LIBRO III
RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I
RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Art. 146.- Objeto. - La presente normativa tiene el propósito de regular las relaciones entre la ciudadanía, el suelo y las actividades que en él se pueden desarrollar, entendiéndose como tales, los fraccionamientos, procesos de edificación, usos, formas de ocupación, procesos de habilitación y establecer los instrumentos de planificación, herramientas de gestión y régimen sancionador que, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) son competencia exclusiva y privativa del GADM de Santo Domingo.

Art. 147.- Suelo. - Para efectos de esta normativa, es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 148.- Utilización. - El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Santo Domingo y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 149.- Perímetro urbano. - El perímetro urbano es la delimitación física del suelo urbano, descrita en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como suelo urbano; determina su área y se representa gráficamente por una línea que divide el suelo urbano del suelo rural.

Art. 150.- Clasificación general del suelo. - El suelo del cantón Santo Domingo se clasifica en urbano y rural, en consideración a las características actuales del territorio. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Art. 151.- Suelo Urbano. - El suelo urbano, es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1) **Suelo urbano consolidado.** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. .
2) **Suelo urbano no consolidado.** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3) **Suelo urbano de protección.** Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringe la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales se acogerá lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considera de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Art. 152.- Suelo de reserva urbana. - Es la denominada zona de "cautela", constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana futura, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según lo determinen los programas de ejecución de la infraestructura básica en los años posteriores y los estudios de zonificación.

Art. 153.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1) **Suelo rural de producción.** Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3) **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana es colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se justifiquen técnicamente y se definan en esta u otra normativa del cantón manteniendo concordancia con la legislación aplicable vigente.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realiza en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.
Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Está prohibido urbanizar en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4) **Suelo rural de protección.** Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Art. 154.- Suelo susceptible de inundación y deslizamientos. - Se legislará en estos casos, de acuerdo a la ordenanza que aprueba la Incorporación de los Principios y Políticas de Gestión de Riesgos del 22 de diciembre de 2016.

Art. 155.- Derechos del propietario del suelo. - De acuerdo a lo que dispone el Art. 51 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1) Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2) Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Art. 156.- Deberes del propietario del suelo.- Los propietarios de predios y edificaciones tienen la obligación de destinarlos exclusiva y efectivamente al uso asignado en el instrumento de ordenamiento territorial y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sometiéndose además al cumplimiento obligatorio de las normas de protección al ambiente, de la naturaleza, (ríos, esteros quebradas) y al patrimonio cultural, así como a fraccionarlos y edificarlos en las formas y con los coeficientes de ocupación de suelo asignados.

También son deberes de los propietarios de suelo, según la naturaleza del mismo, los detallados en los artículos siguientes.

Art. 157.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. - Los propietarios de suelo clasificado como urbano tienen como deberes:

1) Fraccionar el suelo y edificar acogiéndose estrictamente a lo establecido en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en lo referente a uso de suelo, lote mínimo, coeficiente y forma de ocupación.

2) Respetar la franja de protección de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de fuertes pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas o alcantarillados, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros o quebradas.

3) Realizar o completar a su costo las obras de urbanización necesarias en orden a obtener predios individuales, provistos de todos los servicios de infraestructura básica necesaria que se hallen disponibles.

4) Desarrollar procesos de urbanización con las debidas autorizaciones, dentro de los plazos establecidos y previa cesión gratuita de las áreas que el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establecen como obligatorias para destinarlas a vías, áreas verdes y equipamientos comunales y zona de protección de cauces naturales (ríos, esteros, quebradas).

5) De manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema en el que la urbe se está generando (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo.) así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

6) Edificar en los predios resultantes de productos de urbanización en el plazo establecido al otorgamiento del respectivo permiso.

7) Mantener, de manera obligatoria, el o los predios de su propiedad debidamente delimitados, mediante cerramientos y en condiciones de mantenimiento general, higiene y ornato, para evitar su deterioro físico y ambiental.

8) Los bienes inmuebles no edificados, que se encuentren dentro de la zona urbana de la ciudad o de los centros poblados, se les gravará con el recargo anual del 2 x 1.000 (dos por mil) sobre el valor catastral, conforme a lo establecido en el Art. 507 del COOTAD.

9) Se deberá dar mantenimiento integral de fachadas en las edificaciones por lo menos cada 2 años y cuando el GAD Municipal de Santo Domingo se lo solicite; así como limpiar las aceras y las calles del frente de sus propiedades.

Art. 158.- Deberes de los propietarios de suelo rural. - Son deberes de los propietarios de esta calificación de suelo los siguientes:

1) No podrá fraccionar sus propiedades ubicadas en las zonas rurales, sin que tenga autorización del GAD Municipal de Santo Domingo, siempre y cuando así lo permita el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y, el presente Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Agricultura y Ganadería para lo que cual se tomará en consideración las Unidades Productivas Familiares.

2) Respetar el régimen de protección en el que se encuentre categorizado, así como las demás condiciones que imponga la normativa local y sectorial y la planificación del cantón, según las características específicas de cada uso y predio.

3) En los centros poblados del área rural, de manera obligatoria para cualquier urbanizador, ya sea de proyectos de conjuntos habitacionales, urbanizaciones, residencias, o cualquier tipo de empresa o industria; deberán respetar los ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo rural; con el fin de preservar su especie, de conservar el ecosistema (La presencia de los árboles, cuyo volumen, color y forma realzan la arquitectura, dan ritmo a las perspectivas urbanas y estructuran el campo), así también será obligatorio el notificar al Ministerio del Ambiente si se encontrase en su predio el hábitat de una especie animal silvestre que pudiera correr peligro al momento de la construcción y asegurar su protección.

4) Vincular los procesos de habilitación de suelo y edificación con las características naturales, culturales y paisajísticas del ambiente, de tal manera que se asegure el cumplimiento de los objetivos de los instrumentos de planificación y ordenamiento del cantón y la normativa sectorial respectiva.

5) Desarrollar exclusivamente proyectos que tengan relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o explotación del predio y con la extensión y características del mismo, de conformidad a los planes y normas aplicables previa autorización municipal.

6) Respetar las franjas de protección de ríos, esteros y quebradas, así como la no ocupación de cauces naturales (ríos, esteros y quebradas), laderas y terrenos de altas pendientes (mayores a 30 grados), rellenos, alcantarillas, es decir no ubicarse sobre o bajo los taludes de laderas fuertes o de cauces de ríos, esteros y quebradas.

Art. 159.- Función pública del urbanismo. - El urbanismo constituye en su conjunto una función pública de interés social para el cumplimiento de los siguientes fines:

1) Realizar la tutela integral e integrada para efectivizar los derechos a un ambiente sano, a la ciudad, a servicios públicos oportunos y de calidad y a un hábitat seguro y saludable para lograr el desarrollo urbano sustentable.
2) Desarrollar una planificación articulada de los territorios.
3) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías y espacios públicos, a las infraestructuras de transporte y servicios urbanos y a su mejor aprovechamiento y uso común.
4) Promover el desarrollo urbano sostenible a través de la planificación de los procesos de cambio en el uso del suelo, para garantizar el interés general y la función social y ambiental de la propiedad individual y pública.
5) Desarrollar y promover mecanismos para el uso sostenible de los recursos naturales y la conservación, protección y recuperación del patrimonio natural y cultural del Cantón.
6) Propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
7) Mejorar la seguridad del territorio y los asentamientos, ante los riesgos naturales o de origen humano.

Art. 160.- No indemnización por decisiones urbanísticas. - Las decisiones que en materia de urbanismo adopte el GAD Municipal de Santo Domingo, que regulen los usos y ocupación del suelo, no confieren derechos de indemnización, sino solo en los casos que la ley lo prevé o medie la ordenanza que específicamente disponga lo contrario.

No existen derechos adquiridos sino en virtud de las condiciones que generan los respectivos permisos de habilitación. La mera expectativa no constituye derecho.

CAPÍTULO II
DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANA

Art. 161.- Naturaleza de los planes y vigencia. - Las intervenciones de ordenamiento y gestión territorial, se deben supeditar a la existencia de planes de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo, los cuales son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto a la administración municipal como a las personas naturales y jurídicas del Cantón, en especial para quienes son propietarios de los predios e inmuebles.

Art. 162.- Vigencia de los planes. - La Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo, así como con los Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS 2032.

Art. 163.- Instrumentos. - Los actos de uso, ocupación, habilitación, edificación y transformación del suelo se realizan en los términos previstos en esta normativa, en el (PDOT 2032) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Santo Domingo y adicionalmente se implementan instrumentos que, en concordancia con los planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, permitan la planificación por sectores para un tratamiento integral.

1) Plan Parcial.
2) Plan Especial.
3) Unidad de Actuación Urbanística.
4) Planes Maestros Sectoriales.
5) Planes Urbanísticos Complementarios.

Además, se podrá utilizar los siguientes Instrumentos de Planeamiento del Suelo previstos en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Gestión y Uso del Suelo, como herramientas para orientar la generación y aplicación de la normativa urbanística:

1) Polígonos de Intervención Territorial.
2) Tratamientos.
3) Estándares Urbanísticos.

Art. 164.- Planes Parciales. - De conformidad a lo previsto en el Art. 31 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana.

Los planes parciales determinan:

4) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos vigentes.

Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Art. 165.- Alcance del plan parcial. - En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo y esta Ordenanza.

Art. 166.- Contenido del Plan Parcial. - Los planes parciales, subordinados al PDOT 2032, abarcarán sectores previamente identificados y delimitados del territorio y podrán determinar los siguientes aspectos:

1) Determinación de usos y tipologías de edificación.
2) Identificación de terrenos para equipamientos y establecimiento de las reservas de suelo correspondientes.
3) Definición del trazado y características de la red vial del sector y su enlace con la trama vial existente.
4) Definición del trazado y características de los sistemas de infraestructura del sector.
5) La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
6) Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
7) La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
8) La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta normativa.

Art. 167.- Fases y Etapas. - Para la implementación de un Plan Parcial se establecerán las fases de definición, planeación y ejecución, las mismas que garantizarán el efectivo y eficaz cumplimiento del contenido del instrumento aprobado por el Concejo.

Art. 168.- Cumplimiento y Aplicación. - Las fases y etapas para la implementación del Plan Parcial son de cumplimiento obligatorio La transición de una a otra requiere de un informe técnico, debidamente motivado y documentado, que valide el cumplimiento de los objetivos previstos en la definición.

Los Planes Parciales son de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Art. 169.- Unidad de Actuación Urbana. - Es un instrumento de gestión que actúa sobre uno o varios inmuebles, para su ordenamiento y urbanización, dentro de las limitaciones que para el efecto haya establecido el Plan.

Art. 170.- Contenido de Unidad de Actuación Urbana. - Los contenidos de este instrumento son:

1) Reajuste, adaptación y racionalización de alineaciones y rasantes de predios, tramos viales u otros elementos, para optimizar el aprovechamiento del espacio;
2) Ordenamiento de la edificación para el cumplimiento de las normas urbanísticas que integran los planes de desarrollo y de ordenamiento del cantón; y,
3) Gestión del espacio urbano a partir del análisis de la oferta y la demanda.

Art. 171.- Aprobación de los instrumentos de planificación. - Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial, o de una Unidad de Actuación Urbanística, Planes Maestros, Planes Urbanísticos complementarios, Polígono de Intervención Territorial y Estándares Urbanísticos, la administración municipal informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieren lugar, el instrumento se pondrá a consideración de las Comisiones de Planificación y de la Legislación, para que emitan sus conclusiones y recomendaciones y se prepare el proyecto de Ordenanza para la aprobación del Concejo Municipal.

Art. 172.- Mecanismos de Gestión. - Son las herramientas que puede adoptar la administración municipal para el mejor cumplimiento de los objetivos previstos en el PDOT 2032.

En el cantón Santo Domingo, se definen como mecanismos de gestión los siguientes:

1) Reestructuración urbana - Reajuste de terrenos;
2) Redesarrollo; y,
3) Anuncio de proyecto.

El reajuste de terrenos permitirá agrupar dos predios con el fin de reestructurarlo, la aprobación de un proyecto de reajuste de lotes con diferentes propietarios, pagarán una tasa de acuerdo a la "Ordenanza de las Tasas Retributivas por los Servicios Técnicos-Administrativos, que el GAD Municipal de Santo Domingo presta a sus usuarios" Capítulo 1 Artículo 1.-Materia Imponible, Numeral 1 Servicios Técnicos; Literal G) Avaluó Especial De Predios Urbanos, y Articulo 3.-Tarifas Numeral 7), calculado sobre el avaluó del área a transferirse.

Art. 173.- Reestructuración urbana. - Conforme lo dispone el Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes, cumpliendo lo que para estos casos determina este PDOT y la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Art. 174.- Objetivos de reestructuración urbana. - Los objetivos de reestructuración urbana- reajuste de terrenos son:

1) Generar una trama urbana o rural regularizada y libre de defectos, con nuevas facilidades viales, de acceso, zonas verdes, áreas comunales y espacios públicos;
2) Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios de la ordenación territorial o de intervención específica; y,
3) Determinar nuevas definiciones prediales que no supongan división de lotes, aunque si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art. 175.- Determinación de reestructuración urbana. - Para la determinación de la necesidad de reajuste de terrenos se tomarán en cuenta los siguientes criterios, establecidos en los estudios de una unidad de actuación:

1) Necesidad de una nueva definición predial y configuración de terreno.
2) Justa distribución de las cargas y beneficios.
3) Características del proceso de urbanización de un área de expansión urbana.

Art. 176.- Contenidos mínimos del proyecto. - El proyecto de reajuste de terrenos considerará en su contenido:

1) Las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles afectados por el proyecto;
2) La normativa urbanística nacional y local vigente; y,
3) Los criterios de valoración de los predios resultantes, considerando los usos previstos para aquellos.

Art. 177.- Efectos del proyecto. - Una vez aprobado el proyecto de reajuste de terrenos, se desarrollarán los siguientes actos:

1) Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración;
2) Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización;
3) Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado, la misma que será protocolizada y luego inscrita en el Registro de la Propiedad de Santo Domingo.

Art. 178.- De la afectación de terrenos. - Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art. 179.- Del reparto de cargas. - Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaría de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Art. 180.- Redesarrollo. - El redesarrollo es una herramienta para la gestión del suelo urbano consolidado y edificado, que permite lograr una nueva configuración física espacial de un área determinada de suelo urbano mediante una Unidad de Actuación Urbanística y reparto de cargas y beneficios y la utilización de distintos mecanismos o decisiones administrativas del gobierno local como:

1) La demolición de las construcciones existentes.
2) La reordenación del suelo.
3) Reconstrucción de toda el área.

Art. 181.- Porcentaje por fraccionamiento y proyectos urbanísticos. - En todo proceso de fraccionamiento o subdivisión se deberá asignar obligatoriamente un porcentaje no menor al 15% del área de terreno a transferirse; excepto en los casos que esta ordenanza lo determine.

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

Art. 182.- Compensación de edificabilidad por áreas de uso público. - Cuando un proyecto nuevo o existente requiera tener aumento en edificación, el municipio podrá autorizar un aumento del coeficiente de ocupación solo si se compensa el área adicional asignada con parqueaderos de uso público en el mismo proyecto.

Art. 183.- Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos.- Cuando por una eminente intervención del cantón en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por

implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo, se deberá observar lo que indica tanto la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, como la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 184.- Planes Maestros Sectoriales. - Tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración municipal o del órgano rector de la política competente por razones de la materia.

Art. 185.- Planes urbanísticos complementarios. - Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de conformidad con lo establecido en esta ordenanza o en la que se expida para el efecto, la que garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Art. 186.- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Art. 187.- Declaración de zonas especiales de interés social.- De acuerdo a lo que dispone la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las zonas especiales de interés sociales, son la que declaran en el presenta Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, mismas que deberán integrarse a las zonas urbanas o de expansión urbana, mismas que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceder a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica

Art. 188.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1) Se transforma el suelo rural en urbano.
2) Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3) Se modifican los usos del suelo.
4) Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Art. 189.- Concesión onerosa de derechos. - El GAD Municipal de Santo Domingo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos en general por la planificación urbanística y el desarrollo urbano generadas por la presente ordenanza del PDOT Y PUGS 2032 en el territorio del cantón Santo Domingo, utilizará la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder estos derechos el GAD Municipal de Santo Domingo exigirá a los solicitantes de los permisos una participación justa en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin el GAD Municipal de Santo Domingo determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano;

la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el municipio podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 190.- Pago por concesión onerosa de derechos. - Los pagos por concesión onerosa, se realizarán al GAD Municipal de Santo Domingo en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art. 191.- Procedimiento. Para los planes de proyectos de habilitación del suelo y edificación comunes, el cálculo del valor a pagarse al GADMSD por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos que corresponda, se realizará en base a los factores establecidos en las tablas del Anexo 1.

CAPÍTULO III

DE LA ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 192.- Definición. - La Zonificación del Uso y Gestión del Suelo es la delimitación de áreas en las que se establecen las actuaciones urbanísticas permitidas, se identifican los usos asignados al suelo y se establecen las formas de fraccionamiento, ocupación y edificación posibles, lo que se expresa en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en el que se identifican:

1) El uso de suelo y su distribución espacial.
2) Las dimensiones mínimas de los lotes.
3) Las formas de ocupación de los predios
4) Las alturas máximas de edificación.
5) El porcentaje máximo de ocupación del suelo (COS).

Art. 193.- De los Usos. - El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Art. 194.- Clasificación. - Dentro de la jurisdicción cantonal de Santo Domingo, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1) Residencial
2) Comercial, de servicios o mixtos
3) De equipamiento
4) De aprovechamiento de los recursos naturales
5) De conservación ambiental y patrimonial
6) De protección

Art. 195.- Residencial. - Es el que se destina de modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas), diferenciándose, en función de las formas específicas de ocupación, las siguientes jerarquías:

1) Residencial de baja densidad, hasta 140 hab./Ha.
2) Residencial de mediana densidad, de 141 hasta 240 hab./Ha.
3) Residencial de alta densidad, superior a 240 hab./Ha.

La forma específica de ocupación que se adopte no tendrá más restricción que la relativa a la densidad resultante, que no deberá exceder la asignada al sector.

Art. 196.- Comercial y servicios. - Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, incluso de vivienda, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas, diferenciándose las siguientes jerarquías:

1) **Comercio barrial.** Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.;
2) **Comercio Centralidad.** Usos que tienden a concentrarse en núcleos, ejes o corredores urbanos y se orientan al intercambio de bienes y servicios especializados a porciones significativas de la población, por lo cual son generadores de tráfico peatonal, vehicular y de carga y originan impactos significativos (ruido, tráfico, desechos sólidos, etc.);
3) **Comercio ciudad.** Usos que precisan grandes espacios para operar y fácil accesibilidad, por lo que se asientan en ejes principales del sistema vial, originan grandes flujos de vehículos y carga y provocan impactos urbanos y ambientales mayores, incluyendo centros comerciales, lugares de venta de vehículos y maquinaria pesada, talleres de servicios especializados, centros de alojamiento, grandes bodegas, etc.;

Art. 197.- Industrial. - Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materias primas, procesamiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias para la ciudad, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requieren medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplazarse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:

1) **De impacto bajo:** Actividades artesanales, manufactureras e industriales compatibles con el uso residencial, que no originan movimientos de carga significativos, no precisan grandes espacios de operación y almacenamiento ni generan impactos por descarga de líquidos no domésticos, emisiones de combustión, ruido, ni grandes volúmenes de desechos sólidos. Se incluyen plantas procesadoras de alimentos, panificadoras, manufacturas de tejidos y confecciones, de artículos de cuero, cerámica y otros similares. Todas las actividades contenidas en este punto que sean catalogadas por el MAAE a través del SUIA como Categoría II serán consideradas en el grupo de impacto medio para efectos de esta normativa, de la misma manera aquellas actividades que superen los parámetros establecidos en esta normativa para ser consideradas como actividades de bajo impacto.
2) **De impacto medio**: Establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados y tienen riesgos inherentes que pueden ser controlados mediante técnicas específicas, por lo cual precisan de instalaciones adecuadas según lo establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo y están prohibidos en zonas residenciales y condicionados en otras zonas.
3) **De impacto alto:** Establecimientos industriales que generan fuertes impactos por descargas líquidas, emisiones de combustión y procesos, ruido, residuos sólidos peligrosos y tienen riesgos inherentes de gran significación cuyo control requiere de soluciones técnicas de alto nivel y solo pueden emplazarse en áreas específicas, que excluyan otros usos de suelo y dando cumplimiento a los requerimientos ambientales establecidos mediante planes de contingencia, en las normas de arquitectura y urbanismo y en la normativa de prevención de incendios. Se incluyen industrias químicas y farmacéuticas, plantas extractoras de aceite, piladoras, fábricas de procesamiento de cárnicos y lácteos, talleres de cromado y niquelado y otras industrias similares, plantas de producción de pinturas, envasadoras de gas licuado de petróleo, etc.

Adicionalmente, existe un grupo de establecimientos industriales considerados peligrosos, cuya localización en perímetros urbanos o de expansiones urbanas es totalmente prohibida por los riesgos que

entraña su propia naturaleza. Se incluyen en este grupo los depósitos de almacenamiento y refinerías de petróleo, plantas siderúrgicas, procesadoras de desechos sólidos y líquidos, industrias que procesen o fabriquen productos combustibles, inflamables o explosivos, municiones y similares.

Art. 198.- Protección. - Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesarias para su mantenimiento. Se incluyen a las zonas declaradas de riesgos, de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, cauces y franjas de protección de ríos, quebradas y esteros, así como también franjas de protección de carreteras, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, gasoductos, depósitos de combustibles y envasadoras de gas, e industrias peligrosas y de alto impacto ambiental, de conformidad a la normativa vigente.

Art. 199.- Aprovechamiento de recursos naturales. - Son áreas destinadas al manejo, extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minería, involucrando las edificaciones residenciales o de otra índole que se precisan para desarrollar tales usos.

Art. 200.- Conservación ambiental y patrimonial. - Son las porciones del territorio que por sus características naturales deben ser conservadas para propiciar el equilibrio ecológico y la calidad ambiental, incluyendo las de bosques primarios, cuencas hídricas, estructuras orográficas y áreas de interés paisajístico, así como también áreas que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asiento de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserven, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Los usos de suelo en las áreas de las comunas Tsáchilas que se encuentran dentro de los límites del Cantón Santo Domingo, serán determinados de mutuo acuerdo por el GAD Municipal de Santo Domingo y las instancias competentes del Gobierno Nacional y las comunidades, sobre la base de los estudios necesarios, planes de desarrollo o planes de vida.

También se considerará dentro de la conservación ambiental ejemplares de cualquier especie arbórea con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se ubiquen en suelo urbano o rural.

La Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental debe contar con un inventario alfanumérico y geo referenciado del arbolado de la Ciudad de Santo Domingo de los Colorados y de las parroquias urbanas (en predios públicos), en un máximo de dos años como un Plan de Conservación del Arbolado Urbano.

Art. 201.- Equipamiento. - Son usos de suelo destinados a actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, cultura, salud, educación, transporte, comercio seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y que se emplazan en áreas, lotes o edificaciones independientemente que sean públicos o privados, pero que, siendo privados los mismos hayan sido destinados para dicho fin, por sus o su propietario. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución espacial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población, y en base al modelo de ciudad expresado en las Centralidades. (Ver Mapa de Centralidades del Informe del PUGS)

Los equipamientos proveen servicios sociales, como los de educación, cultura, salud, bienestar social, recreación, deporte y práctica religiosa en tanto que otros brindan servicios públicos como los de seguridad ciudadana, administración y transporte, así como también de infraestructura. Por su jerarquía, magnitud y cobertura, se identifican en cada uno de esos sectores establecimientos y unidades de escala barrial, sectorial, zonal o urbana; en base a las centralidades establecidas en el modelo de ciudad.

