

CONSIDERANDO:

Que, el art. 1 de la Constitución Política de la República del Ecuador determina que el Estado se gobierna en forma descentralizada;

Que, el Art. 238 de la Constitución Política de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, ubicándose entre éstos a los Concejos Municipales.

Que, el art. 240 de la Constitución Política de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y, ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales

Que, el inciso final del art. 264 de la Constitución literal a), artículos 57 y 322 del COOTAD dispone que los Gobiernos Municipales, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, los numeral uno y dos del art. 264 de la Constitución Política de la República, disponen que los gobiernos municipales tendrán como competencia exclusiva sin perjuicio de otras que determine la ley, la planificación del desarrollo cantonal con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, estando integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización: y, ejecutiva, previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Que, los literales W y X del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que son atribuciones del Concejo Cantonal: expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; -

Que, el Capítulo segundo del TÍTULO 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Fraccionamiento del suelo y restructuración de lotes" contiene disposiciones generales respecto al fraccionamiento, lotización y restructuración de lotes, siendo necesario bajo el marco de las normas antes referidas, establecer normas singulares para el caso del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal de Santa Elena,

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

Que, es necesario dotar a la Dirección de Planificación y a la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, el respaldo legal correspondiente para que se adopten las medidas que regulen los procedimientos para la aprobación de planos, Lotizaciones y Urbanizaciones, Registro de construcción, Líneas de Fábrica y ornato, de manera que no se vea alterado el desarrollo armónico cantonal de SANTA ELENA.

En ejercicio de la facultad que le confiere el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en uso de las facultades constitucionales y legales que le competen,

EXPIDE:

ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO, LÍNEA DE FÁBRICA Y REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES DEL CANTÓN SANTA ELENA.

CAPITULO I

ÁMBITO, COMPETENCIA OBJETO Y GLOSARIO DE TERMINOS

ART. 1. ÁMBITO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano y rural del Cantón Santa Elena.

Art. 2.- COMPETENCIA.- La presente Ordenanza tiene por condición, regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres, estableciendo las condiciones de urbanización, de conformidad al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón y el Plan Regulador de Desarrollo Urbano y rural del Cantón Santa Elena.

Art. 3.- OBJETO DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza tiene como objeto:

- ✓ Instituir las normas básicas, sobre edificaciones y construcciones que deberán cumplir las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas,
- ✓ Regular las normas técnicas de construcción y administrativas que le corresponde hacer cumplir a la Municipalidad de conformidad a lo establecido por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- ✓ Controlar las condiciones de edificabilidad, habitabilidad, uso de los materiales, de seguridad, ornato, cerramientos de los predios y de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art 4.- GLOSARIO DE TERMINOS:

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

AREA RURAL.- Una región rural es aquella que se caracteriza por la inmensidad de espacios verdes que la componen y que por esta razón está destinada y es utilizada para la realización de actividades agropecuarias y agroindustriales, entre otras.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio delimitado.

COORDENADAS UTM.- Es un sistema de coordenadas basado en la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano. A diferencia del sistema de coordenadas geográficas, expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar, que es la base de la proyección del elipsoide de referencia. La escala en todas las direcciones es constante. Los ángulos medidos son reales, se desarrolla en un cilindro secante en los 80° de latitud norte y 80' latitud sur, utiliza 60 zonas, cada una de 6° de longitud, numeradas de izquierda a derechas cada zona tiene un traslapo de 307 de longitud, tanto a la derecha como a la izquierda.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote; Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

CUS: Coeficiente de uso de suelo.

DEUDOR.- Es aquella persona natural o jurídica que está obligada a satisfacer una deuda; partimos de que el origen de la deuda es de carácter voluntario, es decir, que el deudor decidió libremente comprometerse al pago de dicha obligación.

INSPECCIÓN.- Se trata de una exploración física que se realiza principalmente a través de la vista. El objetivo de una inspección es hallar características físicas significativas para determinar cuáles son normales y distinguirlas de aquellas características anormales.

LOTE: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTIZACIÓN: División de un macro-lote en dos o más lotes.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICA.- Se llama levantamiento topográfico, al conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno, con los instrumentos adecuados, el levantamiento topográfico necesita una serie de mediciones y triangulaciones, que luego nos permitirá la elaboración del Plano.

MACROLOTE: Predio resultante de la aplicación de un Programa de Ordenamiento Urbanístico en suelo urbanizable no programado.

MORA.- La mora es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación o deber.

OBRA MAYOR.- Se considerará Construcción en Obra Mayor a aquella que se realiza sobre un área mayor a los cuarenta y tres metros cuadrados.

OBRA MENOR.- Se considerará Construcción en Obra menor a aquella que se realiza sobre un área menor a los cuarenta y dos metros cuadrados y que no contemple construcción total o parcial de losas y un avalúo máximo de \$6.000,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

PLANOS CONSTRUCTIVOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL PROYECTO: Representa el plano urbanísticos y los planos de las infraestructuras básicas como son de agua potable, alcantarillado y electricidad.

