aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

Art. 16.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Recibida la documentación, el responsable de la Dirección de Planificación analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Aprobación.

En caso de que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Aprobación, serán rechazados y motivados de oficio de acuerdo a la Ordenanza vigente o la ley que rige la materia.

La expedición de la Aprobación de Planos se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Aprobación de Planos.

La Aprobación de planos tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Art. 17.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS.- Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN.

Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales.

El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

Art. 18.- PLANTAS.- El diseño de la planta o plantas presentarán en forma legible todos los requerimientos necesarios especificando su uso y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

Art. 19.- ELEVACIONES.- Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación en proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.

Art. 20.- INFORMACIÓN REFERENCIAL.- Todo proyecto contendrá:

- a) Ubicación geo-referenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- b) Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- d) Cuando consten 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 línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.

Cuando la construcción sea mayor a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

Art. 21.- CORTES.- 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, a escala 1:50.

Art. 22.- PLANO DE CUBIERTA.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Art. 23.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología.
- b) Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
- c) Cuadro de áreas, clave catastral, número y fecha de emisión del Informe de Línea de Fábrica.
- d) Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 30% como muro ciego y el resto vanos-verja según sea el caso.
- e) Presupuesto referencial del proyecto.

Art. 24.- FORMALIDAD DE LA TARJETA.- Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

- a) Nombre del proyecto.
- b) Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto proyectista.
- c) Nombre, número registro profesional y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.
- d) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e) Espacio mínimo para sellos municipales 5 x 5 cm.
- f) Detalle del contenido de la lámina.

Art. 25.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- El responsable de la Dirección de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, en estos sentará la razón de su aprobación, previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos el solicitante cancelará la tasa

correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en el Presupuesto referencial de la construcción.

Art. 26.- RECHAZO DE PLANOS.- La Dirección de Planificación, bajo responsabilidad, observará con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo de la Dirección de Planificación.

Art. 27.- TÉRMINO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN.- La Dirección de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término de quince (15) días máximo, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora injustificada. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de treinta (30) días.

Art. 28.- Previo a su despacho y emisión del Informe de Permiso de Construcción Mayor el solicitante cancelará la tasa equivalente al uno por mil del monto o presupuesto referencial de la construcción.

El Informe de Permiso de Construcción Mayor tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. Este documento no se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

Art. 29.- DOCUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica o urbana, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica, certificados de afección, aprobación de planos y permisos de construcción, dentro del área urbana o rural mediante el permiso de construcción, adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Alcalde.
2. Dos juegos de Planos en carpeta.
3. Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el propietario o profesional responsable.
4. En el caso de fraccionamiento o urbanización de suelo se requerirá certificado de infraestructura emitido por la Dirección de Transporte y Obras Públicas.
5. Copia del plano del fraccionamiento o urbanización aprobado por el concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado de Centinela del Cóndor.
6. Licencia ambiental emitida por el Ministerio de Ambiente en los siguientes casos:

- a. Construcción de infraestructura civil.
- b. Escombreras únicamente las que estén fuera del límite del área de influencia directa.
- c. Construcción y/u operación de campamentos.
- d. Construcción y/u construcción de centros comerciales.
- e. Construcción de parques industriales.
- f. Construcción de eco parques industriales.
- g. Lotización de terrenos (no involucra movimientos de tierras)
- h. Construcción de condominios
- i. Construcción de planes de vivienda.
- j. Empresas de extracción.
- k. Empresas de Producción.
- l. Empresas Industriales o Manufactureras.

Art. 30.- RESPONSABILIDADES DEL PROFESIONAL.- El profesional responsable de la obra y/o Construcción deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Mantener en la obra los documentos que autorizan la construcción.
- b) Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
- c) Construir la obra de acuerdo a los planos aprobados.
- d) Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
- e) No acumular escombros en la vía pública.
- f) No deteriorar o destruir la vía pública.
- g) Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- h) Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.
- i) Línea de Fabrica otorgada por el GAD Municipal

Art. 31.- DE LA SUSPENSIÓN DE TRABAJOS.- El incumplimiento del artículo anterior permitirá al GAD Municipal de Centinela del Cóndor, notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo de juzgamiento.

TITULO IV

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MENOR

Art. 32.- CONSTRUCCIÓN MENOR.- Se considerará Construcción Menor a aquella que se realiza en una área

que máximo llegue hasta los cuarenta y nueve metros cuadrados (49 m2).

Art. 33.- PERMISO PARA OBRAS MENORES.- Toda persona natural o jurídica que desee Permiso para Obras Menores, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la determinación de línea de fábrica y regulación urbana o rural, adjuntando los siguientes documentos:

- 1) Croquis de la Construcción que tenga área de hasta 49 m² sin cubierta de hormigón.
- 2) Certificado de afección y línea de fábrica.
- 3) Carta de pago actualizada por derecho de construcción menor el 2 x 1000 del presupuesto referencial de la obra.
- 4) Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el propietario o profesional responsable.
- 5) Formulario del Permiso de Construcciones adquirido en recaudaciones.

Art. 34.- DISPOSICIONES COMUNES.- En los casos de construcciones que no cumplen lo establecido en los respectivos permisos de construcción y los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá una multa al propietario del bien equivalente al dos por ciento (2%) del costo de la obra ilegalmente ejecutada, y la rectificación a que hubiere lugar. Al efecto la Dirección la Planificación emitirá un informe para que se inicie el juzgamiento, aun cuando esta hubiere sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, desde la fecha de dicha terminación.