Art. 202.- De las compatibilidades de usos. - La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero conlleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer

restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos, que deben incorporarse en el Informe de Regulación Municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que pueden superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de un uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existan otros usos sin restricción.

Art. 203.- Establecimientos de comercio restringido. - Se considera establecimientos de comercio restringido a los siguientes: Prostíbulos, night clubs, lenocinios y más similares.

Art. 204.- De las formas de ocupación. - La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada una de las zonas del territorio cantonal que se han identificado y delimitado en el PDOT 2032.

Para el fraccionamiento y subdivisión de un predio, la forma de ocupación determina el tamaño (en metros cuadrados) y el frente mínimo del lote (en metros lineales); para la edificación en él se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Se reconoce como una forma de ocupación aquella que configure la forma civil de dación de pago de una obligación con un bien o fraccionamiento de lote, donación entre vivos y demás formas de tradición amparadas en el Código Civil Ecuatoriano.

Art. 205.- Afectación. - La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, que carecen de estructura vial, la asignación afectará a cada una de las áreas.
3) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones iguales o mayores a RIS 903 y las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
5) En zonificación pareada cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces el frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada, manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada asignada al sector.

CAPÍTULO IV
DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO

Art. 206.- Definición. - La habilitación del suelo es el proceso por el cual se divide el territorio y se adecuan los espacios para que se asiente la población y desarrolle sus actividades, conforme a las

disposiciones sobre uso y ocupación del suelo que constan en el marco legal vigente, PDOT 2032 y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, conjuntos habitacionales declarados en propiedad horizontal y subdivisiones.

1) **Urbanización:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación de cualquier predio urbano en más de diez lotes.
2) **Subdivisión:** Es la habilitación del suelo mediante una fragmentación de cualquier predio urbano o rural que genere de dos hasta diez lotes.
3) **Inmueble declarado en propiedad horizontal:** Son aquellos cuyo dominio está constituido bajo la Ley de Propiedad Horizontal en condominio, cuyo fin es el de vivienda, comercio, industria o un conjunto de viviendas, o centros comerciales, que pueden tener actividades mixtas compatibles entre sí, de acuerdo a la zonificación.

En casos específicos, la habilitación puede ser resultado de procesos de reajuste de terrenos, planes parciales o proyectos especiales, siempre que tales procesos generen nuevos lotes o alícuotas, cuyo dominio puede ser transferido

Los reajustes de terrenos, planes parciales o proyectos especiales dan lugar a la conformación de nuevos lotes en sujeción a las normas y zonificación establecida en el PDOT. Las habilitaciones en propiedad horizontal se han de someter a las disposiciones y normativas de la Ley específica que las regula.

Art. 207.- Sistema vial.- Toda habilitación del suelo debe contar con un sistema vial de uso público, conforme a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, cuyos componentes serán diseñados por la Dirección de Planificación y Proyectos, y ejecutados por la Dirección de Obras Públicas u otras entidades, excepto en el caso de urbanizaciones y subdivisiones, las vías serán diseñadas respetando el trazado vial de la ciudad y construidas por el promotor, previa aprobación de la Dirección de Planificación y Proyectos.

Art. 208.- Espacios verdes y áreas para equipamiento. - Toda urbanización, fraccionamiento o habilitación del suelo, debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo; administradas, supervisadas y controladas por la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental (los informes de dichas áreas serán emitidos por dicha Dirección). Esas áreas serán entregadas al GAD. Municipal de Santo Domingo, por una sola vez conforme lo establece el Art. 424 del COOTAD, y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

Cuando se trate de desmembramiento de uno o más lotes, el 15 % por fraccionamiento que se debe entregar al GAD Municipal de Santo Domingo puede ser en tierra o en dinero.

Art. 209.- Áreas comunales a entregarse. - Las áreas que se deben entregar al GAD Municipal de Santo Domingo, por subdivisiones, fraccionamiento o particiones (por una sola vez), se administraran por la Dirección Administrativa por medio de la Subdirección de Control de Bienes, y deben cumplir con las siguientes condiciones:

1) Superficie no inferior al 15% del área útil urbanizable del predio, es decir, este porcentaje no incluirá las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.
2) Acceso público desde una vía vehicular.
3) Frente mínimo establecido en la zonificación asignada al predio.
4) Proporción frente-fondo establecida en la presente ordenanza.
5) Destinar exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada.

6) La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.
7) Estas áreas pueden dividirse hasta en fracciones que no sean menores a una superficie igual a cinco veces el lote mínimo asignado en la zonificación del predio.

Art. 210.- Excepciones. - No se exigirá la provisión de áreas comunales en los siguientes casos:

1) Cuando las afectaciones debidas a áreas de protección o de riesgo al interior del predio sean mayores al 30% de su superficie.
2) Cuando el 15% del área útil del predio sea inferior al tamaño mínimo del lote asignado, a la zonificación del sector.
3) Cuando el predio a transferirse sea de una superficie inferior a 3000 m^2, se entregará el valor monetario correspondiente.
4) Cuando la subdivisión se origine por el trazado de una vía pública ejecutada por el GADMSD u otra entidad pública.
5) Cuando se hayan efectuado donaciones voluntarias de terreno para equipamiento comunitario, conforme a derecho y que sean iguales o superiores al 15% mínimo establecido.
6) En las donaciones entre familiares hasta el tercer grado de consanguinidad y disoluciones de sociedades conyugales; así como en los casos de particiones por herencia por no existir fines de lucro;
7) Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.
8) Se exceptúa de esta entrega la subdivisión o urbanización de lotes de terreno provenientes de subdivisiones anteriores que ya hayan aportado al GAD Municipal Santo Domingo el 15% de áreas comunales.

De existir en el sector una adecuada provisión de espacios verdes y comunitarios, el GADMSD podrá incorporar el área transferida al patrimonio inmobiliario municipal, previo informe de la Dirección de Planificación y Proyectos o de la instancia correspondiente, aplicando los procedimientos que determine la Ley.

La Dirección de Avalúos y Catastros catastrará los lotes de áreas verdes y espacios comunales conforme a los planos aprobados en el permiso de autorización del fraccionamiento.

Art. 211.- Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán crear una vía al interior de la propiedad y cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

Art. 212.- Lotes. - Los lotes de urbanizaciones se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos asignados al sector con una tolerancia del 10% y en una cantidad máximo del 5% del total de los lotes. Salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente - fondo debe ser máximo 1:3 y su pendiente no podrá ser mayor a 30 grados.

Art. 213.- Plazos. - Las obras de infraestructura que deben realizar los urbanizadores, se ejecutarán de acuerdo al cronograma valorado aprobado en la entrega definitiva del proyecto urbanístico y establecido en la resolución de Alcaldía de aprobación del proyecto urbanístico y/o en los informes técnicos.

Una vez aprobado el fraccionamiento o proyecto urbanístico, el GAD Municipal de Santo Domingo recibirá las áreas municipales y espacios públicos, a través de la escritura de transferencia de dominio o con la protocolización e inscripción del proyecto urbanístico; y cuando se hayan ejecutado todas las obras de infraestructura en las condiciones que consten en los planos, proyectos urbanísticos y los permisos aprobados y otorgados para el efecto; éstas se entregarán al GAD Municipal de Santo Domingo, a través de la correspondiente acta de entrega recepción.

Art. 214.- Proyectos en zonas de aprovechamiento de recursos naturales. - Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del Cantón será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agroindustrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

1) Forma de ocupación: aislada
2) Retiro frontal: 5 m.
3) Retiros laterales y posterior: 5m
4) Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja 20%
5) Porcentaje de ocupación del suelo total: 40%
6) Altura de edificación: 6 m (2 pisos)

La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EPMAPA-SD. Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

CAPÍTULO V
DE LA EDIFICACIÓN

Art. 215.- Edificación. - Es toda obra de construcción que se realiza para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio, que deberá someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Para toda edificación se debe obtener un permiso otorgado por la Dirección de Planificación y Proyectos, una vez verificado el cumplimiento de tales normativas y disposiciones, así como también a lo dispuesto en los siguientes artículos.

Toda edificación que se planifique deberá respetar esta ordenanza sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Se respetará el arbolado preexistente en el predio, que se convertirá en un condicionante principal de cualquier diseño.

Art. 216.- Retiros y aceras. - En los sectores en los que la zonificación lo determine, las edificaciones deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores. En retiros de zonas residenciales, se priorizará la Implantación de jardines y siembra de árboles; en aceras con ancho igual o mayor a 1,50m, el propietario, sembrará al menos, un árbol por lote.

1) En retiros de zonas residenciales, se priorizará la implantación de jardines y siembra de árboles; en aceras con ancho igual o mayor a 1,50m., el propietario sembrará, al menos, un árbol por lote.
2) En retiros frontales no se permitirá la construcción de estacionamientos cubiertos.
3) Los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 m., medida desde el nivel natural del terreno y siempre que las terrazas resultantes no sean accesibles. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50% de la dimensión del lindero a adosarse.
4) En terrenos con pendientes negativas de hasta 30 grados, los retiros laterales y posteriores podrán ocuparse en planta baja hasta una altura máxima de 3,50 m., medida desde el nivel natural del terreno y como losa inaccesible. Este adosamiento será en un porcentaje máximo del 50 % de la dimensión del lindero a adosarse

5) Lotes menores a 90 m2, serán considerados como zonificación especial sin retiros, que aseguren la mayor ventilación e iluminación natural, factibles; un máximo de 3 pisos de edificación y 9 metros de altura. El COS en planta baja será del 100% y COS total 300%.
6) Lotes con frente mayor que el fondo en una relación de 2:1 o superior, no se exigirá retiro posterior, en su defecto se exigirá un retiro lateral de 3 metros mínimo conforme lo determine la zonificación del sector.

Art. 217.- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán tener una altura máxima de 3,50 metros medidos desde el nivel natural del terreno. Los cerramientos frontales la altura será de 2,50 metros. Los predios no edificados deben cercarse hasta una altura de 2,50 metros.

Para predios que colinden con ríos, esteros, quebradas o taludes fuertes, los cerramientos se implantarán respetando la franja de protección correspondiente, lo que garantizará la estabilidad del sitio, el acceso, la limpieza y el mantenimiento de estas áreas.

Para predios que colinden con áreas comunales, no se permitirá la construcción de puertas o ventanas en cerramientos o edificaciones que permitan acceso directo a dichas áreas.

Art. 218.- Volados. - Según los riesgos de seguridad y normativa de la CNEL, son elementos construidos, abiertos o cerrados, que sobresalen del plomo de la edificación.

En predios con construcción en línea de fábrica pueden existir a partir de una altura libre mínima de 3.00 metros desde el nivel de la acera, siempre que respeten el retiro mínimo de los cables según lo indica las regulaciones de la CNEL; en construcciones de 2 pisos o más de altura que tengan proyectado balcones o voladizos, deberá ajustarse al detalle de la distancia de seguridad entre la edificación y la red eléctrica existente o proyectada, según las dimensiones establecidas en el Art. 434, numeral 5 Figura 2 y 3 de la presente normativa; dichos balcones o voladizos pueden ser de hasta 1.20 m. de la línea de fábrica siempre que el ancho de la vía sea superior a 10 m y respete la distancia mínima establecida en la Figura 2 y 3 a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. . En caso que la vía sea menor a 10 m., los volados serán de 0.80 m y respete la distancia mínima señaladas en la Figura 3 y 4 a conductores, barras, terminales o componentes eléctricos que pueden producir descargas eléctricas. Únicamente en vías peatonales iguales o mayores a 6,00 m de ancho, se permitirá un volado de 0,30 m hacia la vía, como protección de lluvia a la fachada, en vías de ancho menores no se permitirá volado alguno.

Los balcones o voladizos deberán mantener el retiro mínimo de 3.00 metros desde la línea medianera del predio. Tales elementos no podrán ocupar ni los retiros laterales ni los posteriores. Se permitirán volados frontales de 1.50 m. en planta alta en sectores con retiro frontal de 5 m. No se permitirá balcones o voladizos hacia las áreas comunales.

Art. 219.- Alturas. - La altura señalada en el Informe de Regulación Municipal, IRM, será la máxima permitida en distancia y en número de pisos. La altura se asumirá paralela al nivel natural del terreno, de acuerdo a lo establecido en la Normativa de Arquitectura y Urbanismo de esta ordenanza.

La altura máxima de pisos, en cualquier zonificación será hasta de 4.00 m.

En terrenos con pendientes positiva o negativa de hasta el 10%, la altura se medirá en el retiro frontal y tendrá una tolerancia de hasta 1 metro, incluyendo todos los locales habitables, excepto tapa gradas, salas de máquinas y locales auxiliares ubicados en la planta superior.

En terrenos con pendientes de hasta 30 grados, se podrán ejecutar plataformas aterrazadas cuyas dimensiones se medirán desde el nivel natural del terreno donde se inician, hasta el talud vertical que se ha formado, el mismo que no deberá ser de más de 6 metros de altura. En terrenos con pendientes negativas la altura se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro. Para taludes mayores, será preciso efectuar un estudio de suelos y someter a aprobación del Municipio el cálculo y solución estructural propuesta, lo cual se aplicará a todo terreno que tenga una pendiente superior a 30 grados.

La altura de la edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables. En cada volumen será posible edificar hasta dos niveles por debajo del primer nivel inferior a

partir del cual se ha hecho la determinación de la altura, estos no contarán para el cálculo del COS Total y tampoco podrán tener locales habitables, se podrán utilizar como bodegas, parqueaderos y similares.

En terrenos de pendiente positiva y negativa, si la topografía del terreno supera 3.00 metros sobre el nivel de la rasante de la calle, el retiro frontal puede ocuparse para garajes, accesos cubiertos o bodegas hasta un piso de altura sobre la rasante. Las escaleras y rampas de acceso podrán también ocupar los retiros frontal y lateral hasta la altura señalada; a partir de ella se respetarán los retiros, incluido la transición de la rampa vehicular.

Art. 220.- Altura de edificación en el Cono de Aproximación del Aeropuerto. - Los predios que se encuentren en la zona del cono de aproximación del aeropuerto tendrán que presentar informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil previo a la aprobación de planos arquitectónicos.

Art. 221.- Cubiertas inclinadas. - En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.30 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se generen buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.30 m y máximo de 2.38 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.68 m.

Las pendientes de las cubiertas o techados generan las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.30 m de altura de los techados se consideran áreas útiles o computables y se contabilizarán para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS TOTAL). Las buhardillas, áticos o desvanes se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación. Ver Gráfico 1 Cubiertas inclinadas.

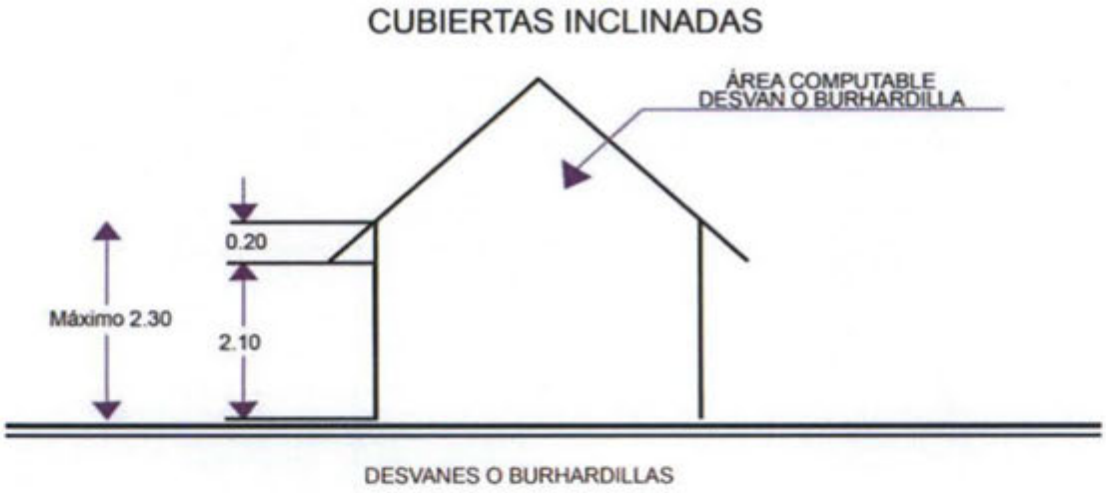

Gráfico 1 Cubiertas inclinadas

La altura de entrepiso de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 4.00 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto (I1); y, en el caso de uso comercial con bodegas de tipo centralidad o ciudad, la altura de locales podrá superar los 3,80 m. En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes. En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de cuatro metros (4m).

Art. 222.- Pendiente Referencial del terreno.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georeferenciado en base al sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referencial se tomará por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno. Ver Gráfico 2 Pendiente referencial en terrenos regulares.

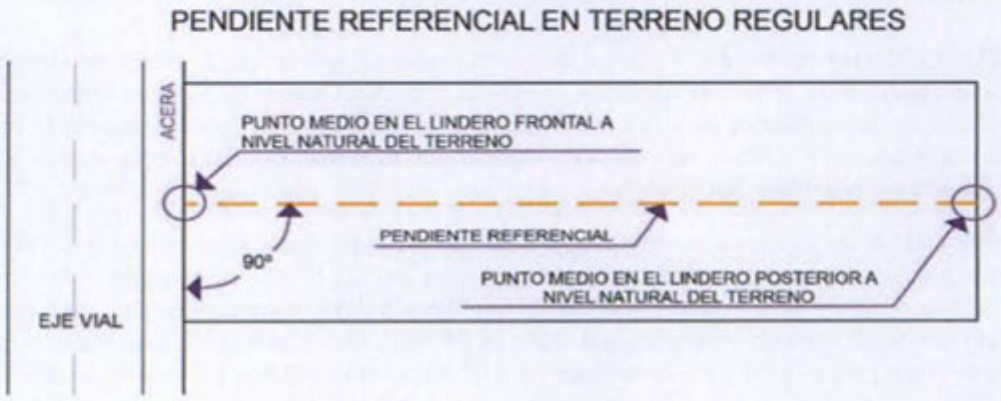

Gráfico 2 Pendiente referencial en terrenos regulares

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Gráfico 3 Pendiente referencial en terrenos .

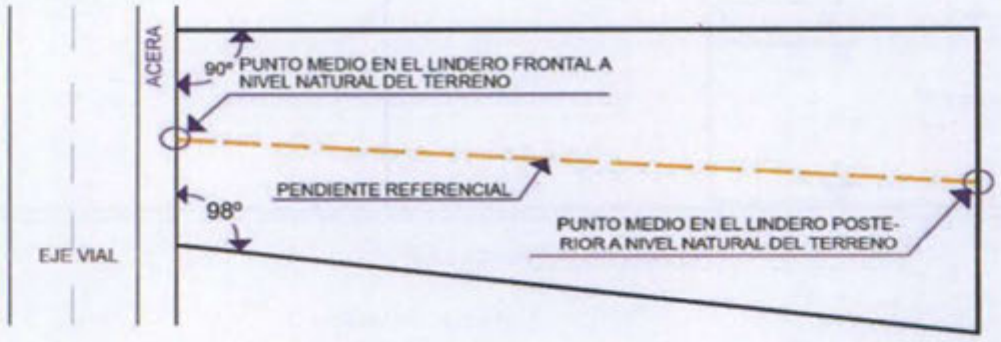

Gráfico 3 Pendiente referencial en terrenos irregulares.

Gráfico 4 Corte de pendiente referencial.

Art. 223.- Definición de Planta Baja. - La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada para los que se considera que cada uno puede tener un máximo de 4.00 metros de altura.

En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB o Piso 1) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación, cubiertas ligeras sin paredes perimetrales o internas.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.

Se definirá como terreno relativamente plano, el que posea una pendiente referencial de hasta 10%, positivo o negativo y longitud de la pendiente referencial no mayor a 21 metros. Ver Gráfico 5 Terrenos Relativamente Planos.

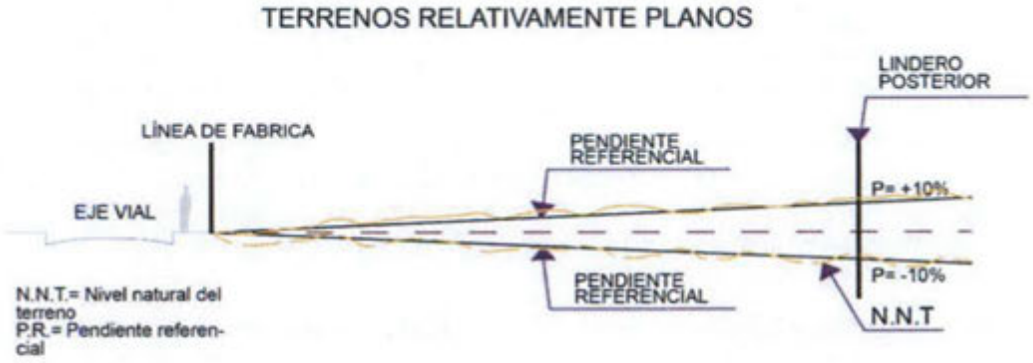

Gráfico 5 Terrenos Relativamente Planos

La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación. Ver Gráfico 6 Definición de Planta Baja en Terreno Relativamente Plano Sobre Línea de Fábrica.

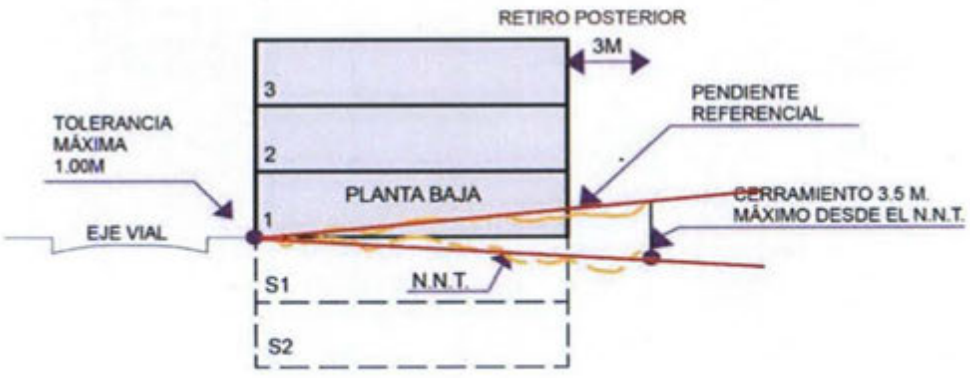

Gráfico 6 Definición de Planta Baja en Terreno Relativamente Plano Sobre Línea de Fábrica

En terrenos intermedios o esquineros con pendientes positiva y negativa con frente a dos o más vías, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja (PB) se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial. Ver Gráfico 7 Definición de Planta Baja en Terrenos con Retiros

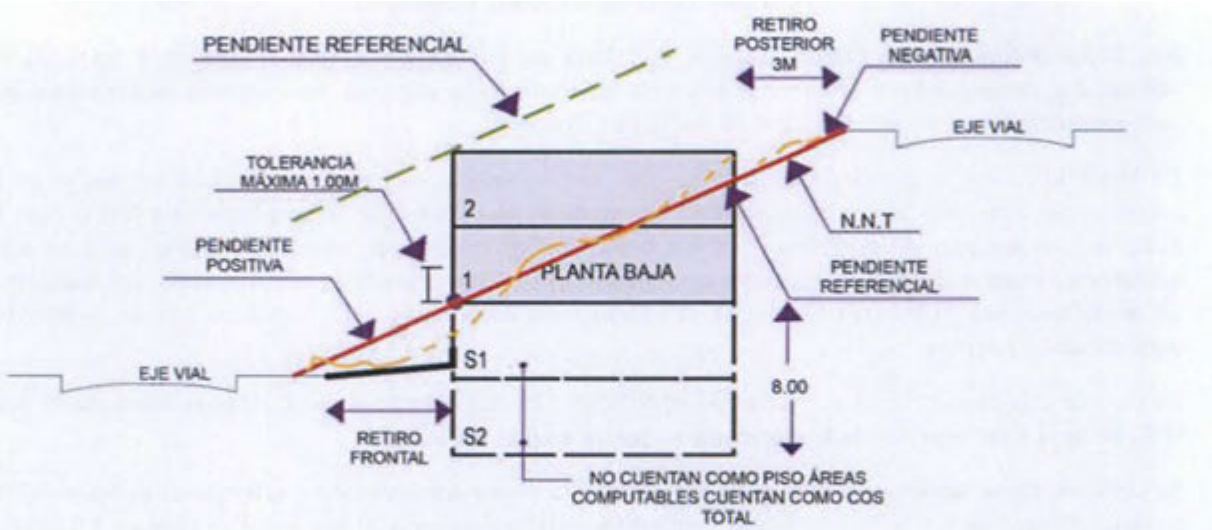

Gráfico 7 Definición de Planta Baja en Terrenos con Retiros (pendientes aplican en zonas como Bombolí o similares)

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los seis (6) metros en el talud vertical. Para esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por profesional responsable, previa a la aprobación de planos estructurales.