PLAZO.- El plazo, jurídicamente es el tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un derecho subjetivo o el tiempo durante el que un contrato o deuda tendrá vigencia

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

REGISTRÓ DE CONSTRUCCIÓN.- Es el registro en el padrón catastral de las nuevas construcciones o de las ya existentes

SOLAR: Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistemas sanitario y pluvial, energía eléctrica, que permitan el adecuado funcionamiento de las edificaciones.

URBANIZACIÓN.- es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación de área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

VÍA PÚBLICA.- Una vía pública es cualquier espacio de dominio común por donde transitan los peatones o circulan los vehículos. Las vías públicas se rigen por la normativa internacional, nacional y local en su construcción, denominación, uso y limitaciones; con el objetivo de preservar unos derechos esenciales (a la vida, a la salud, a la libertad, a la propiedad, a transitar, etc.). A diferencia de las vías privadas, que las regulan sus dueños, tanto en sus características como accesibilidad.

MIDUVI.- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS, PROCEDIMIENTOS Y FORMAS DE PAGO PARA EL PERMISO DE CONSTRUCCION

Art. 5.- DOCUMENTOS PARA LA OBTENCIÓN DEL REGISTRO DE CONSTRUCCION Y LINEA DE FÁBRICA.- Toda persona natural o jurídica que desee obtener los permisos de construcción que a continuación se detallan, en las zonas urbanas o rurales del Cantón Santa Elena, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

A) Registro de Construcción y línea de fábrica:

- Solicitud dirigida al Alcalde para obtener el Registro de Construcción, firmada por el propietario o arrendatario del terreno, (Ingresar por Secretaria General o por la Ventanilla Única cuando esté implementada).

- Copia de la escritura inscrita y catastrada o contrato de arrendamiento vigente
- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad o certificado de estar al día en convenio de pago.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario o RUC de la Compañía.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de Votación del profesional responsable.
- 3 juegos de planos arquitectónicos con implantación o emplazamiento (firmados por el propietario y él Profesional responsable.- Arquitecto).
- 3 juegos de planos eléctricos y sanitarios, (firmados por el propietario y profesional responsable).
- Presupuesto de la obra, incluido mano de obra e indicar los m2. de construcción (firmado por el Profesional responsable).
- Certificado de factibilidad de dotación de servicios básicos emitidas por sus correspondientes instituciones (Agua potable, Alcantarillado y Electricidad). No obstante, en los sectores que el servicio de agua potable y alcantarillado no sea abastecido por AGUAPEN EP., se aceptará el certificado de factibilidad emitido por las Juntas Regionales de agua potable.

6

B) Registro de Construcción de Cerramiento.

- Solicitud dirigida al Alcalde para obtener el Registro de Construcción, firmada por el propietario o arrendatario del terreno, (Ingresar por Secretaria General o por la Ventanilla Única cuando esté implementada).
- Copia de la escritura inscrita y catastrada o contrato de arrendamiento vigente.
- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad o certificado de estar al día en convenio de pago.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario o RUC de la Compañía.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del responsable de la obra.
- Presupuesto de la obra incluido materiales, mano de obra e indicar los metros lineales de construcción (firmado por el profesional responsable.)

C) Construcción en Obra Menor

- Solicitud dirigida al Alcalde para obtener el Registro de Construcción, firmada por el propietario o arrendatario del terreno, (Ingresar por Secretaria General o por la Ventanilla Única cuando esté implementada).
- Copia de la escritura registrada y catastrada o contrato de arrendamiento vigente.

- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad o certificado de estar al día en convenio de pago
- Copia de la cédula de identidad, certificado de votación del propietario o RUC de la Compañía
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del profesional responsable.
- Número de registro profesional otorgado por el SENESCYT del profesional responsable.
- Presupuesto de obra, incluido materiales, mano de obra e indicar los m². de construcción (firmado por el profesional responsable); no obstante el propietario del inmueble podrá adquirir el plano de vivienda mínima incluido presupuesto, aprobado por la Municipalidad.

7

D) Construcción de obra mayor:

Todo lo anterior del ítem C) más:

- Planos estructurales (firmados por el profesional responsable.- Ing. Civil).
- Certificado de factibilidad del Sistema contra incendios emitido por el Cuerpo de Bombero del Cantón.
- Certificado de factibilidad de alumbrado emitido por la Empresa Eléctrica.
- Estudio de suelo .
- Cronograma de ejecución de obras .
- Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.
- Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.
- Informe Técnico de la Dirección de Gestión de riesgo, Medio Ambiente, Planificación y Procurador Sindico en los casos que amerite.

E) Demolición de una propiedad

- Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario del predio (Ingresar por Secretaria General o por la Ventanilla Única cuando esté implementada).
- Copia de la escritura inscrita y catastrada.
- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad o certificado de estar al día en convenio de pago.
- Certificado del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural sobre el inmueble.
- Copia de la cédula de identidad, certificado de votación del propietario o RUC de la Compañía.
- Depósito de la garantía por daños a terceros, en caso de posible afectación a una propiedad, el solicitante entregará en efectivo o mediante póliza de garantía, la cantidad mínima de 10 RBU y cuya custodia será bajo la responsabilidad de la Tesorería Municipal, el mismo que será reembolsable una vez que se ha verificado que no se ha causado daños a terceros.

F) Permiso de Construcción para Plano de Vivienda Popular.