Art. 35.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable de la Dirección la Planificación 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.- APROBACIÓN DE PLANOS: Para la aprobación de planos se presentara los siguientes documentos:

- ✓ Solicitud dirigida al Sr. Alcalde
- ✓ Línea de Fábrica y certificado de afección
- ✓ Certificado de no adeudar al municipio.
- ✓ Carta de pago del predio Urbano.
- ✓ Carta de pago por concepto de derecho de utilización de alcantarillado y agua potable.
- ✓ Dos copias de planos arquitectónicos dibujados en escala 1:50 ó 1:100, en cuya tarjeta de identificación se

registrará la clave catastral del predio y las firmas del o los propietarios y del profesional responsable.

- ✓ Cuadro de áreas graficados en la primera lamina del proyecto con el siguiente contenido:

Área del lote, área de construcción en planta baja, área de construcción total, área de vivienda, área de comercio y oficinas, área comunal, número de unidades de vivienda, números de estacionamientos.

En caso de que la construcción (ampliación o remodelación), sea de más de dos plantas se adjuntará el informe estructural en el sentido de que la estructura corresponda al diseño del proyecto y tendrá firma de respaldo de un Profesional con título de tercer nivel en el área correspondiente.

Para Construcciones que tengan 3 o más plantas será necesario adjuntar el cálculo estructural (planos 2 copias a escala 1:50 o 1:100) y estudio de suelo correspondiente respaldados por firmas de un Profesional con título de tercer nivel en el área correspondiente.

En caso de que la construcción albergue a más de 25 personas o tenga más de 4 plantas de altura, o cuando se trate de proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicios, distribuidoras de gas licuados. En este caso su aprobación previa al informe de la Dirección de Planificación.

Para la aprobación de planos de proyectos: industriales, estaciones de servicios, gasolineras, depósitos de combustibles, implantaciones agroindustriales y locales de tolerancia, su ubicación será fuera del límite urbano, además se adjuntará el estudio del impacto ambiental aprobado por el organismo correspondiente o por la Unidad de Calidad Ambiental Municipal, quienes darán las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, líquidos, emisión de gases, ruidos y vibraciones.

Para construcciones se mantendrá una franja de seguridad libre de 5 metros hacia los costados de las redes de distribución eléctrica.

La tasa por concepto de derecho de conexión de alcantarillado y agua potable será:

Detalle/Descripción de sectores	Valores
Sector Residencial(área rural)	\$5,00
Sector Residencial(área urbana)	\$10,00
Sector Comercial	\$ 20,00
Sector Industrial	\$ 30,00

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuvieren caducados.

Art. 37.- APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONSTRUCCIONES EN AREA RURAL.- Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área

rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza y leyes conexas exigidas para el área urbana.

TITULO V

DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 38.- SUJECIÓN A LOS PLANOS.- Los edificios, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Con el Objetivo de mantener la identidad cultural y la homogeneidad del entorno construido se establece como directriz primaria de diseño y tipología formal la estructura Vernácula de las edificaciones del Cantón Centinela del Cóndor y como directriz secundaria las que se pudieran derivar de esta.

Las cubiertas deberán ser inclinadas con revestimiento de teja, sin embargo, en la parte posterior de los edificios cuando las fachadas no sean visibles hacia las calles, avenidas o plazas se podrán utilizar cubiertas horizontales con revestimiento cerámico en colores similares a la teja.

Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

- a) Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- b) Un espacio de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción de edificios de uso público y uno exclusivo para personas con discapacidad.
- c) Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se regirá al criterio técnico de la Dirección de Planificación.

Art. 39.- DOCUMENTO QUE ORDENA EL USO DEL SUELO.- La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Art. 40.- CERRAMIENTOS PROVISIONALES.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir el lineamiento determinado por la Dirección de Planificación y Comisaría Municipal.

Art. 41.- PERMISOS OBLIGATORIOS.- No se considerará excusa de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

Art. 42.- RESTRICCIÓN DE LAS OBRAS VOLADIZAS.- 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. 43.- EXCEPCIONES PARA OBRAS VOLADIZAS.- Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos de la Dirección de Planificación con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a) El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- b) En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro.
- c) Los aleros de la cubierta, no podrán rebasar el paramento de la línea de fábrica hasta el plano vertical de un metro.
- d) No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e) Los volados deberán retirarse como mínimo sesenta centímetros (60 cm) del predio colindante.
- f) Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.
- g) Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general un metro a partir de los tres metros de altura.
- h) De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano, en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones patrimoniales.

Art. 44.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL.- Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Art. 45.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS.- A partir del mes de febrero y marzo la Dirección de Planificación dispondrá que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan a adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad de promover el embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

Art. 46.- FORMA DE ARREGLO DE FACHADAS.- El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores

tradicionales de la arquitectura vernácula del cantón o en su defecto se optará por los colores del estudio de intervención cromática existente en la Dirección de Planificación.

Dado el caso de que los propietarios no cumplan con lo dispuesto en el Art. 45 de esta ordenanza, la municipalidad podrá realizar el arreglo y pintado de fachadas frontales y recuperará lo invertido, más un recargo del treinta por ciento (30%) del costo total.- La modalidad de pago se coordinará entre la Dirección Financiera y el propietario beneficiario del arreglo y pintado.

Art. 47.- RESTRICCIONES DE PINTURA.- Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color no serán pintadas si no simplemente abrillantadas o limpiadas.

TITULO VI

RETIROS Y ALTURAS

Art. 48.- RETIROS PARA CONSTRUCCIONES JUNTO A LAS AVENIDAS.- Las edificaciones que se construyan al margen de las avenidas, tendrán cinco metros (5 m) de retiro, desde la línea de cerramiento por el frente, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, en el que también se contemplan los retiros frontales y posteriores de tres metros (3,00 m), y la altura mínima de piso a piso de dos con setenta metros (2,70 m).