Art. 224.- En edificaciones en volúmenes Aterrazados. - Cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrá tener un volumen construido como traslape entre volúmenes de un máximo del 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal. (Ver Gráfico 8, 9 y 10).

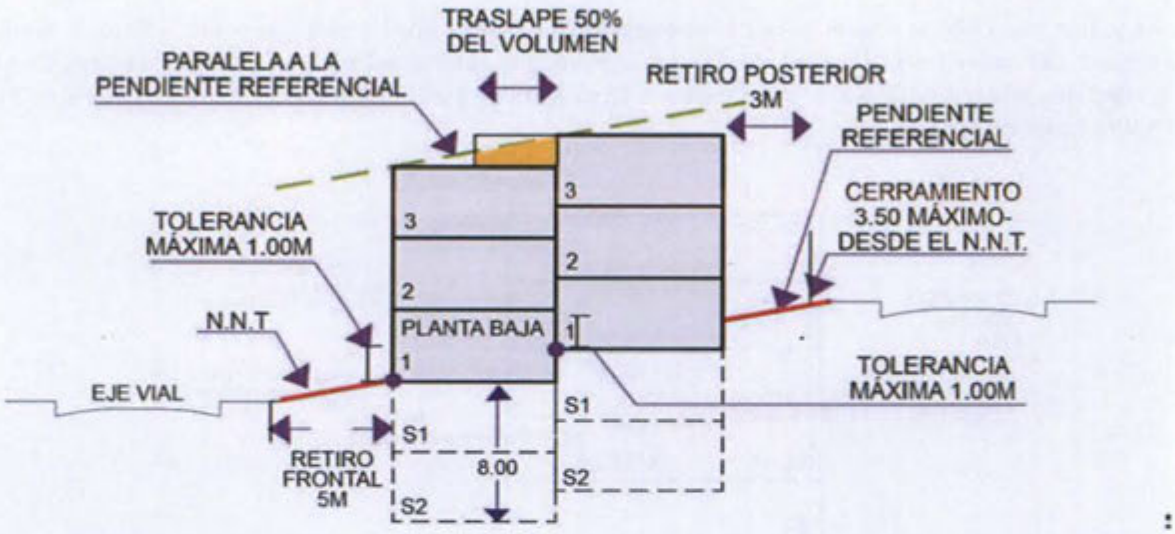

Gráfico 8 Edificaciones en Volúmenes Aterrazados

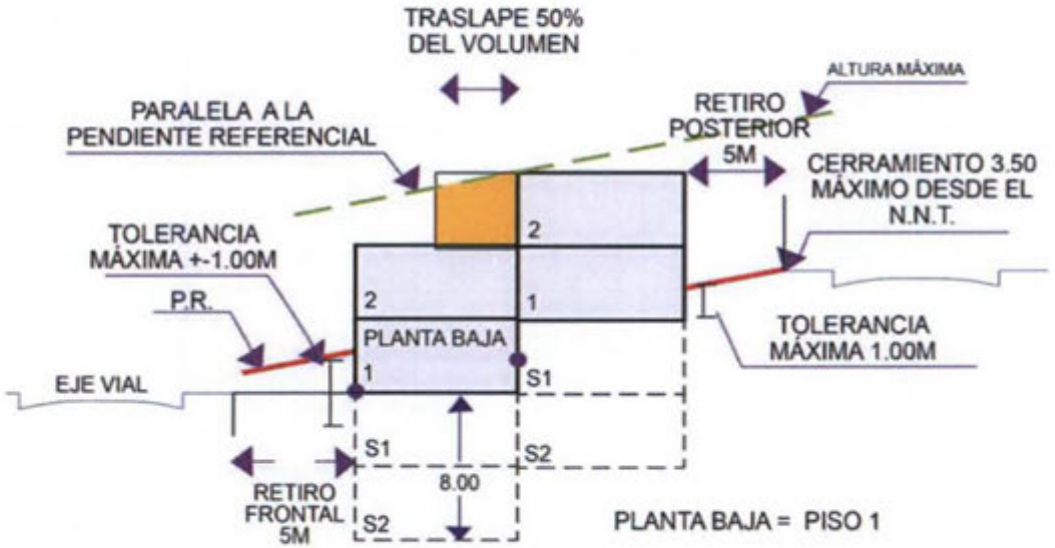

Gráfico 9 Edificaciones en Volúmenes Aterrazados.

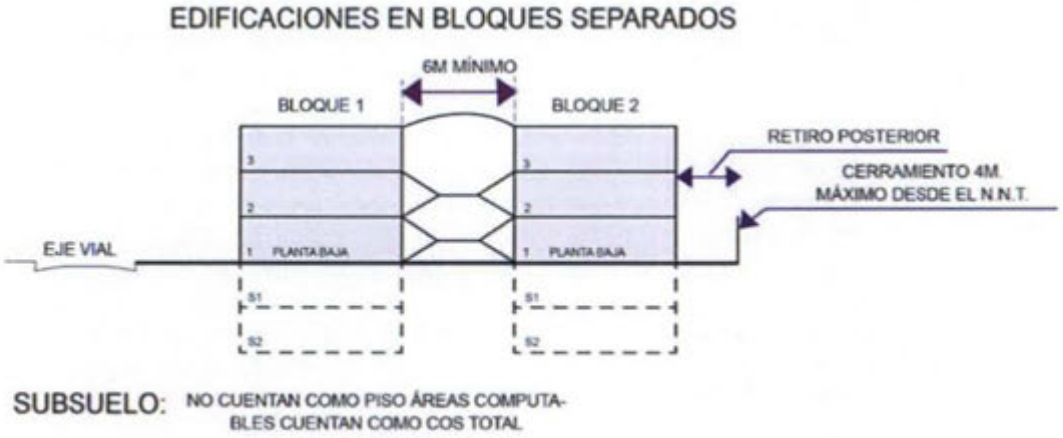

Gráfico 10 Edificaciones en Bloques Separados.

Uso /m² de construcción	Requerimiento	Adicional	Nota
Vivienda unifamiliar o departamento menor o igual a 57 m²	Opcional 1 por vivienda; obligatorio 1 cada 2 viviendas	1 por cada 8 viv.	Visitantes
Vivienda unifamiliar o departamento de 57 a 250m²	1 por vivienda	1 por cada 8 viv.	Visitantes
Viviendas unifamiliar o departamento de más de 250m²	2 por vivienda	1 por cada -4 8 viv.	Visitantes
Oficinas	1 cada 70m² de oficina	1 cada 3 oficinas	
Comercio–menor o igual a 500 m²	1 cada 100,00 m²	10% área PB	Carga y descarga
Comercio–mayor a 500 m² o menor o igual a 1000 m²	1 cada 75 m²	10% área PB	Carga y descarga
Comercio + 1000 m²	1 cada 50m²	10% área PB	Carga y descarga
Alojamiento	1 cada cuatro		

	habitaciones		
Educación primaria	2 cada aula	4	Visitantes
Educación secundaria	5 cada aula	8	Visitantes
Educación superior	10 cada aula		
Salud	1 cada 4 camas	1 cada 10 camas	Visitantes
Salas reuniones, templos, centros deportivos y recreacionales	1 cada 25 asientos		
Salas espectáculos	1 cada 10 asientos		
Industria 1	1 cada 50 m²		
Industria 2	1 cada 100 m²		
Industria 3	1 cada 200 m²		
Bodegas	1 cada 100 m²		

Art. 225.- Estacionamientos. - Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

No se exigirá estacionamientos en lotes con área menor o igual a 90 m².

Los estacionamientos cumplirán los requisitos establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como los siguientes:

1) El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso y salida vehicular se hará por la de menor jerarquía.
2) Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente -excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad- en una profundidad de 3.00 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una profundidad de tres metros (3.00 m.) de la línea de fábrica.
3) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3. Ms)
4) Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
5) En zonas residenciales se podrá ocupar los retiros frontales para garaje, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 60% del frente del lote, los frentes de lotes con acceso vehicular, no deben presentar ningún tipo de barreras arquitectónicas para peatones; la rampa de acceso será máximo de 0.60 m de longitud, que partirá desde la línea de bordillo sobre la acera, en concordancia con el artículo 294, numeral 1, literal b, de la presente ordenanza (PDOT). En lotes con frentes menores a 10,00 metros, el acceso vehicular será de 3,00 metros de ancho como mínimo. La cubierta del garaje deberá ser desmontable e inaccesible y su altura mínima será de 2,20 m. y máximo de 3,5 metros.
6) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GADMSD.
7) La rampa de acceso de la vía hacia la acera no podrá superar el sesenta por ciento del frente del lote y su longitud en el lado más corto no podrá ser superior a sesenta centímetros.
8) Se prohíbe la ocupación de aceras y áreas regeneradas peatonales para estacionamiento de vehículos.
9) Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las áreas de estacionamiento en las calles o las aceras para efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, depósito de materiales de construcción y escombros, vulcanizadoras, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.
10) Se requiere un Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional en tránsito y transporte, aprobado por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Santo Domingo EPMT SD., que contemple: Planos de

señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad.

Art. 226.- Ocupación provisional. - Es posible la ocupación temporal o provisional de un predio para usos recreativos, comerciales, para estacionamiento o publicidad, siempre que las instalaciones sean provisionales, desmontables y respeten la zonificación del sector y las normas vigentes.

Los permisos de ocupación provisional solo tendrán un año de duración; no serán renovables, y posteriormente el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin indemnización.

Art. 227.- Requisitos para usos industriales. - Los edificios industriales, cumplirán las siguientes disposiciones aparte de las de tipo general:

1) Las industrias I3 e I4, de alto impacto y riesgo que requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación, los cuales serán definidos por las Direcciones Municipales de Planificación y Proyectos y de Saneamiento y Gestión Ambiental, o las entidades correspondientes, y solo se podrán ubicar en zonas debidamente reguladas para este tipo de actividad.
2) En relación al manejo de los desechos sólidos, de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes, de la contaminación de las aguas, de la generación de ruidos y vibraciones, y otras afectaciones ambientales que puedan generar las industrias, se deberán someter a los reglamentos correspondientes emitidos por el Ministerio del Ambiente y Agua, Ministerio de Salud Pública, a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y más organismos competentes en cada caso.
3) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Sustitutivo del Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburiferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental y demás legislación y normativa correspondiente.

Art. 228.- Ascensores. - Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios públicos y privados de uso público, de más de una planta; y en edificios privados de uso privado cuya altura sea igual o superior a 4 plantas, considerado desde el nivel de la acera.

Art. 229.- Transformadores. - Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la CNEL SD y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

1) Toda edificación que se encuentre en sectores a intervenir con obras de soterramiento eléctrico, deberá proyectar una cámara de transformación que cumpla con las dimensiones y normas vigentes de CNEL SD y su respectiva aprobación.
2) Todo proyecto eléctrico, deberá presentar la demanda eléctrica proyectada para la edificación.

Art. 230.- Construcciones sismo resistentes. - Los proyectos estructurales observarán las normas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

De no existir normas expresas sobre una materia específica, en relación al análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional, expresadas en normas y códigos de países con características sísmicas similares a las nuestras.

La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

En el proceso constructivo de fundición de elementos estructurales de hormigón armado para edificaciones de más de dos pisos y que superen los 200 m2. de área, el constructor deberá tomar muestras del hormigón utilizado y efectuar las pertinentes pruebas de resistencia en laboratorio; los informes deberán permanecer en obra durante la construcción de la obra para el respectivo control.

Art. 231.- Protección contra incendios. Todo proyecto arquitectónico y de ingeniería, en edificaciones a construirse, así como la modificación, remodelación de las ya existentes, sean públicas, privadas o mixtas, deberá cumplir con las normas de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios y su reglamento, Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-CI: Contra Incendios, normas técnicas ecuatorianas INEN y última versión de normas NFPA.

Durante la construcción del edificio y cuando se halle en funcionamiento, el CB-GADMSD realizará inspecciones para exigir y garantizar que se esté cumpliendo las medidas de protección contra incendios.

Art. 232.- Taludes. Cuando un lote límite con un talud mayor a 30° la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, previo informe técnico de la Dirección de Planificación y Proyectos.

Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior e inferior libre de humedad.

Art. 233.- Quebradas. - La franja mínima de protección de las quebradas será de diez metros a partir del borde superior. En urbanizaciones nuevas, estas franjas deberán convertirse obligatoriamente en vías de tránsito público para peatones, bicicletas o vehículos no motorizados según sus características, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada por la Dirección de Planificación con base al informe de la Dirección de Avalúos y Catastros y la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental para su mantenimiento, cuidado y preservación (de igual manera emitirá los informes pertinentes de libre acceso y uso). Debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios, en los siguientes casos:

a) Si la pendiente es de más de 30 grados e inestable, la franja de protección será de 15 metros.
b) Si la pendiente es menor a 30 grados la franja de protección será de 10 metros.
c) En caso de quebradas o esteros rellenados y habilitados como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, previo informe de factibilidad de la Autoridad pertinente controladora del recurso del Agua (MAAE) a partir de la línea de fábrica o de los linderos definitivos para el mismo, una vez legalizadas las adjudicaciones. Se aclara que, bajo ningún concepto, ni los propietarios, ni promotores ni constructores privados podrán efectuar intervenciones tendientes a rellenar o habilitar vías en las áreas de protección de ríos o cuerpos de agua y que esa atribución será de exclusiva competencia del GADMSD, una vez que se realicen los estudios correspondientes en los que se demuestre la existencia de necesidad técnica y social que justifique realizar la intervención para habilitación de espacios públicos recreacionales o área verde.

Art. 234.- Cuerpos de agua, esteros, ríos, lagunas y embalses. - Son áreas de protección: las superficies que bordean los cuerpos de agua, sean permanentes o intermitentes, naturales o artificiales, u ocupadas por éstos. Ello incluye:

1) Los lechos de los cuerpos de agua y escorrentías.
2) Franja de 15 metros. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta franja se extenderá a 50 metros.,
En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 30 grados, las áreas de protección se extienden a:

3) Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
4) Franja de 15 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.
5) Para el caso de cauces de ríos, esteros o quebradas en los que se han construido alcantarillas de paso de vía o alcantarillado de cajón, y se los haya o no rellenados, se respetarán las correspondientes franjas de seguridad o de protección de 12,00 metros tomados a seis metros a cada lado desde el eje de la alcantarilla.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que dificulten, desvíen, encaucen con obras civiles, el curso de las aguas de los ríos, esteros, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad.

Se exceptúan las obras públicas de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art. 235.- Rellenos y Escombreras. - La recolección, transporte y disposición de los escombros, resultantes de una actividad civil o de un movimiento de tierras autorizado, es de responsabilidad de sus productores.

Los escombros que no puedan ser utilizados al interior del predio para su nivelación y que no sean objeto de un programa de recuperación y aprovechamiento, deberán ser transportados en vehículos que cuenten con las debidas medidas de protección y seguridad y dispuestos adecuadamente en escombreras cuya ubicación haya sido previamente definida y autorizada por el GADMSD sitios que deberán contar con un manejo técnico y un sistema de drenaje y estabilización. El GADMSD efectuará el control pertinente a través de las instancias competentes de Control Territorial, Ambiente y Movilidad; o la empresa pública municipal a la cual se le haya encargado la responsabilidad.

Cualquiera que fuese el régimen de propiedad, se prohíbe el relleno de predios, depresiones, laderas o cauces naturales (ríos, esteros y quebradas) sin estudios técnicos y medidas de prevención, quedando bajo la responsabilidad de propietarios, promotores y generadores, las afectaciones que se ocasionen a la comunidad, naturaleza y ambiente.

Art. 236.- Aguas subterráneas. - Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del suelo o las aguas subterráneas.

Se prohíbe la extracción de aguas subterráneas sin autorización de los organismos competentes y los usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. En caso de riesgos considerables, se deberá contar con estudios de impacto ambiental, en los que se establezcan las medidas para encarar tales riesgos en caso de ocurrir. Tales estudios deberán ser conocidos y aprobados por la EPMAPA – SD y MAAE

Las fosas sépticas domésticas sólo serán autorizadas previo estudio de que no contaminarán aguas subterráneas.
Toda actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos deberá contar con un sistema de tratamiento de los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Art. 237.- Cortes y Nivelaciones. - Es responsabilidad del propietario o responsable de la obra el estabilizar los taludes resultantes de cortes, rellenos o nivelaciones de suelo que se realicen para las construcciones y evitar deslizamientos, derrumbes o hundimientos, para lo que se deberá presentar a la Dirección de Planificación y Proyectos, el estudio de estabilización de taludes y el sistema de estabilización elaborado por el técnico competente.

Art. 238.- Zonas de Riesgo. - Son los territorios con alta exposición y alta susceptibilidad frente a una amenaza, cuyas condiciones desfavorables, no permiten el desarrollo seguro de los pueblos y en este son necesarios adoptar políticas e implementar medidas para reducir los riesgos en el territorio.

La reducción del riesgo transita por diversas escalas de la planificación del desarrollo en niveles que van desde el nacional hasta el local, pasando por el sectorial y el territorial.

Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas.

Las Resoluciones, Boletines, Alertas, Avisos y Mapas temáticos de Riesgos emitidos por el Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, son mandatorios; por tanto, el GAD Municipal de Santo Domingo, velará por su estricta aplicación.

Art. 239.- Cementerios y criptas. - Los cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1) Todo cementerio en suelo urbano y rural, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.
2) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que se establece en este Libro, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y Leyes Ambientales.
3) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área en criptas y bóvedas equivalente al 5%, que, en caso de emergencia sanitaria o desastre, será puesta a disposición del GAD Municipal de Santo Domingo para sepultar gratuitamente a víctimas.

Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

En el caso de personas que ocupan de manera informal terrenos municipales, se otorgará el uso del suelo previo a un contrato de arrendamiento, por el valor del 2.5% del canon máximo de arrendamiento mensual en función del avalúo del terreno municipal, y por un plazo de dos años sin derecho a renovación, hasta que el usuario del terreno solicite su regularización.

De conformidad a lo que dispone el Art. 17 de la Ley de Inquilinato, la pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo que tenga el lote de terreno a arrendarse.

CAPÍTULO VI
DE LOS PERMISOS
Sección Primera
Requisitos, Clases de Permisos e Informes

Art. 240.- Generalidades. - El permiso es un acto administrativo que el GAD Municipal de Santo Domingo, a través de la Dirección de Planificación y Proyectos, confiere a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar un terreno, ejecutar obras específicas y/o edificar.

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional que tenga registrado el título de tercer nivel en el SENESCYT en el área correspondiente.

Todos los profesionales que decidan obtener un permiso para cualquiera de estos trabajos de planificación deberán conocer que la responsabilidad absoluta recae sobre el profesional que firme el plano, tanto arquitectos como ingenieros, como se contempla en el art. 1937 del Código Civil y en esta Ordenanza, en el capítulo de infracciones y sanciones.

En caso de controversia en las actividades ejercidas relacionadas con el uso y ocupación del suelo, que por su particularidad no estén contempladas en el presente cuerpo normativo, la dirección de Planificación del GADMSD, podrá incluir y otorgar el permiso solicitado mediante informe técnico debidamente justificado, respetando lo dispuesto en el marco jurídico nacional vigente.

Todos los procesos de trámites o procedimientos que involucren cartografía, deberán presentarse georeferenciados en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Art. 241.- Requisitos de trámites. - El GAD Municipal de Santo Domingo, a través de la Dirección de Planificación y Proyectos, deberá revisar y despachar trámites técnicos que se regulan en esta Ordenanza, en base a los siguientes requisitos:

Requisitos para certificación de linderos de predios urbanos aprobados por el municipio:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2) No ser deudor del GADMSD;
3) Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
4) Copia simple de escritura debidamente registrada o certificado sellado emitido por la cooperativa o urbanización, con singularización de lote, sus linderos y dimensiones y el tiempo de ocupación;
5) Certificado de gravámenes original y actualizado;
6) En el caso de que el predio no conste en planos urbanísticos aprobados por el municipio, o tenga inconsistencias, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación y Proyectos o Instancia Municipal que haga sus funciones, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicha dirección, la correspondiente petición.

Requisitos para otorgar certificado de ubicación de predios urbanos y rurales:

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
b) No tener deudas pendientes con el GADMSD;
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
d) Croquis de ubicación del predio;
e) Plano del predio georeferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación y Proyectos, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Requisitos para otorgar certificado de afectación por PDOT 2032:

Plazo de respuesta 5 días laborables. Tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
b) No ser deudor del GADMSD;
c) Formulario de afectación; indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
d) Copia simple de la escritura debidamente registrada;
e) Croquis de ubicación del predio; y,
f) En el caso de que el predio no conste en planos urbanísticos aprobados, deberá adjuntar 2 planos originales que contengan el levantamiento planimétrico actualizado del predio, geo referenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum

WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, shapefile.

La Dirección de Planificación y Proyectos, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que tendrá un periodo de validez y vigencia de cuatro (4) años.

Requisitos para extender certificado de jurisdicción:

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
b) No tener deudas pendientes con el GADMSD;
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, indicando correo electrónico, teléfono convencional o celular; y,
d) Dos (2) copias de Planos del predio con coordenadas geo referenciales; cuadro de coordenadas en vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación y Proyectos, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Requisitos para el certificado de uso y compatibilidad de suelo:

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
b) No ser deudor del GADMSD;
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
d) Formulario de compatibilidad que se encuentra en la página Web institucional con su respectivo croquis de ubicación.
e) Croquis de la ubicación de predio.

En caso de requerirse uso de suelo para Urbanización y construcción de edificaciones, se solicitará además de los requisitos anteriores, el cuadro de coordenadas de vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp., exceptuándose la presentación de la copia del RUC.

En caso de predios rurales adjuntar cuadro de coordenadas de vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

La Dirección de Planificación, tiene la obligación de atender la certificación solicitada en el término de cinco días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Requisitos para instalación y renovación de publicidad y propaganda:

a) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, detallando el objeto, leyenda, superficie y tiempo de uso requerido, además describir el correo electrónico, clave catastral del predio, código de patente municipal, teléfono convencional o celular; y,
b) Croquis de la ubicación exacta del sitio donde se va a instalar la publicidad; en caso de vallas, adjuntar ubicación georreferenciada en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

En caso de vallas (desde 15m2 y hasta máximo a 34 m2, con soportes de 3 metros de altura y hasta máximo 8 metros de ancho), deberá presentar un informe técnico (plano del detalle que contenga el cálculo estructural) firmado por un ingeniero civil, de tal forma que garantice la estabilidad de la estructura de sustentación.

En caso de renovación, se verificará en el sistema CABILDO el permiso del año anterior.

La Dirección de Planificación y Proyectos, tiene la obligación de atender la certificación solicita en el término de 10 días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición. Certificación que Tendrá un periodo de validez y vigencia hasta el 31 de diciembre del año en curso.