- Solicitud dirigida al Alcalde para obtener el Registro de Construcción, firmada por el propietario o arrendatario del terreno, (Ingresar por Secretaria General o por la Ventanilla Única cuando esté implementada).
- Copia de la escritura registrada y catastrada o contrato de arrendamiento vigente.
- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad o certificado de estar al día en convenio de pago.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario o arrendatario.
- Certificación de la Dirección Provincial del MIDUVI que se encuentran calificados para los programas de vivienda que lleva a cabo esta institución.

Art. 6.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL INFORME DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN PARA TODOS LOS CASOS.- Cumplidos los requisitos del artículo 5 de esta ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa asentirá con su registro digital la apertura del trámite que será enviado a la Jefatura correspondiente, a fin de dar trámite a las solicitudes:

La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural.- realizará inspección al terreno para determinar línea de fábrica observando el eje vial y que la vía se encuentre abierta de acuerdo a las directrices del GAD Municipal en general o en el proyecto urbanístico en particular; en caminos públicos y vecinales carro-sables se aplicara lo que determine la ley de caminos; analizará y controlará que se cumplan las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, de conformidad a las Normas Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

De ser pertinente, en las áreas que aún no existan inventario de zonas de riesgo, La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural solicitará informe técnico a la **Dirección de Gestión de Riesgo** y en los casos necesarios a la **Dirección de Gestión Ambiental**; Previamente, este informe se lo acompañará con las liquidaciones y pagos respectivos; además, de presentarse inquietudes de índole jurídica se solicitará el informe al Procurador síndico.

En base a estos informes técnicos y legales según sea el caso, se aprobará o negará el trámite por parte de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural; de ser aprobado se emitirá el correspondiente permiso.

Art. 7.- DEL VALOR Y FORMA DE PAGO.- Para el cálculo del monto a pagar por concepto de Tasas correspondientes a los Permisos de construcción de obra mayor, menor, urbanización, cerramientos, demolición, y demás relacionados a la presente ordenanza, se considerara los metros de construcción de la obra, el presupuesto referencial de la misma, los cuales serán validados por la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural en base a los costos de mercado vigentes a la fecha de su emisión.

Art. 8.- TIEMPO DE VALIDEZ DEL REGISTRO DE CONSTRUCCION Y APROBACIÓN DE PLANOS.- La aprobación del Permiso de Construcción o demolición tendrá una vigencia de un año calendario, a partir de su emisión, este documento autoriza la iniciación de la obra, construcción o intervención especificada en el plano.

En los casos, que haya construcciones que no estén contempladas en los planos previa verificación, deberán ser actualizados con las especificaciones técnicas mencionadas en esta ordenanza dentro de un plazo de 5 días laborables, en el caso de no presentar los planos actualizados y firmados por el profesional responsable, se paralizará la obra siguiendo el debido proceso.

Art. 9.- DE LOS REQUISITOS PARA LA RENOVACIÓN DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN.- En el caso de renovar el permiso de construcción, a fin de continuar con la construcción, acorde a los planos técnicos especificados se tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud del interesado dirigido al Jefe (a) de Desarrollo Urbano y Rural.
- Registro de construcción aprobado en el último año.
- Certificado de no estar en mora con la Municipalidad.

Art. 10.- DEL VALOR Y FORMA DE PAGO PARA LA RENOVACION.- En los casos en que el usuario solicite la renovación de los permisos que trata esta ordenanza se estará a lo dispuesto a la tabla que a continuación se detalla:

| Tasa Por Renovación De Registro De Construcción | VALOR | |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|
| | Permiso de Construcción | Tasa Mínima Por Renovación De Permiso |
| TASA POR REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN EN LA 1RA RENOVACION | 25% (del Registro de construcción) | US \$.15,00 |
| RENOVACIONES APARTIR DEL SEGUNDO AÑO HASTA EL QUINTO AÑO. | 20% (del Registro de construcción) | |

Art. 11.- DE LOS PROCESOS PARA LA RENOVACIÓN DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN Y DE LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE DEMOLICIÓN.- Cumplidos los requisitos del artículo 5) de la presente ordenanza, el Alcalde o Alcaldesa asentirá con su registro digital la apertura del trámite, que tendrá el mismo proceso o tramite del artículo 6) de la presente ordenanza.

Art. 12.- MODIFICACIÓN DE PLANOS.- Toda modificación, ampliación o rectificación en los planos aprobados tendrá que mediante oficio solicitar el interesado o profesional responsable, antes de su construcción al Jefe de Desarrollo Urbano y Rural para su

aprobación, adjuntando a la solicitud los requisitos expresados en el Artículo 5) de la presente ordenanza. Asimismo, para el proceso del trámite, se aplicará lo que consta en el artículo 6 de la presente ordenanza.

Art. 13.- DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DEL MIDUVI.- Los propietarios o arrendatarios de escasos recursos económicos que desean construir sus vivienda en sectores periféricos de la cabecera cantonal o rural y en barrios en proceso de consolidación, podrán adquirir en la Jefatura de Recaudación el plano de vivienda Popular, previo análisis y aprobación de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, para posteriormente ser aprobado por el Concejo Cantonal.