Art. 49.- RETIROS PARA CONSTRUCCIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.- En las nuevas urbanizaciones en zonas urbanas y expansión urbana, se conservarán los retiros establecidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.

TITULO VII

VÍAS: AVENIDAS, CALLES, NUMERACIÓN

Art. 50.- CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS.- Las vías de la ciudad se clasifican en avenidas principales y secundarias con parterre central (mediana) o parterres laterales según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias; y, calles semipeatonales y peatonales.

ART. 51.- ANCHO DE LAS VÍAS.- Para las urbanizaciones o divisiones y subdivisiones o fraccionamientos, la sección de vía será de 10.20 metros mínimo, que incluye 1.60 metros de vereda o aceras a cada uno de los costados.

ART. 52.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS.- El ancho y más características de las vías dentro del perímetro urbano, serán determinados por la Dirección de Planificación del GAD Municipal, de conformidad con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y los estudios sobre vialidad y transporte, de conformidad al Art. 48 de esta Ordenanza.

Con respecto a la señalización vial en lo relacionado a la señalización horizontal deberá regirse a la normativa determinada por la Agencia Nacional de Tránsito.

Art. 53.- MANTENIMIENTO DE ACERAS.- El propietario de un inmueble, puede construir y tiene la obligación de reparar las aceras que queden frente a su propiedad, cuando éstas sean afectadas por su injerencia, acatando las normas constructivas que señalen para el efecto.

En caso de no cumplirse esta disposición, el GAD Municipal podrá realizar las obras a costa del propietario, quién pagará además una multa equivalente al 10% del costo de la obra realizada.

Art. 54.- PERMISO PARA OBRAS EN ACERAS.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación, y a la falta de éste, de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a) 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.
- b) Cuando la altura de las aceras sea hasta de quince centímetros (15 cm), en el filo del bordillo podrá realizarse un chafflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de cinco centímetros (5 cm) de altura.
- c) Si la altura de la acera sobrepasa los veinte centímetros (20 cm), el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
- d) Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

Art. 55.- PROHIBICIÓN DE USAR ESPACIOS PÚBLICOS.- Ninguna persona natural o jurídica podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., en las aceras ni en las vías públicas de la ciudad.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado por las empresas estatales y las leyes que rijan la materia.

Art. 56.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.- Para la numeración de edificaciones 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 existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías.

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

Art. 57.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.- 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. 58.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.- Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento responsable del GAD Municipal, para lo cual se establecerá un recargo del cien por ciento (100%) del valor de la placa de numeración.

TITULO VIII

FRACCIONAMIENTO Y RESTRUCTURACIÓN URBANO Y RURAL

Art. 59.- CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN.- De conformidad con el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se entiende por Fraccionamiento, partición o subdivisión como: “procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la Municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en esta ordenanza sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Art. 60.- CONCEPTO DE REESTRUCTURACIÓN.- Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

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

Art. 61.- CONCEPTO DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar, bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal, aprobado por el Concejo Municipal.

Art. 62.- SUPERFICIE MINIMA DE LOS PREDIOS.- Para la fijación de las superficies mínimas de predios

rurales se atenderá a las normas y las disposiciones sobre uso y ocupación de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La superficie mínima de lote resultante de fraccionamiento agrícola será de cinco mil metros cuadrados (5000 m2).

Art. 63.- CAMBIOS DE USO DE SUELO.- Para fraccionamientos, partición o subdivisiones en el área urbana y rural se considerará la vocación del suelo; el conflicto será resuelto por el Concejo Municipal posterior al informe de la Dirección de Planificación.

Un lote resultante de fraccionamiento agrícola posterior al proceso indicado si se aprueba el cambio de uso de suelo, se sujetará a los condicionamientos establecidos en esta Ordenanza para el efecto.

Art. 64.- OBLIGACIÓN DE LOS RESPONSABLES DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE PREDIOS.- Todo fraccionamiento urbano y rural, deberá ser dotado de infraestructura básica que será entregada a la institución operadora para su gestión.

Art. 65.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, PARTICIONES O SUBDIVISIONES.- Para la aprobación de Planos de fraccionamientos, particiones o subdivisiones; el interesado deberá solicitar y reunir los siguientes requisitos:

1. REQUISITOS PARA EL FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS URBANOS:

La presente ordenanza considera a los siguientes requisitos, que deben ser presentados para obtener el informe favorable de los fraccionamientos urbanos:

- a) Aprobación del ante Proyecto.
- b) Aprobación del proyecto definitivo.

a.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del anteproyecto.- El propietario, debe presentar en la Dirección de Planificación a más de los documentos anteriores, la siguiente documentación:

- ✓ Solicitud dirigida al Alcalde.
- ✓ Documentos personales.
- ✓ Certificado de no adeudar al Municipio.
- ✓ Línea de fábrica para fraccionamiento de terreno.
- ✓ Carta de pago del impuesto predial del año vigente.
- ✓ Copia simple de escritura del predio.
- ✓ Certificado actualizado concedido por el Registrador de la Propiedad.
- ✓ Informe de la Dirección de Transporte y Obras Publicas sobre la disponibilidad de servicios básicos, y vías de acceso.