Requisitos para la emisión de Informe Técnico de Riesgos:

a) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
b) En caso de un lote: croquis de ubicación, con número de manzana, número de lote y nombre de calles, si el predio no consta en planos urbanísticos aprobados por el GAD Municipal, colocar el número de medidor más cercano o las coordenadas del sitio Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur. Y en caso de algún sector específico, incluir el polígono con las debidas coordenadas anteriormente descritas.

La Dirección de Planificación y Proyectos, tiene la obligación de emitir el Informe Técnico de Riesgos en el término de diez días de haber ingresado a dicho Departamento, la correspondiente petición.

Art. 242.- Clases de Permisos. Los permisos que concede y otorga el GAD. Municipal de Santo Domingo, son los siguientes:

1) **Permiso para adecuación del suelo.** Es la autorización para ejecutar las obras preliminares de infraestructura necesarias para adecuar el aprovechamiento de un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.
2) **Permiso para edificar:** Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Planificación y Proyectos bajo las siguientes modalidades:

   a) **Trabajos varios:** Permiso para ejecutar obras nuevas de hasta 40 m², para ampliación o intervención en edificaciones existentes: construcción de cerramientos, modificación, demolición o reparación de construcciones existentes o de ampliación siempre que tengan planos aprobados, modificación de fachadas, obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, demoliciones, construcción de obras provisionales , colocación de puntos de línea de fábrica, niveles de bordillos, construcción de bordillos y aceras, colocación de tuberías, reconformación de aceras y calzadas, limpieza, desbroce y movimiento de tierras, cambio o colocación de cubierta liviana por similar excluyendo la ejecución de estructuras complejas que requieren de cálculo estructural, debiendo presentar planos para aprobación y permisos de construcción.
   b) **Edificación:** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40 m^2, previo visto bueno de planos otorgado por el CB-GADMSD, informe de aprobación del respectivo proyecto, planos y permiso de construcción.

Mientras dure la construcción, el municipio por medio de la Dirección de Control Territorial, ejercerá el control de la habitabilidad de la edificación y verificará el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada por la Dirección de Planificación y Proyectos. De acuerdo al art. 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el Registro de la Propiedad, de acuerdo al Art. 80; de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; esto no exime al propietario de las medidas a las que haya lugar por parte del GAD SD de verificarse incumplimientos.

La terminación de las obras de urbanización y comunales, será certificada por parte de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental.

1) **Permiso de habitabilidad:** Es la autorización que concede la Dirección de Control Territorial, para que la construcción entre en servicio, una vez que la misma haya sido ejecutada en su totalidad, conforme al permiso de construcción otorgado y previo permiso de ocupación y habitabilidad

otorgado por el Cuerpo de Bomberos e Santo Domingo e informe favorable en la inspección final, para otorgar este permiso será necesario contar con la certificación de la utilización de la escombrera municipal o privada que se haya utilizado para colocar los escombros de dicha construcción.

2) **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada:** Es la autorización que otorga la Dirección de Planificación y Proyectos para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Art. 243.- Procedimiento Común. - Para la concesión de todo permiso se requiere de una solicitud de la parte interesada, la que se presentará con toda la documentación requerida conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las verificaciones y elaborados los informes técnicos necesarios, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en el capítulo del régimen del suelo y edificación de la presente Ordenanza.

Art. 244.- Informe de Regulación Municipal.- El GAD Municipal de Santo Domingo, a través de la Dirección de Planificación y Proyectos o del sistema informático, emitirá el Informe de Regulación Municipal, que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), prohibiciones por riesgos naturales y antrópicos, las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima, retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico).

Art. 245.- Emisión del IRM. - El Informe de Regulación Municipal se entregará en el plazo de siete (7) días laborables. Tendrá un período de validez y vigencia de cuatro años, contados a partir de la fecha de su emisión. Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1) Formulario de IRM (Informe de Regulación Municipal) describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2) El GADMSD implementará un programa digital, que permita expedir el IRM en línea a través del Internet, en coordinación con la Dirección de Tecnología de la Información y la Comunicación (TICS) o quien haga sus veces, del GADMSD.

Sección Segunda
Proyectos Urbanísticos

Art. 246.- Objetivo. - Las siguientes disposiciones tienen por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos que se aplicarán para la aprobación de un proyecto urbanístico, que presenten las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

Art. 247.- Urbanización.- Se entenderá como urbanización, al fraccionamiento de un terreno en más de 10 lotes, a la cual el urbanizador sea persona natural o jurídica, pública o privada, le dotará de la infraestructura básica, a fin de ser apta para construir y vivir con todos los servidos básicos y más obras necesarias de conformidad con las normas vigentes, que son necesarias para la convivencia dentro de una urbanización, Cooperativa de Vivienda, Programas de Viviendas, Lotizaciones o Planes de Vivienda de Interés Social entre otros que tengan las mismas características.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en zonas, sin riesgo, de sectores consolidados, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios, las redes de infraestructura y obras viales en terrenos estables; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta.

Art. 248.- Procedimiento para aprobación de urbanización. - La aprobación urbanística precisa de los siguientes informes:

1) Informe Básico o Previo;
2) Informe del Anteproyecto;

3) Aprobación del Proyecto Definitivo;
4) Informe legal otorgado por la Procuraduría Síndica; y,
5) Resolución de Alcaldía.

Se deberá contemplar el Capítulo I de las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones Quinta, artículo 279, y Sexta, artículos 280 y 281, sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones.

Estos informes serán otorgados por la Dirección de Planificación y Proyectos previa inspección al sitio, y la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, las direcciones correspondientes establecerán los requisitos con los que deben contar dichos informes.

De no cumplir con estos informes y más requisitos se negará el permiso para urbanizar.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en el Sistema de Gestión de Procesos internos - SIGEPRO, para conocimiento del usuario.

La Dirección de Planificación y Proyectos deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Deberá presentar también el informe de la Dirección de Saneamiento y Gestión Ambiental, que deberá contener una orto fotografía de máximo cuatro años de antigüedad para determinar la implantación y lugar de ubicación.

Art. 249.- Requisitos para el otorgamiento del informe básico. - Para la obtención del informe básico para la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado, a través del Centro de Atención Ciudadana del GAD Municipal, presentará en la Dirección de Planificación y Proyectos la siguiente documentación:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
3) No tener deudas pendientes con el GADMSD;
4) Copia de la escritura pública del terreno;
5) Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas;
6) Plano Topográfico debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos preexistentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;
7) Memorias descriptivas de características generales del proyecto (En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección Provincial del Ambiente (MAAE), en función de la escala e impacto del proyecto).
8) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA, CNEL, CNT;
9) Informe de vialidad técnica otorgada por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre y Tránsito de Santo Domingo EPMT SD.;

La Dirección de Planificación y Proyectos, estando completa la documentación, deberá en el término máximo de 15 días, emitir el informe previo solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 250.- Informe de aprobación del anteproyecto. - Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Centro de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Planificación y Proyectos la siguiente documentación:

1) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
3) No ser deudor del GADMSD
4) Copia de la escritura del lote de terreno registrada;
5) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
6) Informe Básico o Previo para Urbanizar, vigente, emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos o instancia correspondiente;
7) Tres (3) copias del anteproyecto en escala 1:1000, con la delimitación del predio, especificación de colindantes:
8) División de lotes, adosamientos y retiros.
9) Amojonamiento de manzanas, áreas verdes y comunales
10) Implantación del Equipamiento comunitario y áreas verdes,
11) Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje.
12) Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
13) Informe de vialidad técnica otorgada por otorgada por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Santo Domingo EPMT SD;
14) Informe de factibilidad de EPMAPA, CNEL, CNT.
15) Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes, superficies y linderos, con referencia al cuadro siguiente:

CUADRO DE ÁREAS		
ÁREA DE TERRENO	**M2**	**PORCENTAJE**
ÁREA DE AFECTACIONES (Franjas de protección de quebradas, esteros, ríos, oleoducto, poliductos, líneas de transmisión CNEL o similares).	M2	
ÁREA ÚTIL (Área total del terreno menos el área de afectaciones).	M2	100%
ÁREA VERDE Y COMUNAL	M2	15 %
ÁREA DE VÍAS	M2	%
ÁREA DE LOTES	M2	%
NUMERO DE LOTES		
DENSIDAD BRUTA	hab/Ha	
DENSIDAD NETA	hab/Ha	

Art. 251.- La Dirección de Planificación y Proyectos revisará que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT 2032 y Planes de Movilidad; así como en áreas consideradas de riesgos.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública.

El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del GAD Municipal en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo a lo que establece el Art. 212 del Código Orgánico de Administración y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que la Municipalidad o las empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 252.- La Dirección de Planificación y Proyectos, a través del Centro de Atención Ciudadana, deberá: dar a conocer los requisitos para la emisión informe básico, del anteproyectos y aprobación de proyectos urbanísticos definitivos, de planos y los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza; mismos que deberán estar inclusos publicados en la página web de la institución municipal.

Art. 253.- Requisitos para aprobación de proyecto definitivo de urbanización. - Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Planificación y Proyectos lo siguiente:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica;
3) Copia simple de la escritura debidamente registrada;
4) Certificado de gravamen actualizado;
5) Certificado original del Registro de la Propiedad actualizado con historial de ventas;
6) Aprobación de visto bueno de planos del sistema de prevención contra incendios aprobado por el CB-GADMSD, en concordancia con el Art.331 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.
7) Certificado ambiental otorgado por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial Santo Domingo de los Tsáchilas, de acuerdo a la escala e impacto del proyecto.
8) Informe Básico o Previo, vigente;
9) Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización original con toda la documentación;
10) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
11) Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
12) Estudio de impacto de tránsito y transporte, elaborado por un profesional en tránsito y transporte, aprobado por la Empresa Pública Municipal de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial y Terminales Terrestre de Santo Domingo EPMT SD., que contemple: Planos de señalización vial, semaforización, conteo vehicular, diseño vial, número de plazas de estacionamiento, accesibilidad para personas con discapacidad;
13) Cronograma valorado de obras de infraestructura, de ser el caso se presentará por etapas, para establecer garantías; el cronograma valorado deberá estar elaborado en concordancia con el número de lotes y el cuadro de plazos para establecer obras de urbanización;
14) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;

15) Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la EPMAPA-SD, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;

16) Cinco (5) copias del proyecto de urbanización, escala 1:1000, debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp, ;

a) Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será 1:5000 con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal emitidos durante el otorgamiento del informe básico).
b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo a escrituras y levantamiento planimétrico– topográfico;
c) División de lotes producto del diseño urbano; con sus respectivos cuadros de linderos. En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha, acotado los lotes en todos sus lados;
d) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
e) Mínimo dos (2) cortes del terreno, longitudinal y transversal, para identificar pendientes, esteros, ríos y quebradas;
f) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto, para lo cual se considerará 4 habitantes por unidad de vivienda; listado total de lotes con numeración continua, dimensiones del frente, fondo, laterales y superficie de los lotes;
g) Presupuesto de obras de urbanización calculado con precio de mercado y cronograma valorado de trabajo de las obras que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;
h) En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del Senescyt, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales; y.
i) Perfiles de los diseños horizontal y vertical (rasantes) de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.
j) Amojonamiento de lotes, áreas verdes, recreativas y comunales.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para mitigar riesgos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección de Gestión Ambiental del GADMSD, en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se está proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano georeferenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Art. 254.- Procedimiento para la aprobación del proyecto urbanístico. - Para la aprobación y obtención de autorizaciones relacionados con los proyectos urbanísticos, el GAD Municipal requerirá a las personas naturales o jurídicas, únicamente el cumplimiento de los requisitos que están establecidos en esta Ordenanza, vigentes al momento del inicio del trámite para la aprobación de los planos de los proyectos de vivienda.

A lo largo del procedimiento para la aprobación del proyecto urbanístico y hasta la transferencia de dominio u ocupación efectiva de viviendas, no se exigirá a las personas naturales o jurídicas, la actualización de ninguna documentación; así como el cumplimiento de nuevos requisitos, la obtención de nuevos permisos, autorizaciones y demás títulos habilitantes, ni la gestión de nuevos trámites, que no

hubieren estado vigentes al momento del inicio del trámite para la aprobación de los planos, incluso si la normativa fuere modificada posteriormente; a excepción de la aprobación de los planos y permisos de construcción que nada tengan que ver con la aprobación del proyecto urbanístico.

Art. 255.- De los informes para la Aprobación de la Urbanización. - La Dirección de Planificación y Proyectos, una vez que reciba la petición del proyecto urbanístico deberá en el término de 30 días, revisar toda la documentación e informes que se exigen; de encontrar que están incompletos, tienen errores o no cumplen con lo que manda este Plan, deberá a través del correspondiente correo requerir al proyectista subsanar la observación, quien tendrá el término de cinco días para hacerlo; de no completarse, se procederá a través del Centro de Atención Ciudadana a devolver el trámite para que se ingrese nuevamente.

Una vez recibido y verificado en campo el replanteo por parte de la Dirección de Planificación y Proyectos, en el término máximo de ocho días, emitirá el correspondiente informe técnico, el cual deberá ser debidamente motivado, sugiriendo a la Máxima Autoridad su aprobación, previo el informe de Procuraduría Síndica.

Procuraduría Síndica en el término máximo de ocho días de haber recibido el trámite, emitirá el informe legal y preparará la resolución para que la Máxima Autoridad en forma motivada apruebe el proyecto urbanístico.

Art. 256.- De la Resolución Administrativa de aprobación. - En la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto urbanístico, entre otras cosas, se hará constar lo siguiente:

1) Que se aprueba el Proyecto Urbanístico definitivo;
2) Que, la o el Urbanizador, propietario del inmueble sobre el que se levanta el Proyecto Urbanístico, se obligada a ejecutar las obras de urbanización, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en el cronograma de ejecución de obras aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos;
3) El plazo que tiene para su ejecución y la posibilidad de su ampliación;
4) Que, como normas especiales, el o la urbanizadora se compromete a cumplir las regulaciones emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y por las Empresas Públicas encargadas de la dotación de servicios;
5) Que los lotes de terrenos, no podrán ser subdivididos, en lotes de menor tamaño a los estipulados en el cuadro de zonificación municipal vigente del cantón; por lo que, es obligación de los urbanizadores, en las escrituras de compraventa o adjudicación que deben realizar, insertar una cláusula especial en la cual conste que se prohíbe la subdivisión del predio que no cumpla con la zonificación prevista para el sector y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, no otorgará autorización alguna; si de hecho se hicieren, el Registro de la Propiedad no inscribirá la escritura
6) En garantía para la ejecución de las obras de urbanización, quedan hipotecados a favor de la municipalidad, y con prohibición de enajenar, el 30 % de los lotes de terrenos que conforman el proyecto urbanístico, determinando obligatoriamente cuales son los lotes que quedarán con dicho gravamen, estos documentos deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad previo a la entrega de la documentación respectiva al propietario o urbanizador;
7) El gravamen hipotecario de los lotes de terreno, podrá ser cancelado únicamente cuando se hayan ejecutado el 100% de las obras de urbanización; sin embargo, la Máxima Autoridad o su delegado, podrá autorizar que se cancele esta hipoteca en forma individual por lotes, previo informe de la Dirección de Obras Públicas o Instancia del GADMSD que ejerza sus funciones, siempre y cuando, el o la urbanizadora hayan construido al menos el 60% de las obras de infraestructura, entre las cuales obligatoriamente deberán existir las obras básicas como son: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario y pluvial;
8) Cuáles son los lotes de terrenos que no se autorizara su venta;
9) Con la protocolización e inscripción del proyecto urbanístico, se transfiere a favor del GAD, Municipal, el dominio de las áreas verdes, de las áreas comunales, de las calles, pasajes, vías, avenidas y más espacios públicos, las cuales no podrán enajenarse;
10) Cuál es la forma de entrega de las obras de infraestructura;

11) La ejecución de las obras de equipamiento comunal corre a cuenta de la parte urbanizadora;
12) Las aceras, bordillos, instalaciones de agua potable, canalización, energía eléctrica, pasarán a ser de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo y de las empresas correspondientes, desde la fecha en que se firme el Acta de entrega recepción definitiva de las obras ejecutadas;
13) Una vez ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización, se las entregará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, dentro del plazo previsto y de acuerdo al cronograma de ejecución aprobado por la Dirección de Planificación y Proyectos, con el cual incluso se procederá a cancelar la hipoteca de los lotes de terreno que aun soporten dicho gravamen;
14) El Registrador de la Propiedad de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización procederá a inscribir la presente Resolución con la hipoteca que se constituye, al margen de la inscripción de la escritura pública del terreno materia del proyecto urbanístico;
15) Si la parte urbanizadora o las personas que ejecuten las obras de urbanización impidieren el control o fiscalización que deben realizar representantes de las Direcciones Municipales y de las diferentes empresas, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, a través de la Dirección de Planificación y Proyectos y las Direcciones de Obras Públicas o Instancia del GADMSDque ejerza sus funciones y Fiscalización, impondrán una multa de veinte remuneraciones básicas unificadas, y procederá con la notificación respectiva a los propietarios o representantes legales de la Cooperativa de Vivienda, de las lotizaciones, de los programas de viviendas o urbanizaciones, para el pago de la misma; de no cancelarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la fecha de la notificación, se emitirá el respectivo título de crédito, para de ser el caso, vía coactiva, hacerse efectiva la misma;
16) El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo se reserva el derecho de designar a todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público, los nombres que estime conveniente;
17) Se prohíbe el cierre de vías con portones, o cualquier otra forma de cierre y obstrucción de la vía pública, en perjuicio de los peatones y de la fluidez vehicular en la ciudad, de conformidad con lo previsto en el Art. 66, numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, y el Art. 417 literal a) del COOTAD;
18) Concluido el plazo original o ampliatorio, según sea el caso para la terminación y entrega de todas las obras de urbanización al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, y si él o la Urbanizadora no hubieren cumplido con las obligaciones establecidas en esta Resolución, las Direcciones de Planificación y Proyectos; de Obras Públicas o Instancia del GADM Santo Domingo; y, de Fiscalización determinarán las obras que no han sido construidas y cuantificarán el monto de las mismas, para que la Dirección Financiera, Subdirección de Rentas y la Subdirección de Tesorería emitan los correspondientes títulos de crédito, para que conforme lo permite el Art. 378 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y más disposiciones pertinentes establecidas en el Código Tributario, inicie el proceso de notificación y coactiva, a fin de que los urbanizadores paguen los valores que representa la ejecución de las obras de urbanización que aún no han sido ejecutadas y que conforme a esta resolución están obligados a hacerlo; más un 20% de recargo tomado sobre el precio de las obras aún no ejecutadas, con los respectivos intereses; además, que si él o la urbanizadora no ha ejecutado las obras dentro del plazo otorgado, se solicitará al Registrador de la Propiedad que los lotes hipotecados pasen a formar parte del GAD Municipal de Santo Domingo;
19) Si por incumplimiento del o de la propietaria del proyecto urbanístico, se ha iniciado el proceso coactivo, se suspenderá todo trámite de cancelación de hipoteca, así se haya cumplido con la ejecución del 60% de las obras y tengan las obras de infraestructura básicas; y,
20) Se podrá incluir en la Resolución cualquier otra obligación que se considere necesaria.

Una vez que se haya dictado la Resolución Administrativa de aprobación del proyecto de vivienda o de urbanización, a través de Procuraduría Síndica se redactará la correspondiente minuta de protocolización de la Resolución de aprobación del Proyecto Urbanístico, conjuntamente con los informes técnicos, legal, planos y más documentación que sea pertinente; debiendo el Proyectista entregar en el Departamento Jurídico cuatro copias certificadas debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en el plazo de 15

días contados desde la fecha de inscripción, de no hacerlo, se solicitará al Registro de la Propiedad, deje sin efecto dicha inscripción.

Secretaría General archivará la documentación original, con el plano aprobado, y distribuirá las escrituras de protocolización registradas, a las Direcciones de: Planificación, Obras Públicas, Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica.

La resolución administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, se entenderá que comienza a regir la autorización para ejecutar las obras y dicho instrumento público servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del GADMSD, las cuales no podrán enajenarse.

Art. 257.- Irrevocabilidad de las autorizaciones. Conforme lo dispone el Art. 480 del COOTAD, excepto en caso de emergencia declarada, el GAD Municipal, no podrá revocar o modificar las autorizaciones concedidas, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a éstos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine. Las disposiciones contenidas en el presente artículo se aplicarán a todas las situaciones que, de hecho, existieren en relación con esta materia, y a las que en el futuro se presentaren.

Sección Tercera
Unificación, Subdivisión o Fraccionamiento Urbano

Art. 258.- Fraccionamiento urbano del suelo. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el Art. 470 del COOTAD. Sin considerarse como lote, el área del 15% para equipamiento comunitario cuando por las dimensiones del predio se debe pagar en tierra.

Art. 259.- Requisitos para subdivisión urbana. - Las personas que busquen subdividir o fraccionar un lote de terreno, deberán presentar la siguiente documentación:

1) Formulario Varios Alcaldía
2) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal, en el cual hará constar el correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
3) Exhibir cedula de identidad; del propietario y beneficiarios
4) No ser deudor del GADMSD;
5) Informe de Regulación Municipal;
6) En caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA-SD, CNEL-SD, CNT-SD;
7) Certificado de gravámenes con historial actualizado;
8) Copia de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad;
9) En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá que en el certificado conferido por el Registro de la Propiedad consta inscrita la posesión o se adjunta el acta notarial de posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
10) Plano de subdivisión, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.
11) En caso de particiones judiciales, a más del oficio que enviará el Juez al GAD Municipal, se deberá adjuntar copia de la demanda, con su respectivo auto de calificación; y,
12) Seis (6) juegos originales de planos de subdivisión o reestructuración urbana, en escalas adecuadas y legibles, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:

a) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con datos de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, esteros y quebradas;
b) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional;
c) Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones de frente, fondo y laterales de los lotes);
d) Solo en caso de que se cree una vía al interior de la propiedad, se requerirá el Presupuesto y cronograma valorado de las obras de infraestructura;
e) De existir afectaciones o bordes de esteros, ríos o quebradas, informe previo de la Dirección de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
f) En caso de reestructuración urbana, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.

Art. 260.- Requisitos para unificación urbana. - Las personas que busquen unificar un lote de terreno, deberán presentar la siguiente documentación:

1) Formulario Varios Alcaldía.
2) Solicitud dirigida al alcalde o alcaldesa, firmada por el o los propietarios del predio o su representante(s) legal, en el cual hará constar el correo electrónico, teléfono convencional o celular y clave catastral;
3) Exhibir cedula de identidad; del propietario y beneficiarios
4) No ser deudor del GADMSD;
5) Informe de Regulación Municipal;
6) Certificado de gravamen actualizado.
7) 3 Copias de la escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad;
8) Plano donde se indica la unificación, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Art. 261.- Trámite de subdivisiones urbanas. - La Dirección de Planificación y Proyectos, una vez que se haya adjuntado toda la documentación, emitirá el informe técnico en el término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, el cual será enviado a Procuraduría Síndica para su análisis legal y trámite correspondiente. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema SIGEPRO.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos, Procuraduría Síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, y en el término máximo de 10 días contados desde la fecha que ingreso el trámite a dicho departamento, autorice su fraccionamiento.

Con la autorización del Alcalde o de la Alcaldesa o su delegado, de existir áreas comunales por fraccionamiento que se deben transferir al GAD Municipal; previo a entregar los formularios de autorización de subdivisión o fraccionamiento, deberá elaborar la respectiva minuta para la firma de la escritura de transferencia de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad, luego de lo cual entregará al solicitante o a su delegado, los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Art. 262.- Procedencia de las subdivisiones. - Para el fraccionamiento de bienes inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con las superficies establecidas en la zonificación del sector.