Los beneficiarios de este programa pagarán las siguientes Tasas por la obtención del Plano de Vivienda Popular.

| Detalle de la Tasa | Valor de la Tasa en función de la Remuneración Mensual Unificada |
|---|--|
| TASA POR PLANO DE VIVIENDA POPULAR | 3% del RMU |
| TASA POR DETERMINACIÓN DE LÍNEA DE FÁBRICA Y NIVEL DE VEREDA. | 1% del RMU |

Para efectos de la liquidación del Permiso o del registro de inscripción para personas beneficiarias del programa de vivienda del MIDUVI se considerará el costo de la construcción del programa de vivienda correspondiente, multiplicado por el 2*1000, calculado sobre un costo estimado de \$ 6.000,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica que corresponde al bono de la vivienda otorgado por el Estado a las personas que califican para este beneficio, y según la normativa referente a la que ordena el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía, y Descentralización.- COOTAD

Art. 14.-DEL PAGO DE TASA POR USO OCASIONAL DE LA VÍA PÚBLICA.- Todo material puesto o declarado en desalojo en la vía pública para los fines de construcción tendrán que cancelar la Tasa por concepto de uso de la vía pública, para lo cual lo solicitará de manera directa al Jefe de Desarrollo Urbano y rural, quien llevará un registro y control de la misma; con la liquidación de la solicitud, lo remitirá a la Jefatura de Rentas a fin de que emita los correspondientes títulos de créditos.

Cabe recalcar, el desalojo de los materiales se lo realizará de forma inmediato, so pena de la aplicación de las sanciones de ley por ocupación de vía pública.

Art. 15.- DE LA NOMENCLATURA PARA EL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICION.- Para la obtención de los trámites de registro de construcción de obra mayor, obra menor, cerramiento, urbanización y demolición se aplicarán las siguientes nomenclaturas:

| NOMENGLATURA | SIGNIFICADO |
|------------------------------|--|
| PC-AD-CER-0000-2015-01-01-DP | REGISTRO DE CERRAMIENTO-APROBACION DE DISEÑO-CERRAMIENTO-CODIGO-AÑO-MES-DIA-DIRECCION DE PLANIFICACIÓN |
| PC-AP-OMA-0000-2015-01-01-DP | REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN-APROBACION DE PLANOS-OBRA MAYOR-CODIGO-AÑO-MES-DIA-DIRECCION DE PLANIFICACIÓN |
| PC-AP-OME-0000-2015-01-01-DP | REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN-APROBACION DE PLANOS-OBRA MENOR-CODIGO-AÑO-MES-DIA-DIRECCION DE PLANIFICACIÓN |
| PC-AP-URB-0000-2015-01-01-DP | REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN-APROBACION DE PLANOS-URBANIZACION-CODIGO-AÑO-MES-DIA-DIRECCION DE PLANIFICACIÓN |
| PD-AM-0000-2015-01-01-DP | PERMISO DE DEMOLICION-APROBACION DE METODO-CODIGO-AÑO-MES-DIA-DIRECCION DE PLANIFICACIÓN |

11

Art. 16.- ARCHIVO DE EXPEDIENTES.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural formará un archivo general de expedientes con todos los procesos de aprobación de los Registros de construcción, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

CAPITULO III DE LOS PLANOS E INFORMACION TECNICA COMPLEMENTARIA

Art. 17.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar, intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica deberá presentar la documentación respectiva, consistente en:

- a) Un archivo digital y tres juegos de Planos físicos (estructurales, arquitectónicos) que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;
- b) Los planos de responsabilidad técnica podrán firmar los profesionales del ramo, para el caso de los planos estructurales solo serán recibidos con la firma de un Ingeniero Civil; en tanto que los planos arquitectónicos deberán ser firmados solo por un Arquitecto.

Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos.

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

Art. 18.- PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Recibida la documentación, la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y las normas ecuatorianas de construcción INEN antisísmica.

17

En el caso que los planos no cumplan con la Ordenanza vigente y/o lo establecido en las normas Ecuatorianas de la construcción (NEC), serán rechazados, mediante informe con las observaciones por parte de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural de acuerdo a la Ordenanza vigente o la ley que rige la materia.

Una vez expedido los permisos de construcción, la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, en coordinación con la Dirección de Justicia y Vigilancia realizará inspecciones y control en los permisos otorgados y en las construcciones, con la finalidad de verificar y controlar:

1. Permiso de Construcción Vigente
2. Control en las modificaciones y especificaciones técnicas del Registro de Construcción.

La expedición del Registro de construcción incluyendo la aprobación de Planos se emitirá posterior a la cancelación de la Tasa Registro de construcción.

Art. 19.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE PLANOS.- Los planos deberán presentarse en formato A1 debidamente doblados y encuadrados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN y las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

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

El diseño arquitectónico contemplará Implantación, Plantas debidamente acotadas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas.

Art. 20.- PLANTAS.- La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales componentes especificando su ambiente y deberán estar acotadas en todas sus partes principales y sus respectivos niveles.