- ✓ Certificado ambiental con categoría 1 otorgado por el MAE hasta 15 lotes
- ✓ Registro ambiental categoría 2 otorgado por el MAE a partir de 16 lotes en adelante.
- ✓ Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente los siguientes aspectos:

La Memoria Técnica contendrá:

- ✓ La propuesta urbanística sujetándose a la línea de fábrica previamente solicitada por el interesado otorgado por la Municipalidad así como también las normas establecidas.
- ✓ División en lotes, productos del diseño urbanísticos.
- ✓ Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo, normas de diseño y urbanismo.
- ✓ La propuesta se realizará en base a un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:1000. Las curvas de nivel deberán estar referidas a los hitos de nivelación de la Municipalidad. Se indicará además en el dibujo, hitos colocados en el terreno y que corresponde a las señales de línea de fábrica.
- ✓ Cuadros de áreas con sus respectivos porcentajes: área total, área útil para lotes, área total de calles (incluidas aceras), áreas de afección, área de protección, densidad poblacional bruta y neta consideradas en el proyecto, lista total de lotes, Numeración continua, frente, fondos y superficie.
- ✓ Se identificará el área de contribución comunitaria, que el propietario tiene la obligación de entregar gratuitamente a la Municipalidad conforme lo establecido en la Disposición Reformativa Cuarta de la Ley de LOOTUS.
- ✓ Toda esta documentación de adjuntara en una carpeta con planos y membretes de acuerdo con las normas INEN.
- ✓ En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario.
- ✓ La Dirección de Planificación luego del estudio del anteproyecto y de encontrarlo ajustado a las normas establecidas autorizará la elaboración del proyecto; caso contrario procederá a dar por escrito las recomendaciones que estimare necesaria.
- ✓ Con el informe favorable de este anteproyecto el interesado está autorizado para realizar los estudios complementarios :
 - a) Estudios Eléctricos y Telefónicos
 - b) Estudios de Alcantarillado Pluvial, Sanitario y Agua Potable.

c) Estudios Viales “Diseño de Capa de Rodadura”

- ✓ Cuando se trate de fraccionamiento calificados como de interés social de acuerdo con esta Ordenanza, se deberá adjuntar además, la respectiva calificación del organismo competente o MIDUVI.

b.- Para el otorgamiento de Aprobación del Proyecto Urbanístico.- El propietario deberá presentar a más de los documentos anteriores la siguiente documentación:

- ✓ Oficio o informe de aprobación de la Dirección de Planificación en el que se aprueba el estudio a nivel de anteproyecto.
- ✓ Ocho copias de planos del Proyecto Urbanístico escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado, en las que se transcriba fielmente todo lo aprobado en el anteproyecto así como también se presente las correcciones que se hubieren realizado por parte de la Dirección de Planificación.
- ✓ En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y propietario.
- ✓ Aprobación de estudios sanitarios, pluvial y agua potable otorgado por la Dirección de Transporte y Obras Públicas Municipales.
- ✓ Estudio Eléctrico aprobado por la EERSSA.
- ✓ Estudio vial aprobado por la Dirección de Transporte y Obras Públicas Municipal.

Art. 66.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS URBANOS.-

Una vez cumplido con todos los requerimientos para el fraccionamiento de terrenos urbanos y con informes favorables de las respectivas Direcciones pasará al Concejo Municipal para su aprobación y su posterior emisión de las tasas correspondientes por aprobación que el usuario deberá cancelar.

El interesado del fraccionamiento deberá protocolizar en una Notaría e inscribir en el Registro de la Propiedad, dentro del término de sesenta días, contados desde la fecha de entrega de los documentos.

Art. 67.- La Procuraduría Síndica Municipal se encargará del trámite Jurídico Administrativo, para la protocolización e inscripción conforme lo estipula el Art. 479, inciso segundo del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la misma que en su parte pertinente dice: “...En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”

Art. 68.- Los propietarios de fraccionamientos que habiendo transcurrido 3 años desde su fecha de aprobación,

no hubieran ejecutado las obras en su totalidad quedará suspendido el permiso de construcción de obras de infraestructura, pudiendo ser renovado por una sola vez por el mismo tiempo, previo el pago del doble de la tasa correspondiente.

Por incumplimiento pasado los 6 años, el propietario tendrá que pagar las tasas por aprobación y permiso de construcción, más un recargo del 10% del valor de la tasa por cada año transcurrido luego de los 6 años, previo a un informe técnico emitido por las Direcciones de Planificación y Transporte y Obras Públicas Municipal, en la que se solicitará la actualización de los estudios pertinentes. El plazo de los 6 años, se contabilizará a partir de la fecha de la aprobación del Concejo Cantonal.

Art. 69.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE FRACCIONAMIENTOS, PARTICION O SUBDIVICIÓN.- El Permiso de Construcción de obras de infraestructura será otorgado por la Dirección de Transporte y Obras Públicas para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Comprobante del pago de la tasa administrativa.
- e) Línea de fábrica.
- f) Formulario de aprobación de los estudios componentes del proyecto.
- g) Formulario de Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones.
- h) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor.
- i) Cronograma de ejecución de obras.
- j) Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.
- k) Para el caso de construcciones presentar el permiso de ocupación de la vía pública con materiales de construcción, el mismo que será otorgada por la Comisaria Municipal y que tendrá un valor de diez dólares (\$10,00) por cada mes y por el tiempo que dure la construcción.

Con esta documentación la Dirección de Transporte y Obras Públicas despachará el Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones emitiendo el valor de tasa por este concepto, que deberá ser cancelada por el usuario.

Para el cálculo de la tasa del permiso de construcción de obras de infraestructura, se tomará como referencia el costo

del metro cuadrado de urbanización, que estará determinado por la Dirección de Transporte y Obras Públicas, el que será actualizado cada año para el cobro de la tasa del 2 X 1000.

La Dirección de Transporte y Obras Públicas velará y supervisará la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final a Alcaldía, Direcciones de: Planificación, Financiera y Asesoría Jurídica para los trámites pertinentes.