Art. 263.- Casos especiales de subdivisión. - Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1) En subdivisiones de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación, pero en ningún caso será menor a 90,00m² con 6 metros de frente, así como en las donaciones y particiones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad, se exigirá que los lotes tengan las dimensiones y superficies antes citadas;
2) En las particiones judiciales y extrajudiciales realizadas antes de la vigencia del COOTAD (de 19 de octubre del 2010), se fraccionará el predio de acuerdo a las condiciones en las cuales se inscribió en el Registro de la Propiedad, en base al informe técnico y certificación de linderos emitidos por la Dirección de Planificación y Proyectos; y,
3) En los fraccionamientos que realice el GAD Municipal.

En los numerales anteriores citados, no se exigirá el 15% de áreas comunales a entregarse a favor del GADSD por ser fraccionamientos sin fines de lucro.

Art. 264.- Garantía. - En las subdivisiones de lotes que genere la implantación de pasajes o calles para acceder a los mismos y no cuenten con obras de infraestructura para su aprobación; quedaran hipotecados en segunda; todos los lotes a subdividirse, lo cual deberá hacerse conocer al Registrador de la Propiedad, mediante oficio a través Procuraduría Síndica.

Art. 265.- Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada. - Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunales que obligatoriamente debe dejarse a favor del GAD. Municipal de Santo Domingo, se considerará únicamente el área útil, de la superficie de terreno que se va a transferir; así como en los casos en lo que tenga que pagarse el 15% en dinero, solo se lo hará en base al avalúo del área a transferirse, sin considerarse los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. De conformidad a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD, el porcentaje para áreas verdes o comunales no será menor al 15%, del área a transferirse; áreas verdes y comunitarias, que deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal como bienes de dominio y uso público.

Art. 266.- Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% obligatoriamente se lo entregará en terreno para área de equipamiento urbano y se lo computará del área a transferirse.

En caso de sucesivas desmembraciones hasta un máximo de 10 lotes, la ubicación del área de equipamiento urbano deberá ser contigua a las anteriores, conformando un solo cuerpo y conectada por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15 % de área para equipamiento urbano a favor del GAD Municipal se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo con el avalúo catastral vigente que tenga el área a transferirse, cuando el área a subdividirse sea menor a los 3.000 m2, regulándose este pago obligatorio de acuerdo con los siguientes casos:

CASOS	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	VALOR A CANCELAR SOBRE EL AVALUO DEL 15 % DE AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO DEL PREDIO A FRACCIONAR
Cuando la subdivisión sea solicitada por primera vez por un propietario particular de un predio urbano	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	60 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	80 %

Cuando la subdivisión sea solicitada por primera vez por liquidación de bienes inmuebles entre conyugues, o unión de hecho, o por acuerdo entre copropietarios, en predios particulares urbanos.	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	50 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	75 %
Cualquiera de los dos casos anteriores y además el predio a subdividirse se encuentre ubicado en sectores donde haya existido entrega de áreas de equipamiento urbano por objeto de anteriores subdivisiones o producto de aprobaciones urbanísticas realizadas con anterioridad.	100 % de las obras de infraestructura (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, bordillos, aceras, adoquín o asfalto)	40 %
	75 % o menos de obras de infraestructura	60 %

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extrajudiciales y de copropietarios de escasos recursos, se podrá solicitar informe a la Dirección de Desarrollo Comunitario que determine la condición social y económica de los propietarios para la exoneración total o disminución al 50 % del pago de la contribución de área para equipamiento.

Sección Cuarta
Unificación, Subdivisión o Fraccionamiento Rural

Art. 267.- Fraccionamiento rural-agrícola. - Se considera 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, suelo rural de producción, suelo rural de protección y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, conforme lo indica el artículo 471 del COOTAD y el Art. 19 numerales 1 y 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Se determina que el tamaño mínimo del predio en las zonas rurales del Cantón Santo Domingo será de 1 Ha. (10.000 m2) considerando los requerimientos de la población ubicada en zonas cercanas a los asentamientos urbanos, y que están condicionados a mantener el uso de suelo de la respectiva categoría de ordenamiento territorial agraria definida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los fundamentos para establecer esta regulación son los siguientes:

1) De acuerdo a lo que establece la COOTAD, al GADMSD le corresponde la Función establecida en el Art. 54, literal "c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"
2) La facultad que le otorga la COOTAD al GADMSD en el Art. 471, en el cual se menciona que los fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el respectivo Concejo; prohibiéndose el fraccionamiento en zonas de bosques, humedales o áreas ecológicamente sensibles y de aquellas zonas que posean una clara vocación agrícola.
3) La LOOTUGS establece en el artículo 470, inciso 1 "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, 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.

4) En zonas rurales cercanas a los asentamientos urbanos (considerados a mediano y largo plazo zonas rurales de expansión urbana), el fraccionamiento del suelo en la realidad, tiene una tendencia y predominancia con lotes de aproximadamente 1 Ha., los cuales mantienen su vocación y usos agrarios. Esta tendencia puede mantenerse, siempre que la condición del uso y aprovechamiento agrario del suelo se mantenga de forma obligatoria para garantizar la seguridad alimentaria del Cantón Santo Domingo de acuerdo a lo que establece el marco normativo de la República del Ecuador, Códigos y Leyes vigentes.

Art. 268.- Prohibición de urbanizar suelo agrícola. - El artículo 466 del COOTAD establece lo siguiente: "Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que si exista una autorización expresa de la Secretaría Nacional de Tierras".

Art. 269.- Lote mínimo de fraccionamiento rural. – El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural será de 1ha.

Art. 270.- Requisitos para unificación o subdivisión rural. - Para solicitarse la partición o unificación de una propiedad rural agrícola, se deberá presentar los siguientes requisitos:

a) Exhibir cedula de identidad; del propietario y beneficiarios
b) No tener deudas pendientes con el GADMSD;
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
d) Solicitud dirigida a la alcaldía que indique la petición detallada;
e) Certificado de gravámenes actualizado;
f) Copia Simple de la escritura del predio; y,
g) Plano de subdivisión o unificación, con todos los datos técnicos que grafiquen y determinen las características del proyecto, 3 planos originales, con firma de responsabilidad profesional, arquitecto o ingeniero y Coordenadas de los vértices del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.

Art. 271.- Contribución de áreas comunales o verdes en suelo rural. - Se exceptúan de la entrega áreas comunales en las tierras rurales que se fraccionen conforme a lo establecido en esta Ordenanza; sin embargo, deberá pagar una tasa por servicios técnicos administrativo del 12.5 % del salario básico unificado.

Art. 272.- Particiones judiciales.- En todos los casos de particiones judiciales, de bienes inmuebles ubicados en el Cantón Santo Domingo, los jueces, conforme lo manda el Art. 473 del COOTAD, en el auto de calificación a la demanda, dispondrán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GAD Municipal del cantón de Santo Domingo y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo, esto es, de la Máxima Autoridad; cuya partición deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo precedente. Si de hecho se realiza la partición, será nula.

Sección Quinta
Proyectos de Vivienda de Interés Social

Art. 273.- Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Público. - Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, EP-CONST son prioritarios en las políticas de desarrollo del Cantón, los cuales gozarán de los beneficios e incentivos previstos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, su Reglamento y demás normativas que tengan relación a la misma.

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano y rural dotado de infraestructura para servicios básicos necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socioespacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades con excepción de los suelos destinados al uso agropecuario. (LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO. Art. 85)

El GADMSD, con la aprobación de esta ordenanza, determina el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en el territorio cantonal de conformidad con la planificación, mecanismos y herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente; el Plan de Uso y Gestión de Suelo establecerá las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones.

Para la valoración catastral en suelo público destinado a vivienda de interés social, se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

El GADMSD dentro del marco de sus competencias, apoyará el proceso de gestión y construcción social del hábitat y vivienda, mediante la EP-CONST, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado, para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios.

En articulación con entidades públicas como: MIDUVI, BDE y otras; el municipio puede desarrollar programas de vivienda de interés público, entendiéndose por Vivienda de Interés Público a la primera y única vivienda digna y adecuada, destinada a núcleos familiares de ingresos medios con acceso al sistema financiero, y que, con el apoyo del estado puede alcanzar la capacidad de pago requerida para tener vivienda propia.

Conforme establece la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, Art. 71, dentro de los programas de vivienda social, los gobiernos autónomos descentralizados pueden realizar programas de vivienda rural. Para este fin, los lotes debe cumplir con la zonificación permitida por el GADMSD y no estar ubicados en áreas de protección ecológica, producción agrícola o zonas de riesgo; el diseño y construcción de viviendas y espacios públicos debe cumplir con las normas técnicas NEC, INEN, inclusión a la discapacidad y aplicar tecnologías alternativas amigables con el medio ambiente. Este tipo de programas de vivienda pueden acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 274.- Procedimiento Administrativo Simplificado de emisión de Informe Previo de Anteproyectos y Licencia de construcción para Proyectos de Vivienda de Interés Social:

1) **Solicitud:** El promotor/constructor solicitará por escrito al municipio el Informe Previo consignando la siguiente información:

   a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
   b) No ser deudor del GADMSD
   c) Nombre del proyecto propuesto.
   d) Datos del propietario del predio donde se desarrollará el proyecto.
   e) Ubicación georreferenciada del predio donde se desarrollará el proyecto.
   f) Número de registro o identificación del predio donde se desarrollará el proyecto.
   g) Proyección de viviendas a construir (cantidad).
   h) Segmento/s de vivienda destinado/s (tipos).
   i) Posible financiamiento.

j) "Certificado de Registro de Promotor/Constructor para acceder al proceso de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social" emitido por el MIDUVI.

2) **Informe Previo**: En máximo diez días contados desde la presentación de la solicitud, el municipio emitirá el Informe Previo de acuerdo al formulario 1 (anexo), el mismo que contendrá al menos los siguientes datos:

a) Datos del titular de dominio.
b) Datos del predio.
c) Ubicación del proyecto.
d) Regulaciones municipales.
e) Afectaciones.
f) Equipamiento urbano.
g) Infraestructura urbana.
h) Servicios.
i) Observaciones.

3) **Obtención de Permisos:** El promotor/constructor presentará al municipio la "Solicitud de obtención de permisos" de acuerdo al formulario 2 (anexo) y adjuntará la siguiente documentación (tres juegos):

a) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal en caso de ser persona jurídica.
b) No ser deudor del GADMSD
c) Solicitud de obtención de permisos (Formulario 2).
d) Copia del certificado de Calificación del Anteproyecto.
e) Planos definitivos del proyecto urbano-arquitectónico.
f) Planos definitivos de ingenierías.
g) Perspectivas generales del proyecto.
h) Presupuesto total del proyecto.
i) Presupuesto de la obra.
j) Cronograma del proyecto.

En término no mayor a 20 días, el municipio emitirá y la "Licencia de construcción del proyecto de vivienda de interés social" conforme al formulario 3 (anexo).

Una vez calificado el proyecto de vivienda de interés social por parte del MIDUVI y registrado en el sistema de Registros de Calificación de Proyectos de Vivienda de Interés Social RECAPROVIS, el MIDUVI comunicará al promotor/constructor, SRI y municipio.

El GADM-SD estará facultado para habilitar la zonificación para las urbanizaciones de vivienda de interés social RIS903 sobre suelo urbano en cualquier ubicación de las zonas urbanas, zonificación que se habilita especialmente para proyectos residenciales de interés social.

Factibilidad de servicios: Los proyectos de vivienda de interés social deberán contar con informe de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica; o soluciones de autoabastecimiento de estos servicios debidamente aprobado por las empresas correspondientes.

Obras de infraestructura y equipamiento comunal: La construcción de las obras de infraestructura y equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Garantía de cumplimiento de obras: En las Urbanizaciones y Proyectos de Vivienda de interés Social promovidas y ejecutadas por Instituciones Públicas, no se exigirá ninguna garantía para la ejecución de las obras. Para garantizar el cumplimiento de obras de infraestructura en Proyectos de Vivienda de Interés Social, y Urbanizaciones promovidas y a ejecutarse por personas particulares, quedarán hipotecadas a favor de la municipalidad y con prohibición de enajenar el treinta por ciento (30%) del total de los lotes

del proyecto, estableciendo el plazo en que se elaborará las obras según informe técnico de la Dirección de Planificación.

Una vez realizadas la totalidad de las obras de Infraestructura, y cumplido el procedimiento establecido en el artículo 243, que justifique que se han ejecutado dichas obras, se procederá mediante resolución de Alcaldía a la cancelación de la hipoteca y prohibición de enajenar a costa del urbanizador.

Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Para los procesos de aprobación de proyectos de urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que son aquellas que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procesos y etapas que garanticen consolidar el proyecto en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía. (Persona Natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2) No ser deudor del GADMSD
3) Presentación de formulario varios alcaldía
4) Solicitud dirigida a la máxima autoridad del GADMSD, sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social.
5) Certificado del Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces.
6) Certificado de ingresos; y,
7) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura y comunales podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al GADMSD y a sus empresas, por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. 275.- De conformidad a lo que contempla la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los casos que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:

1) Fase previa:

El informe previo lo emitirá el gobierno autónomo descentralizado municipal a través de la Dirección de Planificación y Proyectos, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto, conforme a las definiciones establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda.

2) Fase de calificación:

Una vez obtenido el informe previo del gobierno autónomo descentralizado municipal, el proyectista deberá ingresarlo al ente rector de hábitat y vivienda, para obtener la calificación correspondiente.

3) Fase de obtención de permisos:

En los trámites y procedimientos relacionados con la construcción de vivienda de interés social, el gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada por parte del peticionario sobre la veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, establecidos en el ordenamiento jurídico vigente. La autoridad podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La Dirección de Planificación y Proyectos informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por el GADMSD.

El GAD Municipal de Santo Domingo, a través de la EPMAPA- SD, y, el de Cuerpo de Bomberos, de manera paralela extenderán, los permisos correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá la Dirección de Saneamiento Ambiental o Instancia del GADMSD que ejerza sus funciones, otorgarán los permisos ambientales.

Art. 276.- Factibilidad de servicios. - El promotor del proyecto de interés social presentará su requerimiento a través de una solicitud única al GAD Municipal, siendo este responsable de remitir a las entidades o empresas prestadoras de servicios que deban pronunciarse ante dicha solicitud, propiciando la simplificación de los trámites correspondientes y generando una atención oportuna al solicitante.

Art. 277.- Permisos de intervención menor o trabajos varios. - La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75) metros cuadrados de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación, el trámite de permisos de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán, en el tiempo previsto en el artículo anterior, correspondiente a la Fase 3 con los requisitos siguientes:

1) Formulario de solicitud de Alcaldía, con número de cedular y correo electrónico;
2) Certificado del Registro de la Propiedad;
3) Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
4) Uso de tipologías validadas por el ente rector de hábitat y vivienda;
5) Planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes; y,
6) Pago de tasas administrativas, por aprobación de planos.

Los funcionarios de las Áreas Técnicas y de Procuraduría Síndica, serán responsables del cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta Ordenanza, por lo que, en el caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentado en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

Sección Sexta
Edificaciones

Art. 278.- Revisión rápida de anteproyectos de edificaciones. - Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos en línea de forma digital, a través de su cuenta de usuario en la página web del GAD Municipal de Santo Domingo. La Dirección de Planificación y Proyectos, emitirá un informe de visto bueno o de observaciones en el término de (10) días. Este es un servicio opcional para los usuarios y que no sustituye la presentación oficial de manera física para el proceso normal de aprobación de planos y permisos de construcción. Tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1) año.

El presente proceso tiene el fin de ahorrar tiempo y recursos a los ciudadanos, a su vez velar por el cumplimiento de la normativa técnica de las futuras edificaciones, para lo cual deberán presentar los siguientes requisitos:

1) No ser deudor con el GADMSD.

2) Formulario de solicitudes varias Alcaldía.
3) Exhibir cedula de ciudadanía.
4) Informe de Regulación Municipal - IRM o Línea de Fábrica - en formato PDF
5) Copia registrada de las escrituras, a fin de revisar la superficie, linderos y dimensiones del predio sobre el cual se implanta el proyecto. - en formato PDF
6) Anteproyecto, el mismo que debe contar con: implantación, plantas, fachadas, cortes (2), instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, cuadro de áreas que contenga número de viviendas, comercios, oficinas u otros, número de estacionamientos, COS en planta baja, COS total. - en formato PDF
7) Para gasolineras y estaciones de servicio, se presentará informe de compatibilidad y factibilidad de implantación (Uso de Suelo). -en formato PDF

En proyectos mayores a 400 m2 o de más de 3 pisos previo a realizar las instalaciones, las mismas que deben ser aprobadas en otras empresas públicas, se realice primero solo la revisión del anteproyecto arquitectónico, mediante este proceso denominado Revisión Rápida de Anteproyectos.

Este informe de Visto Bueno, es válido para continuar con el proceso de aprobación de planos y permiso de construcción presencial por un tiempo máximo de un año, siempre que no se modifique el proyecto revisado en línea. Además, este informe no corresponde una aprobación de planos oficial, ni autoriza construcción de edificaciones.

Art. 279.- Informe de factibilidad para la implantación de gasolineras y estaciones de servicio. Las o los interesados en implantar gasolineras y/o estaciones de servicios dentro del Cantón de Santo Domingo, para obtener el informe de factibilidad, Respuesta en el término de 8 días. Tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1) año, tiempo durante el cual se deberá presentar el proyecto arquitectónico definitivo para su aprobación y permiso de construcción con los siguientes requisitos:

a) No tener deudas pendientes con el GADMSD
b) Exhibir copia de cedula
c) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
d) Copia simple de la escritura y certificado de gravamen original y actualizado; y,
e) Dos copias de los planos del levantamiento topográfico georeferenciado.

La Dirección de Planificación y Proyectos, deberá atender dicho pedido en el término máximo de 8 días; el mismo que tendrá un periodo de validez y vigencia de un (1) año, tiempo durante el cual se deberá presentar el proyecto arquitectónico definitivo para su aprobación y permiso de construcción.

Art. 280.- Aprobación de proyectos. - Corresponde a la Dirección de Planificación y Proyectos, aprobar toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes, que cumplan con los requisitos que contempla esta Ordenanza y las exigencias técnicas que establecen las normas de construcción; cuyos diseños deberán incluir elementos arquitectónicos, color, textura e iluminación en fachadas y volumetría, que en conjunto contribuyan a modernizar el ornato de la ciudad. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario(s) o su representante(s) legales y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Planificación y Proyectos deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en esta ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o Construcción amparándose en el Código Civil Art. 1937 y basados en la presente Ordenanza.

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las recomendaciones requeridas, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente, sin que se pueda incorporar nuevos requerimientos adicionales, una vez aprobados los proyectos, la Dirección de Planificación y proyectos deberá socializar esta información con la Dirección de Avalúos y Catastros con el fin de mantener un catastro actualizado.

Art. 281.- Requisitos para la aprobación de proyectos de edificación. Para obtener el permiso de construcción de cualquier tipo de edificaciones, mismo que tendrá una vigencia máxima de cuatro años, se presentará lo siguiente:

1) Solicitud en formulario 3 en 1, suscrita por el propietario(s) o su representante(s) y profesionales responsables técnicos del proyecto consignando los respectivos registros SENESCYT.
2) No tener deudas pendientes con el GADMSD.
3) Informe de Regulación Municipal.
4) Certificado de gravámenes original y actualizado, con superficie de linderos y dimensiones.
5) Copia simple de la escritura registrada del terreno o un certificado emitido por el representante legal de la cooperativa. - en formato Pdf.
6) Formulario con información solicitada por el INEC del año en curso.
7) Cuatro juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios; o un archivo digital del proyecto en escala adecuada (1:100 /1: 50), con tarjeta de identificación en la que conste la clave catastral del predio, firma del propietario, firma y registro (SENESCYT) de los profesionales responsables técnicos, en los casos que corresponda de acuerdo con el área y altura del proyecto.
8) En caso de que el proyecto se vaya a realizar la declaratoria horizontal o involucre dos o más lotes juntos de diferentes dueños dueño, deberá presentarse escritura de unificación de lotes y de la nueva clave catastral.
9) Para terrenos con pendientes positivas o negativas (mayores al 10%) levantamiento topográfico del predio, debidamente georeferenciado, en el sistema de coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM) datum WGS84 Zona 17 Sur, en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp.; con corte transversal y longitudinal.
10) Si la construcción se financiará con préstamo hipotecario, se adjuntará tres copias de planos adicionales.
11) Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS Planta baja), área de construcción total (COS Total), áreas por uso proyectado, clave catastral, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.

Además de los requisitos antes señalados, en caso de proyectos de mayor magnitud y tipologías especiales como los que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

a) Proyectos que acojan más de veinticinco personas, de cuatro pisos o más, de vivienda, industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, centros de diversión, recreativos, hospedaje: Informe del Cuerpo de Bomberos.
b) Proyectos Industriales I2 e I3, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana: Informe-Licencia de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Santo Domingo.
c) Proyectos industriales en general: El municipio exigirá al promotor el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y. Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo.
d) Para edificaciones de tres pisos o más deberán adjuntar:

   i. Memoria de cálculo estructural hasta tres pisos con cubierta liviana. Para edificaciones de tres pisos o más con losa, estudio de suelos y memoria de cálculo estructural.

e) Para edificaciones de espectáculos públicos, centros de recepciones, discotecas, karaokes, espectáculos de teatro, centros de diversiones diurnos y nocturnos,
f) En proyectos de 4 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m² para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado.

g) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan más de 4 pisos de altura o áreas mayores de 400m2, se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico y aprobación del cuerpo de bomberos.

h) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario. Junto con la aprobación del proyecto en EPMAPA, y aprobación del cuerpo de bomberos.

i) En construcciones que alberguen a más de 25 personas (Supermercados, Centros Comerciales Mayoristas, Ferias periódicas) y aquellas edificaciones, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos del sistema vial y de transporte vehicular y estudios de impacto de tránsito y transporte firmadas por un profesional del área y aprobados por la EPMT. SD.

En construcciones de 4 pisos o más de altura se requerirá el servicio de ascensor. En todo edificio de instituciones públicas y privadas se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS.

En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos y proyectos que, por su incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Santo Domingo de los Tsáchilas.

Todos los proyectos de instituciones públicas cumplirán el procedimiento y requisitos establecidos en la presente normativa.

En caso de encontrarse observaciones o incumplimiento de la normativa pertinente en la documentación de los proyectos presentados, el municipio efectuará la devolución de los mismos y se notificará al promotor, indicando los motivos, a través del Centro de Atención Ciudadana.

Art. 282.- Para ampliaciones verticales sobre Construcciones Existentes menores a 3 pisos, se deberá presentar:

a) Memoria técnica con firma del ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la normativa ecuatoriana de construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.

b) Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.

c) Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad.

Art. 283.- Para ampliaciones verticales sobre Construcciones Existentes de 3 pisos o más altura se deberá presentar:

a) Informe técnico de los ensayos patológicos no destructivos realizados.

b) Estudio de suelo

c) Memoria técnica con firma de ingeniero responsable, que incluya la evaluación de la estructura existente de acuerdo a la norma ecuatoriana de la construcción vigente, en la que se deberá garantizar que la estructura existente soportará la ampliación propuesta.

d) Planos de la propuesta de reforzamiento de la estructura si el ingeniero calculista así lo considera.

e) Planos anteriormente aprobados si la edificación cuenta con informes y planos de aprobación por parte de la municipalidad.

Para el caso de ampliaciones verticales sobre construcciones existentes, con cubierta liviana cuya función es únicamente cubrir la losa existente, no se podrá colocar paredes laterales ni interiores. Se deberá presentar planos estructurales de la cubierta.

Art. 284.- Las estructuras de categoría: Edificaciones esenciales (Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria, Instalaciones militares, policía, bomberos, defensa civil), Estructuras de

Ocupación Especial (Museos. iglesias. escuelas y centros de educación o deportivos) o construcciones con áreas mayores de 500m~ se requerirá:

a) Memoria de cálculo estructural de acuerdo a la norma ecuatoriana de construcción vigente con firma del ingeniero responsable.
b) Estudio de suelos.