Art. 21.- ELEVACIONES.- Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

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

Art. 22.- INFORMACIÓN REFERENCIAL.- Todo proyecto contendrá:

- a) Ubicación geo-referenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
- b) Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya: la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, nombres de colindantes, ancho de vía frente al lote.
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
- d) Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.
- e) Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.
- f) Cuando la construcción sea mayor a tres pisos o cuando el caso lo amerite se presentarán los planos, hidro-sanitarios, eléctricos, estructurales y si es de uso público sistema contra incendios, todos aprobados por las instituciones correspondientes.

13

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

Art. 24.- PLANO DE CUBIERTA.- El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes, incluyéndose los retiros correspondientes.

Art. 25.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- En un sector del plano se hará constar la siguiente información complementaria:

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

Art. 26.- FORMALIDAD DE LA TARJETA.- Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

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

14

Art. 27.- INFORME DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, bajo responsabilidad, analizará los planos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, en estos sentará la razón de su aprobación, previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos, el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto referencial de la construcción.

Art. 28.- RECHAZO DE PLANOS.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, bajo responsabilidad, observará con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y las leyes que rigen la materia, los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al profesional responsable o propietario para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo de la Jefatura.

Art. 29.- PLAZO PARA LA EMISIÓN DE LA RESOLUCIÓN.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados, en el término máximo de treinta (30) días, a partir de la fecha de recepción.

Art. 30.- DEBERES DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DEL PROYECTO.- El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, cumplirá con:

- a) Mantener en la obra los documentos que autorizan la construcción en lugar visible y un letrero con las dimensiones de 1 x1 m, indicando la siguiente información:
 - Tipo de obra,
 - Nombre del propietario,
 - Nombre del responsable técnico y,
 - Número de permiso de construcción.

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

Art. 31.- SUJECCIÓN A LOS PLANOS.- Las edificaciones, que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano aprobado, según las reglas de esta sección.

Deberá disponerse de parqueos dentro de la superficie, según lo amerite cada caso en particular; Las áreas de estacionamiento están sujetas a las siguientes exigencias:

- a) Un espacio de estacionamiento mínimo por cada unidad de vivienda.
- b) En el caso de construcción en edificios de uso público, un espacio de estacionamiento por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) y deberá contar con espacios exclusivo para personas con discapacidad.
- c) En los edificios de uso comercial y/o turístico, se establecerá un área mínimo de 1,5 parqueos por local
- d) Toda edificación de uso no específico o especial que no esté contemplado se registrará al criterio técnico de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 32.- DOCUMENTO QUE ORDENA EL USO DEL SUELO.- La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Art. 33.- RESTRICCIÓN DE LAS OBRAS CON VOLADOS.- Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra con volados que atraviese el plano vertical de la correspondiente linderación del predio, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

En el caso de los solares en donde la edificación se encuentra a un metro de distancia del solar colindante, no se permitirá ningún tipo de volado.

Art. 34.- EXCEPCIONES PARA OBRAS CON VOLADOS.- Las obras con volados que por excepción se construyeran rebasando la linderación predial, ocupando espacio aéreo público, se sujetarán al criterio de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural en armonía del conjunto urbanístico del sector, observando las siguientes regulaciones:

- a) El volado nunca estará a menor altura de tres metros cincuenta (3,50 m.) desde el suelo.
- b) No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- c) Los volados deberán retirarse como mínimo un metro (1 m.) del predio colindante.
- d) Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.

Art. 35.- EDIFICACIONES DESTINADAS A ALOJAMIENTO TEMPORAL.- Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Art. 36.- DISPOSICIÓN SOBRE FACHADAS.- A partir del mes de agosto la Dirección de Planificación o la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural dispondrá por intermedio de la Comisaria Municipal que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad promover embellecimiento del centro cantonal por sus festividades de Aniversario de Cantonización.

Art. 37.- FORMA DE ARREGLO DE FACHADAS.- El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores aprobados por la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural.

Art. 38.- RESTRICCIONES DE PINTURA.- Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra ornamentales, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento, simplemente serán abrillantadas o limpiadas.

Art. 39.- RETIROS PARA CONSTRUCCIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES.- En las nuevas urbanizaciones en zonas y núcleos urbanos y expansión urbana, se conservarán los retiros establecidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.

Art. 40.- MANTENIMIENTO DE ACERAS.- El propietario de un inmueble, puede construir, previa autorización de la Dirección de Obras Públicas, teniendo la obligación de reparar las aceras que queden frente a su propiedad, cuando éstas sean afectadas por su injerencia, acatando las normas constructivas que el Gobierno Municipal señale para el efecto.

En caso de no cumplirse esta disposición, el GAD Municipal podrá realizar las obras a costa del propietario, quién pagará además una multa equivalente al 10% del costo de la obra realizada, previa notificación de pago y/o por vía coactiva de ser el caso.

Art. 41.- PERMISO PARA OBRAS EN ACERAS.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras y vías de la ciudad.

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

- a) En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes.
- b) Cuando la altura de las acera sea hasta de veinte centímetros (20 cm), en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco grados (45°), de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de cinco centímetros (5 cm) de altura.
- c) Si la altura de la acera sobrepasa los veinte centímetros (20 cm), el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
- d) Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas de acuerdo a la normativa establecida por la ley de discapacidades bajo norma INEN.