El profesional o responsable de la construcción debe comunicar al Director de Transporte y Obras Públicas durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a) Fecha de inicio de los trabajos.
- b) Fecha de Culminación de los trabajos.
- c) Cambios realizados en la construcción que no superen el veinticinco por ciento (25%) del monto del presupuesto.
- d) De ser necesario cambios que superen el veinticinco por ciento (25%) del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.
- e) El profesional deberá presentar informes periódicos de control ambiental de la obra.
- f) El profesional deberá presentar informes periódicos de avance de la obra.

El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al GAD Municipal de Centinela del Cóndor, mediante la Comisaria Municipal, notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo para su juzgamiento.

Art. 70.- OBLIGATORIEDAD DE OBRAS PARA FRACCIONAMIENTOS, PARTICIONES Y SUBDIVISIONES.- Los propietarios que deseen realizar fraccionamientos, particiones y subdivisiones de sus predios dentro del área urbana del perímetro cantonal, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles compactadas, afirmadas y lastradas.
- b) Alcantarillado o sistema sanitario.
- c) Electrificación.
- d) Agua potable.
- e) Área Comunitaria.
- f) Espacios verdes.
- g) Veredas en obras en área urbana y de expansión urbana.
- h) Sumideros de calzada en obras en área urbana y de expansión urbana.

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en tanto no tengan servicios e infraestructura.

Art. 71.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL.- Los propietarios de terrenos destinados a dividir o urbanizar, subdividir o fraccionar, deben entregar, sin costo y por una sola vez, al GAD Municipal, un área equivalente al quince por ciento (15%) como mínimo de la superficie útil del terreno, de tal porcentaje se destinará el cincuenta por ciento (50%) para área verde y cincuenta por ciento (50%) para área comunal.

En ningún caso la entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35 %) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Art. 72.- POTESTAD DE PARTICIÓN ADMINISTRATIVA.- Cuando por resolución del Concejo Municipal se dicte regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en el Cantón se procederá como determina el Artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 73.- FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS RURALES.- Se entenderá al fraccionamiento de un predio a la subdivisión del mismo con una cabida mínima a los cinco mil metros cuadrados (5000 m2), que se encuentran fuera del perímetro urbano.

Requisitos:

- Solicitud dirigida al Alcalde
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Escritura pública y certificado concedido por el Registrador de la Propiedad debidamente registrado.
- Certificado de afección de la propiedad, extendido por la Dirección de Planificación.
- Plano de Ubicación del predio a subdividirse en la escala 1:25000
- Plano Planimétrico Georeferencial del predio a escala 1:1000
- Carta del pago del impuesto predial rural.
- Línea de fábrica.

Art. 74.- PROHIBICIÓN DE SUBDIVISIÓN DE LOTES.- Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes de una urbanización aprobada.

Art. 75.- FRENTE MÍNIMO DE LAS SUBDIVISIONES DEL SECTOR URBANO.- El frente mínimo de las subdivisiones del sector urbano no podrá ser menor a 12 metros de frente por 24 metros de fondo; en el caso de viviendas de interés social se considerará como mínimo 9 metros de frente por 18 metros de fondo.

Art. 76.- EXENCIÓN DE ENTREGAS DE PARTICIPACIÓN.- Cuando la totalidad del predio a

subdividirse tenga una cabida inferior a los tres mil metros cuadrados (3000 m2), estará exento de entregar el quince por ciento (15 %) de terreno para áreas verdes y comunales, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

No se exigirá aportación para áreas verdes ni equipamiento comunal cuando el bien inmueble deba destinarse según el Plan de Ordenamiento Territorial, a usos agrícolas, ganaderos y forestales, en cuyo caso se fija una parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5000 m2).

Art. 77.- NORMATIVA SOBRE EDIFICIOS EN NUEVAS URBANIZACIONES.- La Dirección de Planificación reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje del área de construcción. En el plan de ordenamiento urbano se establecerá estos parámetros.

Art. 78.- CALIDAD DE TERRENOS A DESTINARSE PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco (35%) a menos que en este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrizadas las áreas comunales o los espacios verdes.

Art. 79.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Transporte y Obras Públicas Municipales a través de la Unidad de Fiscalización. Una vez construidas las obras de urbanización, los constructores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega – recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de 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: Directores de Transporte y Obras Públicas, Planificación, y el Constructor o propietario. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince (15) días.

Art. 80.- RECEPCIÓN PROVISIONAL.- La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Transporte y Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Transporte y Obras Públicas Municipales; e,
- b) Informe de conformidad de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Transporte Obras Públicas Municipales solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente

se suscribirá el acta de entrega-recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el constructor estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de la obra, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar tales reparaciones a costa del urbanizador.

Art. 81.- 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, la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Art. 82.- PERMISO PARA VENTA DE LOTES.- La Municipalidad concederá permisos para la venta de lotes en fraccionamientos, particiones o subdivisiones que cuenten con las obras de infraestructura, y servicios básicos en funcionamiento.

Únicamente, se autorizarán construcciones en lugares que posean obras de infraestructura y servicios básicos en funcionamiento.

En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar de carácter rural, cuya edificación no superará los dos pisos.

TITULO IX

DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES

Art. 83.- ÁREAS COMUNALES.- 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. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la 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 Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura deportiva.

Art. 84.- DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.- El Municipio 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. 85.- SUJECCIÓN A LOS PLANES SECTORIALES.- La Dirección de Planificación, está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presenten para aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico, de igual forma en las comunidades rurales del Cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planes sectoriales para implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 86.- RESTRICCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS CON PORTALES.- Prohíbese la construcción de casas con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad, a excepción de las calles Cariamanga, Av. Unidad Nacional y Leopoldo Arce, los lotes frontales al parque de la Urbanización Juan Solís que se encuentra actualmente con portales y las circundantes al Parque Central de la ciudad de Zumbi.