Art. 285.- En construcciones con tipos de estructuras no convencionales o estructuras basadas en muros estructurales y mampostería estructural; se requerirá:

c) Memoria de cálculo estructural de acuerdo a la norma ecuatoriana de construcción vigente con firma del ingeniero responsable.

Art. 286.- Para edificaciones de espectáculos públicos, centros de recepciones, discotecas, karaokes, espectáculos de teatro, centros de diversiones diurnos y nocturnos; se deberá presentar:

1) Plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado y firmado por un ingeniero civil, especialista sanitario o arquitecto.
2) Plano de instalaciones eléctricas elaborado y firmado por un ingeniero eléctrico.
3) Plano de instalaciones de seguridad contra incendios elaborado y firmado por un ingeniero civil o especialista.
4) Planos y estudios de instalaciones acústicas, de sonorización e iluminación firmados por un ingeniero o especialista, en caso de edificaciones especiales como salas de espectáculos, culto, discotecas y otras similares.

Art. 287.- En proyectos de 4 pisos o más de altura o proyectos que tengan más de 350m2 y para industrias, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, se deberá presentar:

1) Memoria técnica del proyecto.
2) Informe del Cuerpo de Bomberos.
3) En caso de que el proyecto se haya planificado en terreno que no sea propiedad del promotor, debe presentar autorización expresa del propietario para la construcción del proyecto en el terreno de su propiedad, debidamente protocolizada en notaría pública.
4) Informe de factibilidad. de accesos, salidas, radios de giro y circulación vehicular de la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre EPMT-SD.

Art. 288.- Consideraciones. -

1) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 4 pisos o más de altura o áreas mayores de 500 m2, se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico y aprobación del cuerpo de bomberos.
2) En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario. Junto con la aprobación del proyecto en EPMAPA, y aprobación del cuerpo de bomberos.
3) En construcciones que alberguen a más de 25 personas (Supermercados, Centros Comerciales Mayoristas, Ferias Permanentes) y aquellas edificaciones, que tengan 4 pisos o más de altura, se requerirá una copia de los planos del sistema vial y de transporte vehicular y estudios de impacto de tránsito y transporte firmadas por un profesional del área y aprobados por la EPMT-SD.
4) En construcciones de 4 pisos o más de altura se requerirá el servicio de ascensor.
5) En todo edificio de instituciones públicas y privadas de uso público, se exigirá servicio de ascensor y el cumplimiento de las normas establecidas por el CONADIS.
6) En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos, ensambladoras para vehículos y proyectos que, por su incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Provincial de Santo Domingo.

Todos los proyectos de edificación que vayan a realizar las instituciones públicas, igualmente cumplirán el procedimiento y requisitos establecidos en la presente normativa.

Art. 289.- En caso de encontrarse observaciones o incumplimiento de la normativa pertinente en la documentación de los proyectos presentados, el municipio notificará al promotor dichas observaciones a través del SIGEPRO y de su correo personal, siempre que estas sean subsanables, el mismo que podrá dar seguimiento a su trámite con su número de caso en la Página Web del Municipio de Santo Domingo, para que en el término de 3 días complete o corrija las observaciones indicadas; de no hacerlo, se devolverá el trámite, a través del Centro de Atención Ciudadana; sin perjuicio de que vuelvan a presentar la petición.

Art. 290.- Retiro de Proyectos. - El propietario o proyectista o a quien se le hayan delegado, con el ticket original de ingreso, retirará la documentación del proyecto aprobado, previo el pago de las tasas respectivas.

Art. 291.- Culminados los trámites de aprobación y permiso de construcción del proyecto, el GAD Municipal a través del Centro de Atención Ciudadana comunicará este particular al administrado, quien, en el término de 15 días, deberá cancelar el valor de los servicios administrativos; o podrá desistir de dicho trámite mediante solicitud de anulación.

De no haberse iniciado el proceso constructivo, el proyecto aprobado caducará a los 4 (cuatro) años a partir de la fecha de su emisión. En caso de encontrarse en estructura, podrá solicitar la actualización de la aprobación del proyecto.

Art. 292.- Copias certificadas. - La Dirección Planificación y Proyectos otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud por parte del propietario del proyecto, de la persona autorizada o de cualquier interesado y el pago de la tasa de certificación.

Art. 293.- Modificaciones a los proyectos aprobados. -

1) Se podrá solicitar al GAD Municipal las modificaciones que se considere al proyecto aprobado, siempre y cuando cumpla con la normativa establecida; debiendo la Dirección de Planificación y Proyectos, atender dicha solicitud en el término de 10 días; tendrá un periodo de validez cuatro (4) años. Deberá presentar los siguientes requisitos:

   a) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
   b) No ser deudor del GADMSD.
   c) Formulario Tres en Uno con clave catastral;
   d) Copia del proyecto aprobado;
   e) Copia simple de la escritura y certificado otorgado por el Registro de la propiedad;
   f) Tres copias y archivo digital de los planos modificatorios del proyecto, señalando los cambios propuestos;
   g) En edificaciones declaradas en propiedad horizontal, autorización de los condóminos conforme a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal;
   h) Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, firmadas por los profesionales competentes y registro SENESCYT;
   i) Si existiera cambios de áreas, remodelaciones o cambios en la edificación mayores de cien metros cuadrados (100m2), se deberá presentar la modificación de planos del sistema de prevención y control de incendios aprobado por el CB-GADMSD en concordancia con el Art.123 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios; y,
   j) Memoria técnica de los cambios y modificaciones firmada por los profesionales respectivos y registro SENESCYT.

2) Para la actualización de proyectos aprobados y permisos de construcción, siempre y cuando se haya iniciado el proceso constructivo, se requiere lo siguiente:

   a) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
   b) No ser deudor del GADMSD.

c) Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante para actualización del proyecto. Para permiso de construcción, además del propietario, la solicitud deberá estar firmada por el o los profesionales responsables de la construcción de la obra, con su registro SENESCYT.
d) Dos copias del proyecto aprobado.
e) Copia simple de la escritura.

Art. 294.- Requisitos para el permiso de construcción de edificación de proyectos aprobados. - Se deberá presentar los siguientes requisitos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2) No ser deudor del GADMSD.
3) Solicitud en formulario 3 en 1 suscrita por el propietario o su representante y el o los profesionales en arquitectura o ingeniería civil, responsable (s) de la construcción de la obra.
4) Copia del proyecto aprobado.
5) Certificado patronal del propietario o constructor de encontrarse al día con las obligaciones del IESS.
6) Para edificaciones de tres pisos o más, deberán adjuntar:

   a) Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
   b) En caso de ampliación vertical sobre edificaciones existentes, se deberá presentar el plano estructural e informe técnico que sustenten la resistencia de la estructura existente, firmados por un ingeniero civil, así como los planos arquitectónicos del proyecto de ampliación.

7) Para todos los casos la obra será construida bajo supervisión de profesionales en la rama de arquitectura o ingeniería civil. En obras que superen los 400 m2 de área se deberá adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto, suscrito entre propietario(s) y profesional de la construcción o empresa constructora cuya dirección técnica sea ejercida por arquitecto o ingeniero civil. Documento que debe indicar responsabilidad de ambas partes sobre cumplimiento y seguimiento de la construcción en base a planos y permisos.

El propietario deberá colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil, responsable de la construcción del proyecto y número del permiso de edificación; deberá mantener en la obra un juego completo de planos del proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora, dé por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario, tanto el propietario como el responsable de la construcción de la obra, deben comunicar por escrito a la Dirección de Control Territorial del GADMSD acerca de la terminación de la responsabilidad de construcción; el propietario, deberá indicar el nombre del nuevo profesional responsable. En caso de incumplimiento se aplicará el Art. 361 de esta normativa;

Art. 295.- Tasa por ocupación de la vía pública con materiales de construcción.- El valor de la tasa por ocupación de la vía pública, se cancelará de acuerdo a lo que establece el Libro II, Titulo 3, Subtitulo 3, Capitulo II, Art. 18 del Código Municipal, así como también lo que señala el Capítulo I, Art. 3 Tarifas, Numeral 24, de la Ordenanza de las Tasas Retributivas por Servicios Técnicos Administrativos que el GAD Municipal de Santo Domingo Presta a sus Usuarios, publicado en el R.O. N. ° 146 de fecha 14 de diciembre del 2017, de acuerdo al siguiente cuadro:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	TIEMPO DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA	ÁREA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA (m2)	PORCENTAJE DEL SALARIO BÁSICO

			UNIFICADO (%).
* 40.00 m² a 80.00 m²	1 mes	6 m²	6 %
* 80.00 m² a 160.00 m²	2 meses	6 m²	12 %
* Mayor a 160.00 m²	3 meses	6 m²	18 %
Excepción: Menor a 40.00 m²	1 mes	6 m²	3%

* Ref. Libro II, Título III, SUBTITULO III, CAP. II, Art. 18, DEL CÓDIGO MUNICIPAL. - "La ocupación de las avenidas, vía pública y demás bienes de uso público con materiales de construcción y otros, en forma temporal u ocasional pagará una tasa mensual de cuatro dólares por cada metro cuadrado".

Todas las personas que con el correspondiente permiso municipal, vayan a realizar cualquier construcción, están en la obligación de colocar un rótulo de 60cm x 120cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, nombres de los profesionales arquitecto o ingeniero civil, responsable de la construcción del proyecto y número del permiso de edificación; deberá mantener en obra un juego completo de planos del proyecto aprobado; el área de trabajo deberá contar con señalización, protegerla con cerramientos o vallas provisionales adecuados mientras dure la construcción y observar todas las medidas de seguridad industrial.

En caso de que el profesional responsable de la construcción de la obra, arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora dé por terminado la responsabilidad de construcción con el propietario; este deberá notificar la terminación del mismo, a la Dirección de Control Territorial del GAD Municipal e indicar el nombre del nuevo profesional responsable. En caso de incumplimiento se aplicará el Art.369 de la normativa del PDOT.

Art. 296.- Plazo para la emisión del permiso de construcción. La Dirección de Planificación y Proyectos, deberá otorgar al solicitante, el permiso de construcción, en el término máximo de siete (7) días laborables.

1) De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art. 297.- Ejecución por etapas. - Las obras que requieran permiso para edificación pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 298.- Vigencia del permiso de construcción. - El permiso de construcción tendrá vigencia durante 4 años a partir de su autorización. Este documento será el único instrumento público municipal que autorice la ejecución de trabajos.

Art. 299.- Requisitos para la renovación del permiso de construcción. - Para la renovación de los permisos de construcción, el o los propietarios de los bienes inmuebles, deberán presentar los siguientes documentos:

1) Formulario 3 en 1;
2) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
3) No ser deudor del GADMSD.
4) Copia simple de la escritura;
5) Certificado de gravámenes original y actualizado.
6) Original y copia de los planos aprobados;

7) Copias de pagos de ocupación de vía pública y permiso de construcción; y,
8) Copia de permisos anteriores

Art. 300.- Anulación de proyectos aprobados. - El GAD. Municipal, ha pedido de los administrados, anulará cualquier proyecto arquitectónico, estructural y permiso de construcción aprobado, emitiendo el informe correspondiente en el término de cinco (5) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud, debiendo adjuntar los siguientes requisitos:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio teléfono convencional o celular.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
3) Informes originales de la aprobación de planos y permisos de construcción en caso de planos arquitectónicos.
4) Planos aprobados originales.
5) Título de crédito original del pago del fondo de garantía en caso de planos arquitectónicos.
6) En caso de planos urbanísticos y declaratorias de propiedad horizontal, certificado de gravámenes actualizado con historial de ventas;
7) En caso de no tener uno o más de los originales de los documentos antes indicados, deberá presentar una declaración juramentada celebrada ante Notario Público, sobre la pérdida o traspapelado del documento

No se podrá pedir la anulación del proyecto urbanístico aprobado, cuando sobre dichos predios se hubieren celebrado promesas de compraventa, compraventas, hipotecas actos o gravámenes que afecten la propiedad.

Art. 301.- Requisitos Permiso de trabajos varios. El GAD Municipal otorgará el permiso de trabajos varios para edificaciones que realicen, modificaciones o trabajos elementales de construcción, en un área no mayor a 40.00 m2, y en función de lo que determine el informe de regulación municipal (IRM) en el término de diez (10) días laborables. Tendrá validez y vigencia de un (1) año, previa presentación de los siguientes requisitos:

1) Formulario de trabajos varios firmado por el propietario o su representante con la descripción detallada de los trabajos a realizarse, conteniendo croquis de ubicación.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
3) No tener deudas pendientes con el GADMSD.
4) Copia simple de la escritura
5) Informe de Regulación Municipal.
6) Si se trata de losas de Hormigón o estructuras especiales, se presentará cálculo estructural con firma de responsabilidad y el plano respectivo.

Art. 302.- Requisitos para emitir permiso de rotura de aceras y calles. - Los interesados en obtener permiso municipal para rotura de aceras y calles, deberán presentar los siguientes requisitos:

1) Formulario de trabajos varios firmado por el propietario o su representante con la descripción detallada de los trabajos a realizarse.
2) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
3) No tener deudas pendientes con el GADMSD.
4) Informe de factibilidad de la EPMAPA-SD, CNEL-SD, CNT-SD de la obra a realizarse.
5) Para la emisión del permiso de rotura de aceras y calles se cobrará un fondo de garantía, el mismo que será elaborado en base a los precios unitarios de la Dirección de Ejecución de Proyectos Estratégicos, de acuerdo al trabajo a realizarse.

La Dirección de Planificación y Proyectos, en el término máximo de 10 días, otorgará el correspondiente permiso, mismo que tendrá un periodo de validez y vigencia de seis (6) meses.

Art. 303.- Regularización de construcciones sin aprobación Municipal y Permiso. - Para regularización de edificaciones existentes sin trámite de aprobación municipal y sin la emisión de permisos, se deberá presentar los siguientes requisitos:

1) Exhibir cédula de ciudadanía (persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas);
2) No tener deudas pendientes con el GADMSD;
3) Formulario varios Alcaldía;
4) Informe de Regulación Municipal.
5) Copia simple de la escritura registrada y certificado de gravamen actualizado con superficie, linderos y dimensiones;
6) Planos de levantamiento arquitectónico georeferenciado de toda la edificación a regularizarse, plantas, fachadas, cortes, instalaciones eléctricas y sanitarias a escala 1:100, detalles implantación y ubicación con firma del arquitecto responsable y del propietario;
7) Informe técnico de la estructura de la edificación que sustente la resistencia de la misma, firmado por un ingeniero civil; y,
8) Fotografías actuales del edificio.

No se regularizará edificaciones implantadas sobre bienes municipales, áreas públicas, franjas de protección, vía pública, áreas de equipamiento comunitario, áreas de riesgo, que representen riesgo a la integridad personal y de daños materiales; así como riesgo a predios colindantes por deficiencias estructurales o afectar el derecho de vista, pudiendo estar sujetas a la demolición parcial o total de la ocupación informal, observándose el procedimiento establecido en el Código Orgánico Administrativo y respetándose el derecho a la defensa y a la seguridad jurídica. .

En caso de que, sobre edificaciones regularizadas, se proyecten ampliaciones, estas deberán cumplir toda la normativa vigente para aprobación de proyectos de edificación.

No se regularizará edificaciones que se encuentren en estructura.

La regularización de una construcción informal, no implica la suspensión de la sanción establecida por la Dirección de Control Territorial, por haber infringido las ordenanzas. El GADMSD podrá regularizar la edificación informal y aprobar su respectiva declaratoria de propiedad horizontal, siempre y cuando cumpla con las normas mínimas de estabilidad estructural, iluminación, ventilación, circulaciones, instalaciones sanitarias y eléctricas.

Una vez regularizada la construcción, se remitirá la documentación técnica - legal a la Dirección de Avalúos y Catastros para su actualización catastral.

La Dirección de Planificación y Proyecto, en el caso de que se haya cumplido con todos los requisitos, deberá en el término de 15 días, aprobar la regularización de las construcciones solicitadas.

Sección Séptima
Propiedad Horizontal

Art. 304.- Declaratoria de la Propiedad Horizontal. -

1) Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal. - Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, locales comercios u otros bienes inmuebles que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

   En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificado y a la zonificación del sector.

Las obras de infraestructura y comunales en este tipo de declaratoria serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto urbanístico

2) La declaratoria de propiedad horizontal en conjuntos habitacionales, y/o edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, locales comerciales u otros bienes inmuebles, se podrá aprobar con la presentación del respectivo proyecto; pudiendo ser de manera parcial, por etapas y/o total. Además, no será necesario ingresar al catastro activo en forma individual las unidades de vivienda hasta que no se realice la transferencia de dominio.

3) **Normas aplicables.** - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad de población, contemplados en la zonificación establecida en este Subtítulo y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS
		UNIDADES	UNIDADES
A	De 6 a 10	20	40
B	De 11 a 20	21 a 40	41 a 80
C	De 21 a 40	41 a 80	81 a 160
D	De 41 a 70	81 a 140	161 a 280
E	>71	>141	>281

En caso de edificios de conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán de áreas comunales o recreativas.

4) **Espacios comunales.** - Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunales de uso general se sujetarán a la clasificación constante en el Cuadro que antecede. Los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular); los que se sujetarán a las siguientes disposiciones:

5) **Espacios construidos.** -

a) Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por conserje, esta área incluirá medio baño. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados. Para los grupos C, D, y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados.

El grupo E, tendrá una guardería de acuerdo a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, tomando como mínimo un metro cuadrado por departamento, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados;

b) Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza;

c) Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

d) Edificios para centros comerciales:

e) En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarías, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de este Subtítulo y las Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,

f) Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería infantil, de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, oficina de

administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 metros cuadrados de comercios, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

g) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m2 de oficinas, en ningún caso será menor a 20 ni mayor a 400 metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario). Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor de 20 ni mayor a 400 metros cuadrados;

h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 96 de esta Normativa y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo;

i) Las edificaciones en propiedad, a más de sujetarse a las especificaciones anteriores, observarán las siguientes disposiciones especiales:

j) Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D, y E; las comerciales del nivel zonal (CZ), las industrias de mediano impacto (I2), alto impacto (I3) y peligrosa (I4), así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y públicos a nivel zonal y de ciudad, están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimientos de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.

RESUMEN DE REQUERIMIENTOS

ESPACIOS DE USO COMUNAL	GRUPOS	REQUERIMIENTOS	ÁREA
ESPACIOS CONSTRUIDOS	A	Ninguno	
	B/C/D/E	Unidad habitacional mínima por conserje	36 m2
	B	Sala De copropietarios	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo. No inferior a 20 m2
	C/D	Sala de copropietarios	1 m2 por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m2
	E	Sala de copropietarios / sala de uso múltiple / guardería	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo 1 m2 por unidad con un máximo de 400 m2
	EDIFICIOS PARA CENTROS COMERCIALES	Baterías sanitarias, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios, estacionamiento para clientes	1 m2 por cada 50 m2 de comercio, mínimo 20 m2 máximo 400 m2. De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo.
		Centros comerciales populares: baterías sanitarias, guardianía infantil, guardianía. Oficina de administración, sala de copropietarios. Estacionamientos clientes	1 m2 por 25 m2 de comercio, mínimo 20 m2, máximo 400 m2

	EDIFICIOS PARA OFICINAS	Guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios	1 m2 por 50 m2 de oficina, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS	Baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios	0.50 m2 por 0.5 0estacionamiento, mínimo 20 m2, máximo 400 m2
	EDIFICIOS PARA BODEGAS	Guardianía, oficina de administración. Estacionamiento clientes	De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo
ÁREAS VERDES RECREATIVAS	A/B/C		15 m2 por unidad de vivienda
	D/E		10 m2 por unidad de vivienda. Área mínima de 300 m2
ÁREAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR			De acuerdo a normas de arquitectura y urbanismo

6) Áreas verdes recreativas:

a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados por unidad de vivienda. Las edificaciones de vivienda de los grupos D y E tendrán un área recreativa de diez metros cuadrados por unidad de vivienda, establecido como mínimo un área de trescientos metros cuadrados. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos;

b) Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados;

c) Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin;

d) En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 15% del área total del terreno en todos los casos; y,

e) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser estas áreas encespedadas y arborizadas

La aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal lo realiza la Dirección de Planificación y Proyectos teniendo como base los correspondientes informes técnicos para el efecto.

En los casos en que se negare la solicitud; tal decisión deberá ser debidamente fundamentada.

Art. 305.- Aprobación. - Se comunicará por escrito al interesado el resultado de la solicitud, lo cual tendrá lugar dentro del término de cinco días, contados a partir de la fecha de la resolución de la máxima autoridad administrativa.

Art. 306.- Cumplimiento de condiciones o recomendaciones. - Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, la Dirección de Planificación y Proyectos deberá adoptar las acciones conducentes a vigilar el cumplimiento de dichas condiciones o recomendaciones, dentro del plazo que se hubiere establecido.

Art. 307.- Protocolización e inscripción. - Una vez cumplido con lo dispuesto en los artículos anteriores, por secretaría, se conferirán las copias certificadas de la resolución de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y se el informe de claves catastrales a la Dirección de Avalúos y Catastros para que depure el catastro correspondiente, así como de los planos correspondientes, para su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Santo Domingo.

Art. 308.- Procedimiento para modificar la Declaratoria de Propiedad Horizontal. - En caso de modificatoria, se remitirá su procedimiento a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal, respetando las normas de Arquitectura y Urbanismo y adjuntando autorización legalizada de todos los copropietarios o de su asamblea. Debiendo observarse el mismo procedimiento establecido en el artículo 328 de esta Normativa.

Art. 309.- Trámite para dejar sin efecto la aprobación de la declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para dejar sin efecto la aprobación de un proyecto bajo régimen de propiedad horizontal, debe comunicarse a la Dirección de Avalúos y Catastro para que depure el catastro correspondiente y se requiere que no se haya realizado venta de ninguna unidad (vivienda, oficinas, almacenes, etc.), adjuntando el certificado de gravámenes.

La Dirección de Planificación y Proyectos, una vez recibida la solicitud, emitirá su informe técnico indicando que se ha dejado sin efecto la aprobación del proyecto bajo régimen de propiedad horizontal. Luego de esto, será Procuraduría Sindica quien emitirá su informe legal, que será remitido a la Alcaldía para elaborar la respectiva Resolución. Una vez autorizado, Procuraduría Sindica elaborará la respectiva minuta de resciliación, que será entregada al interesado y se elevará a escritura pública, debiendo ser inscrita en el Registro de la Propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes.

Finalmente, el interesado deberá entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en Procuraduría Sindica, lo cual será la autorización para la devolución del fondo de garantía.

Art. 310.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal.- Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

1) Formulario de solicitudes varias Alcaldía, describiendo correo electrónico, clave catastral según declaratoria, teléfono convencional o celular.
2) Certificado del historial de ventas del predio, gravámenes; original y actualizado, emitido por el Registro de la Propiedad.
3) Croquis de la ubicación de predio; y,
4) Copia del proyecto aprobado y permiso de construcción de ser el caso.

De existir ventas de edificaciones correspondientes a alícuotas de la propiedad horizontal, no se podrá revocar o anular la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, salvo que sea solicitada por la totalidad de copropietarios.

La Dirección de Planificación y Proyectos, si del certificado conferido por el Registro de la Propiedad, constan que no se han hecho ventas en base a la propiedad horizontal, sin más trámite en el término 15 días, emitirá su informe, para que la Máxima Autoridad, previo informe legal, mediante resolución administrativa deje sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal.