CAPITULO IV

DE LAS NORMAS DE CONTROL PARA LAS CONSTRUCCIONES Y DEMOLICIONES

ART. 42.- CONSTRUCCIONES EN PROPIEDADES HORIZONTAL-VERTICAL Y ZONAS RESIDENCIALES.- Mediante resoluciones administrativas emitidas por la máxima autoridad, se aplicará los parámetros técnicos, de conformidad a lo que establece el Reglamento General de la "Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la iniciativa privada.

Para que el propietario o promotor del inmueble pueda iniciar el trámite para declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal del bien inmueble, tendrá que solicitar el informe preliminar de avance de obra, que no podrá ser menor al 80% de la construcción (concluida la obra gris), más no la venta efectivas de los inmuebles.

Con este requisito y una vez culminado todo el proceso de edificación al 100%, podrá obtener el certificado de inspección final, documento único habilitante para que proceda a la inscripción en el catastro municipal de la transferencia de dominio.

Asimismo, son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal, los que se determinan en los Artículos 2 y 6 del Capítulo X del reglamento antes indicado.

Para las aprobaciones de urbanizaciones serán únicamente cuando el promotor asegure la provisión de todos los servicios básicos (agua potable, electrificación y Alcantarillado) y equipamiento urbanístico (vías, áreas verdes y comunales).

Asimismo, previa la aprobación de la entrega del proyecto de urbanización, se establece la presentación de los certificados de factibilidad de dotación de servicios básicos (Sistemas sanitarios, Servicio de voz y datos, Cuerpo de Bomberos y Eléctricos). En las áreas consolidadas que se abastecen por el servicio que dota la Empresa Pública AGUAPEN, únicamente se aceptará el Certificado de AGUAPEN EP, en los otros sectores se aceptará el certificado otorgado por las Juntas Regionales de agua potable, con lo cual se realizará la inspección final y aprobación de la inscripción al catastro las transferencias de dominio de los lotes vendidos.

Art. 43.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.- El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales a través de la sección de Fiscalización. Una vez construidas las obras de urbanización, los promotores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega – recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta entrega – recepción definitiva.

18

Art. 44.- RECEPCIÓN PROVISIONAL.- La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de Recepción provisional de las obras de urbanización, dirigidas al Alcalde o Alcaldesa
- b) Informe de recepción de las obras eléctricas, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial por parte de las instituciones rectoras.

Recibida la documentación, El Alcalde o Alcaldesa lo remitirá al Director de Obras Públicas Municipal para su análisis técnico, quien bajo su responsabilidad emitirá su informe técnico y suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Art. 45.- RECEPCIÓN DE LAS OBRA DEFINITIVA.- Una vez concluida la obra el interesado presentará en la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural el proyecto definitivo que comprenderá: Planos constructivos de las infraestructuras del proyecto, costo final de la obra, certificado o licencia ambiental, debidamente aprobado su cumplimiento por la Dirección de Obras Públicas y otras instituciones competentes. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe para su aprobación y posterior emisión de las tasas correspondientes.

La comisión encargada de la recepción final de las obras, estará integrado por los siguientes Funcionarios Públicos:

1. Director de Obras Públicas,
2. Director de Planificación
3. Jefe de Desarrollo Urbano y Rural
4. Comisión de Planificación y Presupuesto, y:

Como contraparte estará el Promotor o responsable de la obra.

Art. 46.- CERRAMIENTOS PROVISIONALES.- Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir los lineamientos determinado para obtener el permiso correspondiente.

Art. 47.- NORMATIVA SOBRE EDIFICIOS EN NUEVAS URBANIZACIONES.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural regulará en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje del área de construcción, así como también el registro de vista.

Todas las construcciones que se realicen dentro del perímetro urbano y núcleos consolidados, tendrán las siguientes reglamentaciones:

19

Se podrán construir edificios de conformidad con el plan de regulación urbana, debiendo cumplir con las normas técnicas ambientales y demás especificaciones vigentes a la fecha expedido por los organismos competentes.

Todas las construcciones que se realicen en el filo costero tendrán las siguientes reglamentaciones:

En los sectores frente a la playa se permitirán edificaciones hasta 3 plantas (planta baja y 2 plantas altas) entre el filo costero y la primera avenida o calle; para la segunda calle hasta 5 plantas, en la tercera cuadra hasta 8 plantas y en las siguientes se sujetará al plan regulador urbano, con la finalidad de dar acceso al registro de vista.

Art. 48.- ENUMERACIÓN DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES.- Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema catastral municipal; Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana, el segundo el número del predio y los otros los números de edificación.

Art. 49.- NUMERACIÓN EN PARES E IMPARES.- Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Art. 50.- OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN DE PLACAS.- Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento responsable del GAD Municipal, para lo cual se establecerá un recargo del cien por ciento (100%) del valor de la placa de numeración.

Art. 51.- CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES.- La Jefatura de Desarrollo urbano y rural emitirá a la Comisaría Municipal de forma mensual una base de datos de todos los registros de construcción que han sido regularizadas por la Institución, con la finalidad de que se cumplan y realice el control respectivo, para lo cual tendrán que cumplir las siguientes disposiciones:

- 1) Es obligatorio el cierre de los terrenos de propiedad privada o pública, mediante cercos de tipos uniformes cuyas características fijará la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural.