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal, prohíbese la construcción de kioscos, ventas o exhibiciones de mercaderías.

TITULO X

ACCESIBILIDAD DE PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES

Art. 87.- ADECUACIÓN DE EDIFICIOS.- La construcción, ampliación, 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 resulte accesible y utilizables para las personas con capacidades especiales.

Art. 88.- CONCEPTO DE EDIFICIOS.- Para efecto de la aplicación de la presente sección, se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público principalmente las siguientes:

Servicios de la Administración Pública, más de quinientos metros cuadrados (500 m2) construidos, o con capacidad total en sus salas públicas, superior a cincuenta (50) personas.

- a) Estadios deportivos.
- b) Centros de educación.
- c) Hoteles con capacidad superior a treinta (30) personas.
- d) Estaciones de autobús.
- e) Servicios bancarios.
- f) Centros asistenciales.
- g) Centros sanitarios de todo tipo.
- h) Centros de Atención Infantil.
- i) Residencias colegiales con capacidad mayor de 30 habitantes.
- j) Comercio más de quinientos metros cuadrados (500 m2), construido en un único establecimiento.
- k) Servicios culturales más de quinientos metros cuadrados (500 m2), construidos con capacidad total en sus salas públicas superior a cincuenta (50) personas.

- l) Servicios religiosos, más de quinientos metros cuadrados (500 m2), construidos con capacidad superior a 50 personas.
- m) Teatros con capacidad superior a 50 personas.
- n) Cinematógrafo; y.
- o) Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un quince (15%) de sus habitaciones.

Art. 89.- ATRIBUCIONES DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN.- En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique la Dirección de Planificación de conformidad al correspondiente reglamento.

Art. 90.- PLANIFICACIÓN INCLUSIVA.- El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con discapacidades para el efecto de construcción, remodelaciones o reformas.

La Dirección de Planificación proporcionará normas técnicas que se requieran.

Art. 91.- EJECUCIÓN GRADUAL.- Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes, cuya vida útil fuese considerable, serán adaptadas gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades de la Dirección de Planificación y bajo las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes.

DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLE

Art. 92.- Las estaciones de expendio de combustible, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas por la Ley de Servicio de Defensa contra incendios y otras leyes afines que cumplan con lo establecido en la normativa correspondiente.

TITULO XI

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 93.- OBLIGACIONES SANITARIAS.- Los predios no construidos deberán mantenerse protegidos y bajo condiciones de higiene, salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.

De no cumplirse esta disposición y previo juzgamiento, Comisario Municipal impondrá una multa equivalente al dos por mil, del avalúo catastral municipal del predio.

Art. 94.- Son infracciones los actos que contradigan esta ordenanza.

Art. 95.- Son responsables de las infracciones, los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han permitido su ejecución, los que han coadyuvado a la ejecución de la infracción.

Art. 96.- Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta ordenanza son las siguientes:

- 1) Demolición de la obra
- 2) Restitución del estado original
- 3) Suspensión de la obra.
- 4) Revocatoria del permiso de construcción
- 5) Retención del valor de la garantía
- 6) Multa establecida al valor de los artículos 96 , 97, 98, 99

Art. 97.- Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones, sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas y la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, que pudieran ser perjudicadas, serán sancionadas con multa equivalente al 2,5% del referencial de la obra.

Art. 98.- Por construir, ampliar, modificar o reparar construcciones cuando se cuente con los planos aprobados y se respete las normas de zonificación, pero que no exista permiso de construcción, la multa será del 5 SBUV sin perjuicio de que el comisario municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción respectivo.

Art. 99.- Los que construyan, amplíen, modifiquen reparen edificaciones, que no cumplan con las normas de zonificación y no cuenten con planos aprobados ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa del 10 SBUV, y la suspensión INMEDIATA de la obra, hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción.

Art. 100.- En caso de que el propietario sancionado no cancelare el valor de las multas impuestas, previamente será notificado de acuerdo a Ley, y se procederá a emitir los títulos de crédito y consecuentemente al inicio del proceso coactivo si fuere el caso.

DE LOS PROPIETARIOS

SANCIONES:

ART 101.- Por fraccionar, vender lotes en las urbanizaciones, que respeten las normas de zonificación, pero que no cuenten con los planos aprobados y con el permiso de construcción correspondiente: la multa será del 50% del avalúo del terreno, hasta que cuente con las autorizaciones correspondientes.

Art. 102.- Por urbanizar, vender lotes en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación de los planos y que además no respeten las normas de zonificación: la multa será suspensión de obras y la demolición de las obras o parte de las mismas que contravengan a las normas de zonificación. El derrocamiento, demolición o destrucción será a costa de los infractores y estará a cargo de la Comisaría Municipal.

Art. 103.- DAÑOS A LA PROPIEDAD PUBLICA.- Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines

públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obra de embellecimiento y ornato será castigada con multa que oscilen entre veinte por ciento (20%) y cincuenta por ciento (50%) de la Remuneración Mensual Unificada para el trabajador en general, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Art. 104.- JUEZ ADMINISTRATIVO COMPETENTE.- El incumplimiento a las disposiciones de esta ordenanza será sancionado por el Comisario Municipal, mediante el Procedimiento Administrativo Sancionador establecido en la sección cuarta del capítulo VII del Título VIII (art. 395 al 403) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 105.- ACTA DE JUZGAMIENTO.- Cuando se haya probado la infracción, el Comisario/a Municipal procederá a sentar una acta de juzgamiento.