Con la resolución, el Departamento jurídico elaborará la minuta de revocatoria para suscribir la respectiva escritura que deja sin efecto la propiedad horizontal, misma que se inscribirá en el Registro de la Propiedad; debiendo los interesados entregar en Asesoría Jurídica, cuatro escrituras certificadas e inscritas, en el plazo máximo de 15 días contados desde la fecha de inscripción; caso contrario se dejará sin efecto la revocatoria

Art. 311.- Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios y otros bienes que, de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean indispensables y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 312.- Factibilidad.- La Dirección de Planificación emitirá un informe de factibilidad para la aprobación de los proyectos a ejecutarse bajo un régimen de propiedad horizontal, considerando donde se permita construir de conformidad a los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial vigentes, así como, cobertura o factibilidad de servicios básicos y otros que permitan evaluar el entorno en función de dar cumplimiento al Art. 54 literales a) y c) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 313.- Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Las edificaciones que se construirán bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones sobre el uso y ocupación del suelo de acuerdo y consideraciones dispuestas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente y a la Ordenanza de Aprobación de Planos de Construcción e Inspección de Construcciones.

Art. 314.- Las edificaciones y conjuntos habitacionales en sus diferentes categorías, en las que exista propiedad común del terreno, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamente general, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización; y, la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 315.- Están incluidos, dentro de esta Ordenanza, los diversos pisos de un edificio en altura, los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que, albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse o enajenarse separadamente.

Art. 316.- Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

a) Conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.
b) Conjuntos habitacionales de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (dos pisos o más)
c) Conjuntos habitacionales mixto en desarrollo horizontal y vertical.

Art. 317.- Normas. - Las edificaciones y conjuntos habitacionales sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

a) Las edificaciones que se someterán al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistema de prevención de incendio, que según sus características le sean exigibles, previo a las presentaciones de la correspondiente solicitud de aprobación al GAD Municipal, de conformidad a la Ordenanza Municipal.
b) Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrán un medidor independiente.
c) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten de forma independiente con el colector general del edificio, el que se desaguara en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de espacios habitables.
d) En el sistema eléctrico, cada unidad contara con un medidor propio.
e) Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art. 318.- Áreas Comunes. - Las áreas comunes de las edificaciones y de los programas habitacionales sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se clasifican en:

1) Áreas de circulación vehicular y peatonal.
2) Áreas comunes no construidas, jardines, áreas verdes, retiros, etc.; y,
3) Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

a) Espacios para instalaciones de equipos electrónicos, hidroneumáticos, climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.

c) Espacios para reunión de los propietarios y/o para uso de la administración, etc.

Art. 319.- Áreas Verdes. - Las áreas verdes citadas en el sub numeral 2 del artículo 294 consideradas como áreas comunes serán determinadas según lo descrito en el inciso cuatro del Art. 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales determinados en este artículo.

Además de las disposiciones contenidas en Ordenanzas Municipales vigentes para su regulación.

Art. 320.- Normas de diseño. - Las áreas indicadas en el Art.297, excepto las numerales 2 y 3, se construirán cumpliendo las Normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación y esta Ordenanza. Los espacios indicados en el numeral 2 no serán inferiores a Dieciocho metros cuadrados (18m2), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga (20) o más unidades destinadas a vivienda o locales.

Se deberá contar con una unidad sanitaria.

El espacio destinado en el numeral 3 será exigible a partir de diez unidades (10 u) de viviendas locales, comerciales, oficinas, etc.: deberá contar con una superficie mínima Veinticinco metros cuadrados (25m2) e incluir a una unidad sanitaria.

De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1m2) por cada unidad adicional.

Art. 321.- Entrepisos y mezzanines. - En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a esta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que, los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de estos, ni sujetos a gravámenes en forma independiente.

Art. 322.- Planos- Contenido. - Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizaran e identificaran claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas bajo los cuales pueden ser objetos de transacción o uso, independientemente del resto de los locales y contendrán los siguientes detalles: - Implantación, ubicación y linderos del inmueble. - Ubicación, individualización y numeración que corresponda a cada piso, departamento o local, oficinas, etc.; y, - Ubicación y determinación de las instalaciones de energía eléctrica, agua potable, desagües, telefonía, calefacción y ventilación si la hubiere, y de los demás bienes comunes.

Art. 323.- Alícuotas. - Fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde a cada uno de los propietarios de un bien exclusivo, según la Ley de Propiedad Horizontal. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, para el cobro de impuestos se tomará en cuenta el porcentaje de alícuota asignada a cada unidad para el reparto de valores a pagar o responsabilidades sobre el bien total.

Art. 324.- Modificación de planos y Alícuotas del proyecto. - Los planos y alícuotas podrán modificarse, siempre y cuando el porcentaje de alícuotas no sea modificado sobre los bienes exclusivos y comunales de la declaratoria originaria, y en atención estricta a lo prescrito en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento, además de los siguientes requisitos:

1) Solicitud dirigida al señor Alcalde o Alcaldesa;
2) No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo;
3) Acta de Asamblea: de los copropietarios en la que debe constar la aceptación con un mínimo de 3/4 de los copropietarios de aprobación para realizar los cambios o rectificaciones solicitadas;
4) Planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, para el Régimen de Propiedad Horizontal;
5) Cuadro de alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en el Régimen de Propiedad Horizontal;
6) Tres juegos de planos arquitectónicos señalando las áreas útiles privadas y comunes firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;

7) Original y tres copias del cuadro de alícuotas, haciendo constar las rectificaciones solicitadas, firmadas por un arquitecto registrado en la Senescyt;
8) Si existieran cambios de áreas, remodelaciones o cambios en cuanto al uso del suelo, deberá además anexar los documentos legales respectivos para dichas modificaciones;
9) En las modificaciones de aumento de áreas o cambios de uso del suelo, se deberá presentar el certificado respectivo del Cuerpo de Bomberos, de las empresas de agua y teléfono, según fuere el caso;
10) Una copia Notariada de la Escritura de Constitución de Régimen de Propiedad Horizontal;

Art. 325.- Valor de cada piso, departamento, oficina o local. - Se determinará inicialmente el valor o avalúo municipal del área total de la edificación.

Se tendrá como valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local, al resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal del total de la edificación, el mismo que será establecido por la Dirección de Avalúos y Catastros Municipal, de conformidad con lo que determina la ordenanza de la normativa e impuesto predial urbano y rural vigente para el bienio correspondiente.

El valor o avalúo municipal de cada piso, departamento o local; será resultante de la aplicación de la alícuota correspondiente respecto al valor municipal del total de la edificación.

Art. 326.- Obligaciones de Pago. - La escritura pública de compraventa de la cuota de condominio cancelara los impuestos de alcabalas y derecho de inscripción o registro sobre el valor que representa dicha cuota, ante el Notario Público.

Las tasas por incorporación al catastro de proyecto serán canceladas unitariamente por el propietario o promotor del condominio.

El propietario de cada piso, departamento y/o local, será el dueño de la edificación y solar, pudiendo ser este persona natural o jurídica.

Las diversas áreas de condominio cambiaran de propietario, cuando se adquiera la propiedad y sea inscrita en el Registro de la Propiedad e ingresada al catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo.

Una vez catastradas las áreas en condominio, estas cancelaran a partir del año próximo siguiente a su catastro, el impuesto predial y adicionales y demás gravámenes municipales de manera separada en función de la alícuota que tuviere cada uno de los condóminos.

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan de los edificios, en función de la correspondiente aprobación municipal y unidades susceptibles de traspasos de dominio

Art. 327.- Prohibiciones a los propietarios y usuarios de manera individual. - Se prohíbe a los propietarios y usuarios de manera individual de las edificaciones sometidas bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o realizar construcciones de cualquier índole, excavaciones; así como demás prohibiciones establecidas en la ley citada; cualquier modificación se sujetará a Art. 7 inciso segundo de la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 328.- Requisitos para Declaratoria en Propiedad Horizontal en edificaciones. - Debe presentarse a la Dirección de Planificación y Proyectos los siguientes requisitos

1) Exhibir cédula de ciudadanía (Persona natural) / Copia de Nombramiento representante legal (Personas Jurídicas)
2) Las obras de infraestructura y comunales serán ejecutadas de manera simultánea con el desarrollo del proyecto.
3) No ser deudor del GADMSD.
4) Formulario de solicitudes varias Alcaldía
5) Cuatro copias del proyecto aprobado

6) Cuadro de alícuotas, áreas y linderos firmado por el profesional.
7) Certificado del Registro de la Propiedad con historial de ventas. (actualizado)
8) Reglamento interno de copropietarios
9) Fotografías mínimo cinco (5).
10) Informe del cuerpo de bomberos de ser necesario

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

La Dirección de Planificación y Proyectos emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación

a) Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables.
b) Pago de la tasa por aprobación de propiedad horizontal.
c) Si el informe técnico es desfavorable, se emitirán las observaciones para su posterior aprobación.
d) Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la
e) Dirección de Planificación y Proyectos emitirá un informe, previo a la legalización o reconocimiento de la construcción existente, debiendo dar cumplimiento a los requisitos establecidos en el Art. 398 de esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 329.- Aprobación. - Para la Aprobación de Proyectos y Edificaciones declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Informe de factibilidad de uso del suelo emitido por la Dirección de Planificación.
b) Tres copias de planos del diseño del Proyecto a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;
c) Un juego completo de las copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción;
d) Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto registrado en la Senescyt. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
e) En caso de ser conjunto habitacional o edificaciones de más de 5 pisos se requiere original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Santo Domingo, respecto a los servicios de Agua Potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes;
f) Copia autentica de la Escritura de la Propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada con la nota de inscripción del Registro de la Propiedad; y,
g) Si el inmueble a ser incorporado bajo el Régimen de la Propiedad Horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá el informe del Cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o Jurídica que preste el servicio de telefonía e internet, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.
h) No se permiten áreas de reserva en propiedad horizontal, toda área privada deberá poseer su respectiva alícuota.

Art. 330.- Las Edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Tres copias de planos del diseño del Proyecto de la edificación a ser declarado en Régimen de Propiedad Horizontal, en los cuales se determinen los bienes de usos exclusivos, privativos y comunes, con su correspondiente desagregación y determinación de áreas;

b) Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional. Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en la Senescyt, lista de tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;
c) Un juego completo de planos de las edificaciones aprobadas por el GAD Municipal, y en el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente registrado en la Senescyt, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil;
d) Original y copia del informe de la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Santo Domingo, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas;
e) Copia de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el Registro de la Propiedad;
f) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.

Los proyectos de aprobación de Propiedad Horizontal, se regirán en base a los planos aprobados, no podrán exigirse construcciones o espacios que no hayan sido aprobados.

Cuanto se solicite la declaratoria de una propiedad horizontal sobre una edificación que se haya construido con planos aprobados y permisos municipales, en caso de que estas no dispongan parqueaderos para cada unidad o local, se la aprobará en base a los planos aprobados con anterioridad.

Art. 331.- Requisitos para dejar sin efecto la aprobación de declaratoria en Propiedad Horizontal. - Para proceder a dejar sin efecto la declaratoria en propiedad horizontal se requerirá lo siguiente:

1) Exhibir cédula de ciudadanía. (persona natural) / Copia de Nombramiento
2) representante legal en caso de ser persona jurídica.
3) No ser deudor del GADMSD.
4) Formulario de solicitudes varias Alcaldía,
5) Certificado de gravámenes con historial de ventas del predio, actualizado.
6) Croquis de la ubicación de predio; y,
7) Copia del proyecto aprobado y permiso de construcción.

De existir ventas de alícuotas, no se podrá revocar o anular la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal, salvo que sea solicitada por la totalidad de copropietarios.

Art. 332.- Plazos para ejecutar las Obras de Urbanización. - Para el cálculo de tiempos o plazos para ejecutar las obras de infraestructura en los proyectos de urbanización, se establecerá de mutuo acuerdo con el propietario en base al siguiente cuadro:

Cantidad Lotes	Plazo	Prorroga Máxima
11 – 50	2 años	1 año
51 – 200	3 años	1.5 años
201 o más	5 años	2 años

Art. 333.- Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura en Proyectos Urbanísticos y Proyectos de Vivienda de Interés Social promovidos por las personas naturales o jurídicas, privados o públicas, quedarán con prohibición de enajenar inscrita en el registro de la propiedad e hipotecados el 30% del total de los lotes del proyecto.

Los lotes de terrenos que quedan hipotecados y no podrán enajenarse, hasta que se ejecuten las obras de urbanización. De no ejecutarse las obras se impondrá al urbanizador, una multa del cien por ciento del valor de las obras que no hayan sido ejecutadas; no obstante, a ello, podrá levantarse el gravamen hipotecario, en forma individual, siempre y cuando, el o la urbanizadora haya construido más del 60% de las obras de infraestructura, entre las cuales obligatoriamente deberán existir las obras básicas como son: agua potable, energía eléctrica y alcantarillado sanitario y pluvial.

Art. 334.- Si la obra de infraestructuras no se hubiere ejecutado, la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Fiscalización vencidos los plazos otorgados para la ejecución de las mismas, deberán solicitar al señor Alcalde, disponga al señor Secretario General, que notifique al urbanizador o proyectista, para que, en el término de 15 días, justifique documentadamente el incumplimiento; practicada la notificación, toda la documentación será remitida a Procuraduría Síndica, para su análisis.

De no haberse justificado el incumplimiento, Procuraduría Síndica, previa certificación del Secretario General de haberse contestado el requerimiento, continuará con el trámite: De haber contestación será trasladados a los Departamentos Técnicos para que emitan sus respectivos informes; o, de no haber respuesta o no haberse justificado, deberá emitir a la Máxima Autoridad , el correspondiente informe legal, sugiriendo el procedimiento a seguirse, de ser el caso la imposición de la multa, lo cual se resolverá mediante resolución de la máxima autoridad debidamente motivada, en la cual se dispondrá al Área Financiera la emisión del correspondiente título de crédito para la notificación e inicio del proceso coactivo.

Art. 335.- Cancelación de las garantías de obras.- Una vez realizadas la totalidad de las obras de infraestructura y cumplido el procedimiento administrativo, que justifiquen que se han ejecutado el 100% de dichas obras, se procederá mediante Resolución de Alcaldía o de su Delegado, a autorizar la cancelación de la hipoteca; así como a autorizarse la venta de los lotes de terrenos que estaban hipotecados a costa del urbanizador; debiendo el departamento Jurídico, elaborar la minuta respectiva, para la celebración de la escritura de cancelación de la hipoteca y autorización de escrituración.

Art. 336.- Entrega de las obras de infraestructura. - Los Urbanizadores o Proyectistas, una vez que hayan ejecutado el 100% de las obras de infraestructuras, deberán suscribir con el GAD Municipal el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas, conforme a lo expuesto en esta normativa e informes de aprobación de las respectivas empresas públicas. Para el efecto deben encontrarse debidamente amojonados los lotes, áreas verdes y áreas de equipamiento de la urbanización aprobada.

En el caso de conjuntos habitacionales que estén aprobados por etapas, se permite la recepción parcial por las obras ejecutadas en sectores o manzanas con el fin de ir habilitando las etapas que cuenten con la infraestructura 100% ejecutada que permita el su uso parcial del proyecto y el uso total de la etapa habilitada.

Los propietarios de los lotes de terrenos adquiridos a los Urbanizadores o Proyectistas, podrán solicitar a la Máxima Autoridad, la cancelación de la hipoteca de su lote de terreno, lo cual procederá únicamente cuando la Dirección de Obras Públicas, indique que sobre ese sector se encuentran ejecutadas el 60% de las obras de infraestructura y equipamiento; entre las cuales deberán estar obligatoriamente: El alcantarillado sanitario, la red de agua potable y el tendido de luz eléctrica.

Con el informe técnico de obras públicas, Procuraduría Síndica, emitirá su criterio legal para que la Máxima Autoridad o su Delegado, proceda a cancelar dicho gravamen y a autorizarse la venta del lote de terreno.

Art. 337.- Procedimiento para Aprobación de Conjuntos Habitacionales. – Para la aprobación de los conjuntos habitacionales se debe considerar los siguientes informes:

1) Informe Técnico de Factibilidad
2) Informe Técnico del Anteproyecto
3) Informe Técnico de Aprobación del Proyecto Definitivo

Se deberá contemplar el Capítulo I de las normas de Arquitectura y Urbanismo, las Secciones Quinta, artículo 279, y Sexta, artículos 280 y 281, sobre las Redes de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones, y el porcentaje de áreas comunales con relación a los proyectos urbanísticos (15%) del área útil urbanizable.

Estos informes serán otorgados por la Dirección de Planificación y Proyectos previa inspección al sitio.

De no cumplir con estos informes y más requisitos se negará el permiso para la ejecución del proyecto.

Las observaciones o correcciones de los procesos se cargarán en el Sistema de Gestión de Procesos internos - SIGEPRO, para conocimiento del usuario.

La Dirección de Planificación y Proyectos deberá dar a conocer los requisitos para la aprobación de los proyectos, indicando a los propietarios del uso del suelo rural y urbano como se indica en esta Normativa.

Art. 338.- Requisitos para Emitir el Informe Técnico de Factibilidad:

Para la obtención del informe técnico de factibilidad para la aprobación de proyectos de conjuntos habitacionales, el interesado, a través del Centro de Atención Ciudadana del GAD Municipal, presentará en la Dirección de Planificación y Proyectos la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista;
b) Copia de la escritura pública del terreno registrada
c) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
d) Plano Topográfico debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas (UTM DATUM WGS84 Z17S), en archivo digital, en cualquiera de las siguientes extensiones *.dwg, *.dxf, *.shp. El plano topográfico deberá representar la forma original (del predio sin movimiento de tierras) en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, rellenos pre-existentes, el borde superior del talud de ríos, quebradas y esteros, la ubicación de árboles de cualquier especie con más de diez años de antigüedad o veinte centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo que se encuentre en el predio, líneas de transmisión de energía eléctrica u otra infraestructura que atraviese el predio;
e) Memorias técnicas descriptivas de características generales del proyecto;
f) Informe de factibilidad de servicios otorgado por la EPMAPA, CNEL.

La Dirección de Planificación y Proyectos, estando completa la documentación, deberá en el término máximo de 15 días, emitir el informe previo solicitado, el mismo que tendrá validez de un año desde la fecha de su emisión.

En caso de que el informe no fuere retirado del municipio en el plazo de dos meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada.

Art. 339.- Informe Técnico Revisión del Anteproyecto

Para la aprobación del anteproyecto, los interesados, a través del Centro de Atención Ciudadana del GAD Municipal, deberán presentar a la Dirección de Planificación y Proyectos la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto, indicando correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
b) Copia de la escritura del terreno registrada
c) Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
d) Informe técnico de factibilidad, emitido por la Dirección de Planificación y Proyectos;
e) Secciones transversales del terreno (longitudinal y transversal) para establecer pendientes y visualizar rellenos, cortes y obras de estabilización y drenaje;
f) Dos juegos de planos urbanos y arquitectónicos con la respectiva identificación de las unidades de vivienda o locales comerciales y diseño de equipamientos comunales.
g) Tres juegos de planos de perfiles de los diseños horizontal y vertical (rasantes) de calles, con diseño geométrico de las vías y sus respectivas memorias y presupuestos.
h) Los Planos deberán contener la respectiva tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del promotor y del arquitecto responsable del proyecto;
i) Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar: áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos,

densidades bruta y neta, listado de unidades de viviendas o locales comerciales, con su respectiva identificación.

La Dirección de Planificación y Proyectos revisará que el anteproyecto no se encuentre implantado sobre vía pública o predios afectados por la trama vial o por proyectos contemplados en el PDOT 2032 y Planes de Movilidad.

El anteproyecto deberá indicar la ubicación del área verde y de equipamiento comunal, de ser factible deberá encontrarse en solo cuerpo y centralizada o distribuida en áreas útiles que permitan la implantación de equipamientos, deberá implantarse en terreno firme y con acceso al menos a una vía pública.

El Anteproyecto tendrá validez de dos años desde la fecha de su emisión. En caso de que no fuere retirado del municipio en el plazo de seis meses, se declarará en abandono de acuerdo con lo que establece el Código Orgánico de Administración Art. 212 y se procederá a su archivo, a excepción de los casos en que el municipio o empresas públicas municipales tengan pronunciamientos pendientes o por el estado del procedimiento no sea necesario el impulso de la persona interesada; pudiendo los interesados presentar nuevamente el anteproyecto.

Art. 340.- Informe Técnico de Aprobación Definitiva.

Para la aprobación de los proyectos definitivos de los conjuntos habitacionales, a través del Centro de Atención Ciudadana, se presentará a la Dirección de Planificación y Proyectos lo siguiente:

1) Formulario 3 en 1 para aprobación de edificaciones, describiendo correo electrónico, clave catastral del predio, teléfono convencional o celular;
2) Copia simple de la escritura del terreno registrada;
3) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
4) Informe técnico de factibilidad;
5) Informe técnico del anteproyecto;
6) Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, evaluación de riesgos, impactos ambientales, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes–comunales y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos;
7) Informes y planos debidamente aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica, telefonía;
8) Presupuesto General y Cronograma valorado de obras de infraestructura, de ser el caso se presentará por etapas, que deberán estar concluidas para la devolución de las garantías;
9) Cuatro juegos de planos urbanos, a escala 1:1000 debidamente georeferenciado en el sistema de coordenadas (UTM datum WGS84 Z17S), arquitectónicos y estructurales del proyecto y detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
10) Para los proyectos de conjuntos habitacionales en zonas especiales residenciales, o en sectores donde no haya servicio de infraestructura, el urbanizador o propietario deberá presentar el informe y aprobación de los estudios, por parte de la EPMAPA-SD, que posibilite un proyecto de auto tratamiento de aguas residuales y auto abastecimiento de agua potable, las cuales serán ejecutadas por el urbanizador y/o propietario;
11) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes, de acuerdo con escrituras y levantamiento planimétrico– topográfico;
12) La planificación de lotes producto del diseño urbano en los cuales estarán diseñado las unidades de viviendas; con sus respectivos cuadros de linderos. En el plano urbanístico, las manzanas y las unidades de viviendas deben ser numerados empezando por el norte y el ubicado más a la derecha y acotado en sus cuatro lados;
13) Equipamiento comunitario y áreas recreativas, con sus respectivos cuadros de linderos;
14) Dos (2) cortes mínimas del terreno, para identificar pendientes, esteros, ríos, quebradas;
15) Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde),

densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de las unidades de viviendas con numeración continua o por manzanas.

16) 16. En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto o ingeniero responsable del proyecto, con su respectivo registro profesional del SENESCYT, y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales; y.

En proyectos de urbanización que supongan más de 30.000 m² de habilitación de suelo, más de 10.000 m² de construcción, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos que el proyecto puede generar y las alternativas para evitarlos o restringirlos; un informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. El informe de estudio ambiental deberá tener aprobación de la Dirección Provincial del Ambiente (MAAE), en función de la escala e impacto del proyecto.

Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando; la planificación será constatada a través de una inspección y el plano geo referenciado donde se incluyan los árboles y áreas de protección de ecosistemas.

Sección Octava
De Los Permisos Especiales

Art. 341.- Disposiciones para permisos especiales. - A través de esta disposición se regula las actividades económicas de tipologías restringidas relacionadas con el funcionamiento de discotecas, bares, karaokes, lavadoras de vehículos, mecánicas y empresas de producción plenamente preestablecidas.

Art. 342.- Establecimientos preexistentes. - Se entenderá como establecimientos preexistentes los citados en el artículo anterior que vienen realizando una actividad económica con base a una autorización emitida por una autoridad competente con anterioridad al año 2016 o que obtuvieron uno o más permisos o patente para el ejercicio de sus actividades económicas antes de entrar en vigencia el PDOT 2032, conforme a los siguientes documentos:

1) La actividad económica descrita en el documento presentado sea la misma que aquella que es objeto del permiso de Patente municipal;
2) En el documento de preexistencia presentado constará la misma dirección o número de predio para el cual se solicita el permiso o patente municipal; y,
3) Se presentará y/o verificará que dicho establecimiento cuente con permisos u autorización de funcionamiento emitido por la autoridad competente al momento de iniciar el trámite para la obtención del permiso o Patente municipal. Cuando se demuestre preexistencia de funcionamiento del establecimiento sin perjuicio del cambio de propietario, se presentará copia simple de la patente.