- 2) No se permitirá la colocación de ningún cerramiento o protección solar sobre el perímetro de la baranda de los balcones abiertos fuera de la linderación del predio, autorizándose únicamente la colocación de toldos o cortinas de lona o plástico totalmente desplazables, y siempre que sean uniformes en todo el edificio.

Art. 52.- EDIFICACIÓN RUINOSA.- En cualquier tiempo, si una edificación amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de colapso, o no contribuye al ornato y embellecimiento, y no esté inventariado como bien patrimonial, la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural informará del particular a la Comisaría Municipal, para que proceda a la notificación de orden de demolición al propietario, debiendo cumplirse el proceso estipulado para el efecto.

La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad de esta ordenanza y en contravención a las disposiciones de las misma, no dará derecho a reclamos de indemnización alguna; por otra parte, el Gobierno Municipal podrá oponerse a la reparación o reconstrucción del edificio cuando se sustente técnicamente que el mismo puede constituir peligro para la salud e integridad física de los ocupantes, vecinos y transeúntes.

Art. 53.- PAGO DE INDEMNIZACIONES.- Si durante el proceso de construcción o de demolición se afectará algún predio, el Alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe técnico y legal de las siguientes unidades administrativas:

1. La Dirección de Planificación solicitará informe técnico de la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural y de la Jefatura de Catastro y Avalúos, quien en base de los criterios técnicos, lo remitirá al Asesor Jurídico.
2. El Asesor Jurídico, remitirá previo informe legal al Alcalde a fin de que proceda a tomar decisión bajo resolución Administrativa, en el caso de comprobar indemnización al predio afectado.

Art. 54.- PROHIBICIÓN DE USAR ESPACIOS PÚBLICOS.- Ninguna persona natural o jurídica podrá hacer uso de las vías públicas sin previa autorización del GAD Municipal de Santa Elena.

Para el caso de redes de energía eléctrica, telefonía y otras similares se aplicará lo determinado en su Artículo 567 segundo párrafo del COOTAD y demás Acuerdos, Resoluciones y leyes que rijan la materia.

Art. 55.- TERRENOS DESTINADOS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al treinta y cinco (35%) a menos que, en este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o los espacios verdes.

Art. 56.- PROYECTOS SOCIALES.- La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de viviendas de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo.

En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura comunal y recreativa.

Art. 57.- DE LOS PERMISOS OBLIGATORIOS.- La entrega de obra no reemplaza al permiso de construcción; para el efecto se tendrá que pagar por parte del interesado las multas correspondientes y solicitar el Permiso de Construcción e inspección final.

La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural, está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presenten para aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico, de igual forma en las comunidades rurales del Cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planes sectoriales para implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

21

CAPITULO V

DE LAS INFRACIONES Y SANCIONES

Art. 58.- ACCIÓN POPULAR.- Concédase acción popular para denunciar ante el Director de Justicia y Vigilancia o la Comisaria municipal las obras que se realicen sin observar las disposiciones Técnicas de la presente Ordenanza a fin de que sean reguladas y sigan el debido proceso.

Art. 59.- DEL CONTROL DE LAS CONSTRUCCIONES.- La Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural realizará inspecciones periódicas de las construcciones y cuando constataré que las mismas se apartan de las especificaciones técnicas contempladas en el plano aprobado o que no se cumplan las condiciones impuestas en el respectivo informe, dispondrá a través de la Dirección de Justicia y Vigilancia o la Comisaria municipal la paralización de la obra, el mismo que sancionará al infractor con una multa de un salario básico unificado, sin perjuicio de la obligación del interesado de tramitar nuevamente la autorización o resellado de los planos para la ejecución de la obra, siguiendo el debido proceso.

Art. 60.- DISPOSICIONES COMUNES.- Para los casos de las edificaciones que hayan construido sin los respectivos permisos de construcción, se impondrá una multa equivalente al diez por ciento (10%) del costo de la obra ilegalmente ejecutada, y la rectificación a que hubiere lugar. Al efecto la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural emitirá un informe para que se inicie el juzgamiento, aun cuando esta hubiere sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años (4), desde la fecha de dicha terminación. A esta acción de juzgamiento deberá regularizar la obtención del registro de construcción.

Art. 61.- OBLIGACIONES SANITARIAS.- Los predios no construidos deberán mantenerse cerrados y bajo condiciones de higiene; de no cumplirse esta disposición previo juzgamiento y debido proceso, la Dirección de Justicia y Vigilancia o Comisaría Municipal impondrá una multa equivalente al dos por mil del avalúo catastral municipal del predio.

Art. 62.- DAÑOS A LA PROPIEDAD PUBLICA.- Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obra de embellecimiento y ornato será castigada con multa que oscilen entre veinte por ciento (20%) y cincuenta por ciento (50%) de la Remuneración Mensual Unificada para el trabajador en general, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Art. 63- JUEZ ADMINISTRATIVO COMPETENTE.- El incumplimiento a las disposiciones de esta ordenanza será sancionado por la Dirección de Justicia o Vigilancia o la Comisaría Municipal, mediante el Procedimiento Administrativo Sancionador establecido en la sección cuarta del capítulo VII del Título VIII (artículo 395 al 403) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 64.- ACTA DE JUZGAMIENTO.- Cuando se haya probado la infracción, el Comisario/a Municipal procederá a sentar una acta de juzgamiento.