TITULO XII

CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA RURAL

Art. 106.- DE LOS USOS PRINCIPALES.- En el área rural del Cantón, los usos principales serán: el Agrícola, Pecuario, el Forestal, el Piscícola, el Recreacional, los Servicios de Turismo y la Minería de Áridos a pequeña escala.

El uso complementario será, el de Vivienda y como usos compatible se establecen los siguientes: La Producción de Bienes Artesanales, el de Intercambio, el de Gestión Administrativa, el de Equipamiento Comunal, el de Servicios Personales y Afines a la Vivienda, el de Servicios de Transporte y Comunicación, Servicios de Alimentación y todos aquellos que permitan procesar la Producción Agrícola y Pecuarias del Cantón.

Art. 107.- DEL SERVICIO DE AGUA PARA EL CONSUMO HUMANO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.- Para proyectos en el área rural, el Promotor deberá definir la o las Fuentes Hídricas para el servicio de agua para el consumo humano, el nivel y forma de tratamiento del agua, la forma de conectarse a los sistemas existentes y la posibilidad de estos de abastecer al proyecto propuesto, todo ello con la documentación de respaldo debidamente notariada, de manera similar detallará la forma en la que se dispondrá de las aguas servidas.

Art. 108.- DE LA IMPLANTACION.- Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá tener en cuenta los siguientes lineamientos:

- a) El tipo de implantación de la vivienda en el área rural será aislada.
- b) Las edificaciones deberán tener como máximo dos (2) pisos, con la posibilidad de uso de la buhardilla hasta de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie usada en planta baja.
- c) Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que limiten con quebradas de mayor caudal son:

La quebrada Nanguipa, La Wintza, Panguintza, se respetará un retiro mínimo de treinta metros (30 m) medidos desde la creciente mayor visible, en lo demás se respetará los retiros señalados en esta resolución; para aquellas consideradas como caudal intermedio la quebrada el Triunfo, Cuje, Natentza, El Dorado se respetará un retiro mínimo de veinte metros (20 m); y las restantes de menor caudal la Quebrada Soapaca, Zumbi, San Miguel de la hueca, se respetará un retiro mínimo de diez metros (10 m).

- d) Las edificaciones, que se proyecten construir, en lotes que linderen con ríos, respetarán un retiro de cincuenta metros (50 m) en caso de ser el río Nangaritzza, y para el río Zamora 40 metros medidos desde la creciente mayor, visible, debiendo en lo demás se respetará los retiros señalados en la presente ordenanza.
- e) Para ejecutar edificaciones de más de dos plantas y/o una o varias que representen una superficie mayor a los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de un mismo predio, el interesado deberá cumplir con los requisitos exigidos para cambio de uso de suelo y de construcción, debiendo ser presentado en Dirección de Planificación.
- f) Pueden utilizar los cerramientos transparentes, con elementos vegetales propios de la zona.

Art. 109.- DE LA TIPOLOGÍA.- Con el afán de mantener la imagen del Cantón Centinela del Cóndor y potenciar el recurso turístico, las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas y de preferencia realizadas con materiales como teja o cerámica, se recomendará además que las propuestas arquitectónicas guarden o recuperen las formas tradicionales y busquen integrarse al medio físico procurando respetar árboles, arbustos y cursos de agua, así como el uso de materiales de la zona, tales como la tierra (bahareque, adobe, tapial) y el ladrillo, los que incluso generan adecuadas condiciones térmicas, acústicas para la vida, debiendo incorporarse eso sí las condiciones higiénicas idóneas y los servicios de agua y electricidad a la nueva edificación.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA: Los Fraccionamiento de Terrenos Rurales, podrían fraccionarse en una superficie mínima de mil metros cuadrados (1000 m²), por excepción y por una sola vez, para construcción de viviendas de interés social en caso de personas consideradas dentro del grupo de atención prioritaria.

El propietario al momento de solicitar la subdivisión, indicará el nombre de la persona beneficiaria/o, quién además adjuntará los requisitos pertinentes, entre otros el certificado de no poseer bienes inmuebles dentro del Cantón y la Provincia, conferidos por el Registrador de la Propiedad. El Inmueble debe disponer de servicios básicos (luz, agua), y accesibilidad.

DEROGATORIA.- Quedan expresamente deroga y sin efecto alguno la “**ORDENANZA REFORMATORIA, QUE REGLAMENTA LA CONCESIÓN DE LINEAS**

DE FÁBRICA, CERTIFICADOS DE AFECCION, APROBACION DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCION EN LA CIUDAD DE ZUMBI Y CENTROS POBLADOS URBANO-RURALES DEL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR”, aprobada con fecha 17 de Agosto del año 2005

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde su aprobación por el Concejo y promulgación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y en la Gaceta Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, a los veintiocho días del mes de abril del 2017.

f.) Ing. Patricio Quezada Moreno, Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor.

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD de Centinela del Cóndor

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE PERMITE REGULAR Y REGLAMENTAR LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y LÍNES DE FÁBRICA, CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA PARA ÁREAS VERDES Y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES; LA PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS, EMBALSES, QUEBRADAS, Y LAGUNAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR”,** que antecede, fue debatida por el Concejo del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor, en las Sesiones Ordinaria de fecha 07 Julio del 2016, y Extraordinaria de fecha 28 de Abril del 2017.

Zumbi, 05 de Mayo del 2017.

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD de Centinela del Cóndor

Zumbi, 05 de Mayo del 2017, a las 16h25, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente “**ORDENANZA QUE PERMITE REGULAR Y REGLAMENTAR LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y LÍNEAS DE FÁBRICA, CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA PARA ÁREAS VERDES y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES; LA PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS, EMBALSES, QUEBRADAS, Y LAGUNAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR”,** para su aplicación.

f.) Ing. Patricio Quezada Moreno, Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Condor.