Art. 343.- Condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo.

Las condiciones técnicas mínimas requeridas en materia de arquitectura y urbanismo que deben cumplir los establecimientos son los siguientes:

1) Las dimensiones mínimas de las habitaciones serán de 2.00 metros de ancho por 2.80 de largo y contarán con al menos un lavabo, con mobiliario mínimo requerido por habitación será: una cama con colchón, un velador, un basurero hermético de acero inoxidable, una silla, un perchero, un espejo de 0,30 x 0,50;
2) Contarán con áreas de vestidores, casilleros y al menos con un baño completo, (lavamanos, inodoro y de ser posible ducha) en las áreas de salón. Ambos para uso exclusivo de las trabajadoras sexuales. Los baños deberán estar equipados al menos con: Dispensadores de jabón y gel, dispensador de papel higiénico, de toallas o secadores de mano.
3) Cada habitación dispondrá de ventilación e iluminación natural, en caso de no poder cumplir con esta condición, dispondrán de ventilación por medios mecánicos e iluminación artificial adecuada y

suficiente. Las salas donde se realicen espectáculos, pistas de baile, tarimas o áreas similares dispondrán de ventilación por medio mecánico y sistema de luminaria.

4) Los espacios destinados para el desarrollo de la actividad económica deberán contar con acabados constructivos totalmente terminados;
5) Las superficies de los pisos deberán ser homogéneas, libres de imperfecciones, cuyas características faciliten las tareas de limpieza y antideslizantes solo para las áreas húmedas;
6) Las puertas principales de acceso deberán comunicar directamente a la calle o a un espacio abierto;
7) En caso de existir escaleras, estas deberán ser de materiales con alta resistencia al fuego, con un ancho uniforme de al menos 80 centímetros, con una huella mínima de 28 centímetro y dispondrá de pasamanos. Esto se exceptúa para bienes inmuebles o predios inventarios;
8) Las circulaciones de establecimiento deberán estar libres de construcciones y contar con iluminación adecuada y suficiente:
9) Dispondrán de un área para el almacenamiento, donde se almacenen productos de limpieza;
10) El establecimiento deberá asegurar el aislamiento visual en sus fachadas, haciendo uso de materiales adecuados, translucido o vinilos en ventanas y mamparas entre otros mecanismos;
11) El establecimiento no tendrá comunicación con locales o inmuebles destinados a otros usos;
12) Las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones, agua potable, alcantarillado o sistemas alternativos deben estar en condiciones adecuadas para su funcionamiento;
13) No se utilizarán las aceras como sitios de establecimientos ni podrán ser ocupadas con elementos propios a la actividad económica. Las aceras deberán permitir la circulación peatonal libre, continua y segura, eliminando barreras arquitectónicas para el peatón;
14) El número de baños (entiéndase como baños a lavamanos, inodoro y urinario) para clientes en el establecimiento de determinará en base al aforo, conforme al siguiente cuadro:

Art. 344.- Inspección. - La Dirección de Control Territorial, deberá inspeccionar constantemente que estos Centro se encuentren funcionando, respetando la normativa legal y exigirá que los permisos se encuentren vigentes; caso contrario solicitará a la Máxima Autoridad, disponga se inicien los procesos sancionatorios.

Art. 345.- Prohibición de los Centros de Tolerancia. - Los centros de tolerancia quedan prohibidos de usar letreros o publicidad que genere un impacto visual no adecuado; tampoco podrán utilizar leyenda o mensajes de índole sexual; caso contrario serán sancionados hasta con 5 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 10 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio del retiro de la publicidad o del letrero.

Art. 346.- Aval de localización de los centros de tolerancia y discotecas. - Los propietarios de los centros de tolerancia y de las discotecas en el mes de enero de cada año, con la participación de la Intendencia General de Policía, de la Defensoría del Pueblo y de la Dirección de Control Territorial, deberán realizar reuniones de participación ciudadana que abalicen la localización de sus locales. Si no tiene aceptación de la ciudadanía, estos deberán irrevocablemente reubicarse a un sitio permitido por la normativa municipal, en un plazo no mayor a dos años.

Art. 347.- Obligaciones de los propietarios de centros de tolerancia y discotecas. - Es obligación de los propietarios de los centros de tolerancia, discotecas, bares y karaokes garantizar:

1) La seguridad personal y física de ciudadanía tanto al interior de sus locales como también en el área de influencia directa de su establecimiento; y.
2) Que los niveles de ruido generados en sus locales no impacten a quienes visitan dichos lugares y a las personas que habitan en las áreas colindantes; puesto que el ruido es una de las fuentes de contaminación ambiental, que produce molestias, distracciones, perturbaciones, e incluso si la exposición es muy prolongada puede producir daños irreversibles en el órgano de la audición, en los trabajadores, asistentes y vecinos del sector.

De no cumplirse con esta disposición serán sancionados hasta con 10 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 20 remuneraciones básicas unificadas y/o el cierre del local de acuerdo a la ordenanza pertinente.

Art. 348.- Lavadoras y mecánicas. - Las lavadoras y mecánicas que actualmente cuentan con permiso y patente municipal, podrán seguir funcionando en los lugares que actualmente se encuentran ubicados siempre que cumplan con la normativa ambiental vigente, con lo que dispone el PDOT y las demás ordenanzas que regulen, ciertas condiciones para el funcionamiento de una actividad comercial.

Art. 349.- Obligaciones de los propietarios de lavadoras y mecánicas. - Es obligación de los propietarios de las lavadoras y mecánicas, garantizar:

1) Que sus actividades no causen contaminación ambiental, que el agua productos de los lavadoras y limpieza de repuestos, no sean lanzadas a las aceras, calzada o a la alcantarilla;
2) Que los automotores que vayan a ser atendidos, no ocupen las aceras ni la calzada; y,
3) Que los niveles de ruido generados en sus locales no impacten a quienes visitan dichos lugares y a las personas que habitan en las áreas colindantes.

De no cumplirse con esta disposición serán sancionados hasta con 5 remuneraciones básicas unificadas, de ser reincidente se le impondrá una multa de hasta 10 remuneraciones básicas unificadas y/o el cierre del local de acuerdo a lo que dispone esta ordenanza.

Art. 350.- Permisos. - Los permisos son la autorización o título entregado por el GADM Santo Domingo necesario para el ejercicio de determinadas actividades o ejercer diversas facultades previo el cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

Art. 351.- Funcionamiento de Estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial.- Las empresas de estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial que actualmente se encuentren operando y ejerciendo sus actividades dentro de la zona urbana de la ciudad de Santo Domingo de los Colorados y que cuenten con los permisos de las diferentes entidades estatales y municipales, seguirán funcionando en los sitios actuales, siempre y cuando cumplan con la normativa ambiental vigente y las disposiciones municipales.

En caso de no cumplir con las exigencias legales y municipales, no se renovará el permiso municipal ni la patente; debiendo más bien en el lapso de dos años, proceder a su reubicación fuera del perímetro urbano y en la zona industrial que contempla el PDOT.

Art. 352.- Aval de ubicación de estaciones de embazado y comercialización de gas doméstico e industrial. - Los propietarios de las estaciones de envasado y comercialización de gas doméstico e industrial, están obligados a organizar con la participación de la Intendencia General de Policía, de la Defensoría del Pueblo y de la Dirección de Control Territorial, reuniones de participación ciudadana que abalicen la continuación de sus actividades en los sitios que actualmente se encuentran ocupando. Si no tiene aceptación de la ciudadanía y si de acuerdo a los informes de la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos y de la Dirección de Planificación y Proyectos, se determina que no puede seguir en el mismo sitio, estos deberán irrevocablemente reubicarse a un sitio permitido por la normativa municipal, en un plazo no mayor a dos años.

CAPÍTULO VII
CONTROL TERRITORIAL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 353.- Competencias de Control Territorial. - La Dirección de Control Territorial es una instancia técnica y administrativa que ejerce el control territorial bajo el marco legal vigente y competencias asignadas por el GAD Municipal, a través del presente PDOT y normas técnicas que sustentan las siguientes intervenciones en el territorio cantonal:

1) Prestación de servicios a la ciudadanía en relación a procesos de control territorial.
2) Gestión de control en el territorio del cantón, uso de suelo, espacio público, de los bienes inmueble municipal, de edificaciones, urbanizaciones, publicidad, espectro radioeléctrico y otras que le asigne la autoridad municipal.

3) Inspecciones a edificaciones en sus etapas constructivas y actividades en espacio público, para verificar permisos y cumplimiento de normas técnicas.
4) Emisión de informes técnicos del control territorial, y;
5) Demás acciones pertinentes que permitan ejercer de forma objetiva el control territorial.

Art. 354.- Permisos. - Se precisa de permiso para:

1) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, cuyo objeto sea la ejecución de un proyecto urbanístico o constructivo, modificación de estructuras, mamposterías o fachadas de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público.
2) Obras públicas y construcción de vías en un proyecto urbanístico con fin residencial ubicado dentro de la zona rural o de expansión urbana.
3) Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 355.- Responsabilidad por las infracciones. - Son responsables solidarios de las infracciones a las disposiciones del presente PDOT. el propietario, los ejecutores directos o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente, inclusive en el caso de personas jurídicas o naturales que actuaron a su nombre o por ella. Será igualmente responsable de cualquier sanción, multa, etc. el arquitecto, ingeniero o empresa constructora de la obra en ejecución.

La Dirección de Planificación y Proyectos, de ser el caso, remitirá a la Dirección de Control Territorial el correspondiente informe sobre los hallazgos al incumpliendo de las normas municipales, para que se realice las respectivas inspecciones y se exija al administrado, que, en el término de ocho días, justifique las observaciones determinadas; en caso no hacérselo, enviara el trámite a la Unidad Instructora para que se inicie el correspondiente procedimiento sancionador.

Art. 356.- Obligación de reparar el daño causado. - La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.

Art. 357.- Contrato de Responsabilidad.- El Propietario de un proyecto que tenga permiso y aprobación municipal para su construcción, deberá mantener durante todo el tiempo que dure el proceso constructivo de la obra, para el respectivo control, al profesional en la rama de arquitectura o ingeniería civil, que haya contratado para que realice la dirección técnica y pueda responder las observaciones y pedidos de los técnicos municipales encargados de realizar las constantemente las inspecciones de control. Una vez terminada la construcción, el profesional y/o el propietario informará mediante oficio a la Dirección de Control Territorial.

Art. 358.- Controversia entre las partes. - De existir controversia entre las partes, el propietario o el profesional, deberá informar a la Dirección de Control Territorial la terminación de la responsabilidad de dirección técnica, a fin de verificar que el propietario sustituya la dirección técnica de obra con otro profesional.

Art. 359.- Procedimiento de control territorial. - Realizada la inspección técnica a la obra por la Dirección de Control Territorial y conocido el cometimiento de una presunta infracción, procederá como medida provisional de protección, a la colocación de sellos de suspensión a la construcción y a notificar al propietario y/o al Director Técnico, para que concurra a las oficinas de la Dirección de Control Territorial, a justificar las observaciones que se le hayan realizado; de no tenerle se le dará un plazo máximo de dos meses para que lo haga; caso contrario se enviará la documentación a la Unidad Instructora, para que se inicie el expediente sancionador.

En caso de que el administrado no acate el sello de suspensión ordenada por el GADMSD, ni justificare los requerimientos que se le haya realizado, y continúa ejecutando los trabajos, la Dirección de Control

Territorial colocará un nuevo sello de suspensión de la construcción y procederá al retiro de herramientas, equipo y maquinaria que se encuentre utilizado en la construcción, sin que esta medida signifique decomiso; el administrado recuperará los mismos, cumpliendo con los requisitos exigidos para su devolución en la Dirección de Seguridad Ciudadana.

La Dirección de Control Territorial presentara a la Función Instructora el respectivo informe técnico y el avalúo de las construcciones irregulares realizadas por el contribuyente y verificadas por el inspector, conforme a los precios unitarios establecidos por la Subdirección de Proyectos de la Dirección de Planificación o Instancia del GADMSD que ejerza sus funciones, para el caso de obras en proceso de construcción cuyo avalúo será determinado por rubros de ejecución existentes y, para el caso de construcciones ya concluidas o sin acabados lo que determine la normativa de valoración de la Ordenanza de Impuesto Predial Urbano y Rural vigente aprobada por el Concejo Municipal.

El procedimiento administrativo instructor y sancionador, se realizará con base a los Informes Técnicos de inspección de Control Territorial e informes de las actuaciones previas determinados en el Código Orgánico Administrativo. La Función Instructora, iniciará el expediente administrativo sancionador. Se notificará el acto administrativo de inicio, con todo lo actuado, al órgano peticionario, al denunciante y a la persona inculpada. En el caso que la o el inculpado no conteste el acto administrativo de inicio en el término de diez días, este se considerará como el dictamen previsto en el Código Orgánico Administrativo, cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Una vez notificadas las partes con el acto de inicio la Unidad Instructora realizará de oficio las actuaciones que resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e información que sean relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción.

En el caso de que el infractor, admitiere o reconociere su responsabilidad, previa a instrumentar el acto sancionatorio, se procederá de conformidad con lo previsto en la Ordenanza No. M-015-GGA, que regula la reducción o exención de las sanciones pecuniarias de las infracciones administrativas municipales por el reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario de las multas y la corrección de la conducta dentro del procedimiento administrativo sancionador.

Art. 360.- Audiencia. En los procedimientos sancionadores se procederá de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico Administrativo determinados en el Capítulo III Procedimiento, evacuando la prueba que haya admitido hasta el cierre del período de instrucción y emitirá el dictamen con todos los documentos, alegaciones e información que obren en el expediente a la Función Sancionadora competente para resolver el procedimiento.

Art. 361.- Sanciones. En caso de destrucción, retiro, ruptura y adulteración de los sellos de clausura o suspensión de actividades por parte del o los infractores ejecutados por la Autoridad como medidas provisionales de protección o medidas cautelares. La Dirección de Control Territorial de manera inmediata pondrá en conocimiento a Procuraduría Sindica Municipal, a fin de que inicie los trámites legales pertinentes.

El procedimiento sancionador se podrá iniciar: por denuncia ciudadana, de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior; petición razonada de otros órganos.

Art. 362.- La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos penales, si el hecho estuviese tipificado como delito, y ni el ejercicio de iniciar las acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Art. 363.- Revocatoria de permisos para edificación. Se podrá revocar el permiso de edificación siempre y cuando no se haya iniciado la construcción y no contravenga lo dispuesto en el artículo 480 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización, para la revocatoria del permiso para edificación, se deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1) Informe de la Dirección de Control Territorial a la Dirección de Planificación y Proyectos, indicando las observaciones en función de la presente ordenanza, de las posibles adulteraciones de documentos públicos y representaciones gráficas falsas.
2) De existir presunciones de posibles adulteraciones la Dirección de Planificación y Proyectos, emitirá el informe correspondiente con todos los elementos necesarios, determinando la presunta infracción, informe que será remitido a la Delegación de la Función Instructora solicitando el inicio del proceso administrativo sancionador, en caso de determinar responsabilidades penales, se pondrá en conocimiento de las autoridades correspondientes.

Art. 364.- Cobro mediante coactiva. - El GAD Municipal cobrará mediante el procedimiento coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación del delegado de la Función Sancionadora, con la resolución ejecutoriada o en firme. En el caso de pagar la sanción, el infractor no podrá realizar ningún trámite ni procedimiento en GADMSD.

Art. 365.- Competencia. - Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este capítulo, los delegados de la Función Instructora y Función Sancionadora, en el territorio en el cual ejerzan sus funciones.

Art. 366.- Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por el PDOT.

Art. 367.- Uso indebido de bienes municipales y de uso público. - El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes municipales o espacios de uso público por parte de terceros, constituyen un delito, que será sancionada conforme lo establecido en el cuerpo legal vigente. Los determinados en el COOTAD constituyen una infracción.

Art. 368.- Responsables. -Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 369.- Sanciones aplicables. - El delegado de la Función Sancionadora, al emitir su resolución, de haber mérito, impondrá la correspondiente sanción y multa.

Las sanciones aplicables a los infractores, sin perjuicio de imponer simultáneamente, dos o más, son las siguientes:

1) Suspensión de la obra.
2) Clausura de la obra.
3) Multa
4) Revocatoria de aprobación de planos
5) Revocatoria del permiso de construcción.
6) Derrocamiento y/o demolición.
7) Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.
8) Además, las establecidas en el numeral 2, del artículo 397 del COOTAD.

Si el administrado no cumpliere con la resolución establecida, el delegado de la Función Sancionadora solicitará a la Dirección Financiera se emita el correspondiente título de crédito por el valor de la multa o sanción, para que se notifique con el mismo al infractor y se inicie el respectivo proceso coactivo.

Art. 370.- Urbanización o fraccionamiento sin resolución de aprobación de Alcaldía.- Quienes urbanicen o fraccionen terrenos sin aprobación municipal, y celebren promesa de compraventa a través de escritura pública o instrumento privado o vendan la posesión de lotes que estén dentro de un lote de mayor extensión o entreguen una posesión bajo cualquier mecanismo, que demuestre que esta fraccionando su propiedad sin contar con la aprobación de la Alcaldía debidamente protocoliza e inscrita en el Registro de la Propiedad o no cuente con el respectivo permiso municipal, irrespetando las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno total donde se ha levantado una urbanización de hecho o de donde se ha fraccionado, según el avalúo real municipal y

con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.; debiéndose aplicar lo establecido en el Art. 477 del COOTAD.

Art. 371.- Construcciones sin permiso. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 372.- Construcción sin someterse a los planos. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 373.- Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente planos aprobados y el permiso correspondiente.

Art. 374.- Construcción que no respete las normas de zonificación.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contraviniendo además las normas de zonificación y exceda el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento (5%) del avalúo de la construcción ejecutada no autorizada y con la suspensión de la obra hasta que presente los planos y permiso de construcción; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art. 375.- Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados. - El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

De haberse iniciado un procedimiento sancionador, el administrado podrá presentar los planos aprobados, permiso de construcción o permiso de trabajos varios, dependiendo la infracción, hasta antes de que la Unidad Sancionadora emita la correspondiente resolución. De hacerlo, no se ordenará el derrocamiento, pero se le impondrá una multa del 50 % del valor de la multa que corresponde, a la infracción que motivó el proceso administrativo.

El permiso de construcción o de trabajos varios, serán los únicos documentos habilitantes para construir.

En caso de edificaciones construidas sin planos y permisos y que además no cumplan la normativa vigente, la Dirección de Control Territorial remitirá informe pertinente a la Función Instructora.

Art. 376.- Construcción sin dirección técnica.- Quienes construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con la dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora con dirección técnica de un profesional de la rama de la construcción), serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento (100%) del valor total correspondiente al fondo de garantía, además la obra será suspendida hasta el cumplimiento de la formalidad.

Tendrá como plazo 10 días laborables para presentar en la Dirección de Planificación el contrato con un profesional arquitecto, ingeniero civil o empresa constructora que cuente con dirección técnica de un profesional en la rama de la construcción, una vez aprobado por la Dirección de Planificación se dará a conocer a la Dirección de Control Territorial para la culminación de la construcción.

Art. 377.- Construcción sin letrero de identificación. - Para urbanizar, fraccionar suelo, construir, ampliar, modificar, reparar o restaurar edificaciones, el propietario deberá colocar en una parte visible exterior, el letrero de identificación, mínimo de 1,20m por 0,80 m, el mismo que contendrá:

1) Nombre del Proyecto,
2) Clave catastral,
3) Nombre y Registro SENESCYT del Proyectista y del profesional Responsable técnico,
4) Número de la Aprobación o Permiso de Construcción.

El incumplimiento será sancionado con multa equivalente a dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Art. 378.- Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles. - Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, los que no tengan o no presenten el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo en el término de 5 días desde la fecha de notificación por parte de la Dirección de Control Territorial, contraviniendo las disposiciones de este Título, serán sancionados de acuerdo a las siguientes actividades:

Establecimientos o locales donde se ejerce el trabajo sexual o se oferten estos servicios tales como: Centros o casas de tolerancia, prostíbulos, burdeles, casas de cita, lenocinios o cualquiera sea la denominación comercial con que se den a conocer los mismos; así como moteles, discotecas, hoteles, hostales y otras actividades afines serán sancionadas con una multa correspondiente a 5 remuneraciones básicas unificadas.

Bares, karaokes, centros de entretenimiento nocturno como billares, cantinas o similares serán sancionadas con una multa correspondiente a 2 remuneraciones básicas unificadas.

Lavadoras, lubricadoras, mecánicas, o similares serán sancionadas con una multa correspondiente a 2 remuneraciones básicas unificadas.

Tiendas de abarrotes, verduras, cybers, cabinas o similares, serán sancionados con una multa equivalente al 50% de una remuneración básica unificada.

Art. 379.- Falta de medidas de seguridad. - Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente al cinco (5%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad.

Art. 380.- Obstaculizar inspecciones municipales. - Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración básica unificada, además de la suspensión inmediata de los trabajos de obra u otras actividades.

Art. 381.- Ocupación de espacios públicos. - Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.
La ocupación de espacios públicos, áreas comunales o franjas de protección, serán sancionados y la Dirección Control Territorial puede actuar con el derrocamiento inmediato de las obras.

Art. 382.- Trabajos varios sin permiso municipal.- Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso de acuerdo a lo estipulado en el Art. 206.- Permisos, Capítulo VII, Control Territorial, Infracciones y Sanciones, del presente Código, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Delegación de la Función Instructora y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 383.- Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción será sancionado con multa igual al costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables,

contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Dirección de Control Territorial realizará el informe técnico para el correspondiente proceso administrativo y la multa equivaldrá a dos remuneraciones básicas unificadas.

Art. 384.- No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta ordenanza, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliere, será sancionado con multa equivalente al cien por ciento (100%) de la remuneración básica unificada y el propietario deberá realizar los trabajos de acuerdo a lo que disponga el Delegado de la Función Sancionadora.

En caso de lotes sin cerramiento en área urbana y cabeceras parroquiales, la Dirección de Control Territorial notificará al administrado que tiene el deber de construir el cerramiento de su predio y le concederá el plazo improrrogable de 45 días para que cumpla; caso contrario emitirá el informe técnico respectivo. La Función Instructora sancionará al infractor con una multa equivalente al 3% de una remuneración básica unificada del trabajador en general por cada metro lineal de cerramiento. Excepto en lotes cuyo avalúo no supere las 25 remuneraciones básicas unificadas, conforme a lo dispuesto en el Artículo 507 del COOTAD.

La Dirección de Avalúos y Catastro realizara el avaluó por pedido de la Dirección de Control Territorial y el valor de acuerdo al avaluó, se hará conocer a la Dirección de Rentas para el cobro vía coactiva.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar tres (3) de las mismas características que taló.

Art. 385.- Falta de permiso de trabajos varios. - Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al cinco por ciento de los costos (5%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Unidad de Juzgamiento de Infracciones y la Dirección de Control Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 386.- Daños a bienes de uso público. - El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público por el proceso de construcción será sancionado con multa del costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el Municipio realizará la reparación y cobrará por vía coactiva su valor con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. 387.- No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural. - El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en esta ordenanza; en el plazo de treinta (30) días después de ser notificado, deberá cumplir con sus deberes de propietario del suelo.

Si en ese lapso no cumpliere, el GADM cobrara por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según un avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Control Territorial y se realizara las obras del incumplimiento.

De ser el caso de la tala de árboles se obligará al propietario a la reforestación por cada árbol talado deberá plantar TRES (3) de las mismas características que taló.