Art. 65.- FORMA DE COBRO DE LAS MULTAS.- Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a esta ordenanza se recaudarán incluso por la vía coactiva.

Art. 66.- PROCESO ADMINISTRATIVO DE JUZGAMIENTO.- Recibida la denuncia, la Jefatura de Desarrollo Urbano y Rural entregará un informe técnico a Comisaría Municipal, para que ésta juzgue al infractor previa citación y al amparo del debido proceso, aplicando si fuera el caso las sanciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en la presente ordenanza y el cobro por los daños y perjuicios, más costas procesales que se cobrarán mediante apremio real y por la vía coactiva.

Art 67.- VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA.- La Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Dirección de Justicia y vigilancia, Jefatura de Desarrollo urbano y Rural y demás dependencias involucradas serán las encargadas de vigilar y hacer cumplir todas las disposiciones de la presente Ordenanza.

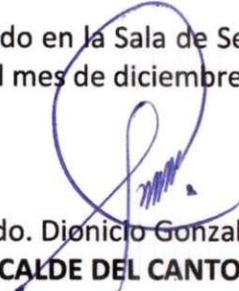
CAPITULO VI

DISPOSICION TRANSITORIA

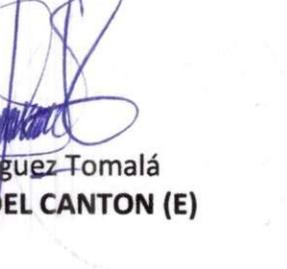
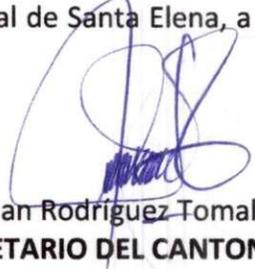
PRIMERA.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza, quedan derogadas en forma expresa y sin efecto alguno todas las ordenanzas, resoluciones y reformas que se hubiesen dictado hasta la presente fecha que se hubieren dictado sobre la aprobación de planos, Registro de construcción, ornato y fábrica en el área urbana y rural del cantón Santa Elena.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde el momento en que el Señor Alcalde lo sancione, y su promulgación en la página web sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Santa Elena, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.



Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas
ALCALDE DEL CANTON



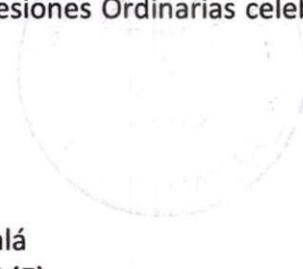
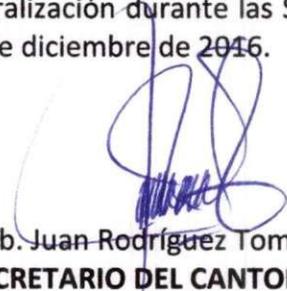
Ab. Juan Rodríguez Tomalá
SECRETARIO DEL CANTON (E)

23

SECRETARÍA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA

Santa Elena, 08 de diciembre de 2016-

CERTIFICA: Que la **ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO, LÍNEA DE FÁBRICA Y REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES DEL CANTÓN SANTA ELENA**, al tenor de lo tipificado en el Art. 30 y Art. 57, literal a) y d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización durante las Sesiones Ordinarias celebradas el 29 de septiembre de 2016 y 03 de diciembre de 2016.

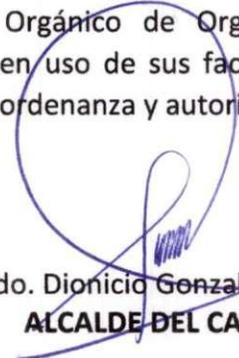


Ab. Juan Rodríguez Tomalá
SECRETARIO DEL CANTON (E)

ALCALDIA DEL CANTON DE SANTA ELENA

Santa Elena, 08 de diciembre de 2016-

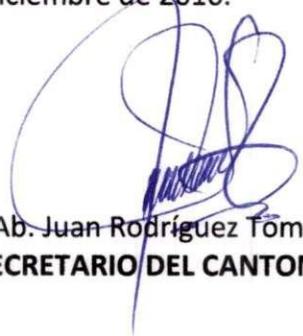
En virtud de que la **ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO, LÍNEA DE FÁBRICA Y REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN DE LOS INMUEBLES DEL CANTÓN SANTA ELENA**, ha sido discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias celebradas el 29 de septiembre de 2016 y 03 de diciembre de 2016, habiendo cumplido con todas las disposiciones y requisitos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, esta Alcaldía en uso de sus facultades tipificadas en el Art. 322 del COOTAD, SANCIONÓ la presente ordenanza y autoriza su promulgación.



Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas
ALCALDE DEL CANTON

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON SANTA ELENA

Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Lcdo. Dionicio Gonzabay Salinas, Alcalde del Cantón, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.- Lo Certifico.- Santa Elena, 08 de diciembre de 2016.-



Ab. Juan Rodríguez Tomalá
SECRETARIO DEL CANTON (E)