Sancionó y firmó la presente “**ORDENANZA QUE PERMITE REGULAR Y REGLAMENTAR LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE**

CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y LÍNEAS DE FÁBRICA, CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA PARA ÁREAS VERDES Y COMUNALES EN FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES; LA PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS, EMBALSES, QUEBRADAS, Y LAGUNAS EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN CENTINELA DEL CÓNDOR”, conforme al decreto que antecede, el Ing. Patricio Quezada Moreno - Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor, a los 05 días del mes de Mayo del 2017, a las 16h25.

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD Municipal de Centinela del Cóndor.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE CENTINELA DEL CÓNDOR

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República contempla y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos seccionales.

Que, el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica que la autonomía consiste en el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas propias, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 7 establece en favor de los gobiernos seccionales autónomos su capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial

Que, el literal I) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal “Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de lo que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a), determina que es atribución del Concejo Municipal “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”;

Que, el Concejo Municipal mediante sesiones ordinarias de fecha 7 y 17 de febrero del 2017, aprobó la ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL

CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL G.A.D DE CENTINELA DEL CÓNDOR, y publicado en Registro Oficial – Edición Especial Nro. 2, de fecha 30 de mayo del 2017.

Que, es necesario elaborar una reforma a la ORDENANZA QUE REGULE LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES Y COMERCIALES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL GAD DE CENTINELA DEL CÓNDOR, en lo que respecta al Art. 14 inciso final.

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

Expide:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL GAD DE CENTINELA DEL CONDOR

GENERALIDADES

Art. 1.- Cámbiese.- El inciso final del Art. 14 que dice: “Para el cálculo del canon de arrendamiento de todos los locales comerciales del GAD Municipal, los encargados de la administración emitirán el informe técnico en caso de los locales internos del mercado municipal; y en el caso de los locales externos del Centro Comercial y otros locales comerciales emitirán los Términos de Referencia”; cámbiese por el siguiente texto “En el caso de los inmuebles cuyo canon de arrendamiento no este establecido en la presente ordenanza, la Dirección Financiera y la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal, fijaran el canon de arrendamiento, tomando en cuenta como termino de referencia el informe técnico del Departamento de Obras Publicas sobre la valoración económica del inmueble, los mismos que deberán objeto de análisis y resolución por el Concejo Municipal”.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Vigencia: La presente reforma entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, conforme con lo previsto en el Art. 324 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Centinela del Cóndor, a los 03 días del mes de Agosto del dos mil diecisiete.

f.) Ing. Patricio Quezada Moreno, Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor.

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD Municipal de Centinela del Cóndor.

CERTIFICO: Que la **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL GAD DE CENTINELA DEL CONDOR”**, que antecede, fue debatida por el Concejo del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor, en las Sesiones Ordinarias de fechas 25 de Julio y 03 de Agosto del 2017.

Zumbi, 07 de Agosto del 2017

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD Municipal de Centinela del Cóndor.

Zumbi, 07 de Agosto del 2017, a las 16h00, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL GAD DE CENTINELA DEL CONDOR”**, para su aplicación.

f.) Ing. Patricio Quezada Moreno, Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Condor.

Sancionó y firmó la presente **“PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA ORGANIZACIÓN, FUNCIONAMIENTO, CONTROL, Y COBRO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES DEL MERCADO Y COMERCIALES, FERIAS LIBRES, VENTAS AMBULANTES Y OTROS BIENES INMUEBLES DEL GAD DE CENTINELA DEL CONDOR”**, conforme al decreto que antecede, el Ing. Patricio Quezada Moreno–Alcalde del Gobierno Municipal de Centinela del Cóndor, a los 07 días del mes de Agosto del 2017, a las 16h00.

f.) Ab. Eduardo Ramírez Galarza, Secretario General del GAD.

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DE
CENTINELA DEL CÓNDOR**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 265 dispone que: “El sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades”;

Que, el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorio y en uso de sus facultades expidan ordenanzas cantonales;

Que, la Constitución de la República, en su Art. 66 numeral 25 garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

Que, la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 162 de fecha 31 de marzo de 2010, manda en su artículo 19, que de conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos;

Que, en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 843 del 3 de diciembre de 2012, la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, fue reformada elevándola a la categoría de orgánica;

Que, las Municipalidades de cada cantón o Distrito Metropolitano, se encargarán de la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional;

Que, el Art. 142 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que la administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

Que, mediante Resolución Núm. 001-DINARDAP-2010, publicada en el Registro Oficial Núm. 362 del 13 de enero del 2011, el señor Director Nacional de Registro de Datos Públicos, expidió el Reglamento del Concurso de Merecimientos y Oposición para la selección y designación de Registradores de la Propiedad, en el cual se recogen lineamientos y directrices para dicha designación;

Que, en el Registro Oficial Núm. 388 del 18 de febrero del 2011 el señor Viceministro del Servicio Público del Ministerio de Relaciones Laborales, incorpora las clases de puestos de Registrador de la Propiedad y Registrador Mercantil en los grados y valoración de la escala de remuneraciones mensuales unificadas del nivel jerárquico superior, estableciendo la remuneración que le corresponde a cada uno de ellos, de conformidad a la cantidad de habitantes de la jurisdicción;

Que, la **Tercera Reforma a la Ordenanza para la Organización, Administración y Funcionamiento del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mercantil Del Cantón Centinela Del Cóndor**, fue aprobada en Sesiones Ordinarias de Concejo de fechas 01 y 25 de Septiembre del 2014, y publica en Registro Oficial Nro. 420 del 20 de Enero del 2015.