

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL
ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN
ATACAMES, DEL COMPONENTE 3 PROYECTO JICA**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
ATACAMES**

CONSIDERANDO:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

Art. 30. - Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Art. 261. - El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

Art. 375. - El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y
DESCENTRALIZACIÓN**

Art. 147. - Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. -

El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho

Art. 116. - Facultades. - Las facultades son atribuciones para el ejercicio de una competencia por parte de un nivel de gobierno. Son facultades la rectoría, la planificación, la regulación, el control y la gestión, y son establecidas por la Constitución o la ley. Su ejercicio, a excepción de la rectoría, puede ser concurrente.

La rectoría es la capacidad para emitir políticas públicas que orientan las acciones para el logro de los objetivos y metas del desarrollo; así como para definir sistemas, áreas y proyectos estratégicos de interés público, en función

de su importancia económica, social, política o ambiental. Será nacional y corresponderá al gobierno central en el ámbito de sus competencias exclusivas, sectores privativos y estratégicos. Los gobiernos autónomos descentralizados también ejercerán esta facultad en el ámbito de sus competencias exclusivas y en sus respectivos territorios bajo el principio de unidad nacional.

La planificación es la capacidad para establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias, y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes programas y proyectos, en el ámbito de sus competencias y de su circunscripción territorial, y en el marco del Sistema Nacional de Planificación. La planificación corresponde concurrentemente a todos los niveles de gobierno.

La regulación es la capacidad de emitir la normatividad necesaria para el adecuado cumplimiento de la política pública y la prestación de los servicios, con el fin de dirigir, orientar o modificar la conducta de los administrados. Se ejerce en el marco de las competencias y de la circunscripción territorial correspondiente.

El control es la capacidad para velar por el cumplimiento de objetivos y metas de los planes de desarrollo, de las normas y procedimientos establecidos, así como los estándares de calidad y eficiencia en el ejercicio de las competencias y en la prestación de los servicios públicos, atendiendo el interés general y el ordenamiento jurídico

La gestión es la capacidad para ejecutar, proveer, prestar, administrar y financiar servicios públicos. Puede ejercerse concurrentemente entre varios niveles de gobierno, dentro del ámbito de competencias y circunscripción territorial correspondiente, según el modelo de gestión de cada sector.

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO

Art. 27. - Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.

El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.

Art. 92. - Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo.

Para el efecto tendrá las siguientes atribuciones:

Emisión de regulaciones nacionales de carácter obligatorio que serán aplicados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo, sobre los siguientes temas:

Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asurar los derechos a una vivienda adecuada y digna, hábitat seguro y saludable, a la ciudad, dotación de servicios básicos de calidad y la soberanía alimentaria.

Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticos que establezcan condiciones mínimas para asurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje. Entre estos parámetros se considerará obligatoriamente la prevención y mitigación de riesgo y la normativa nacional de construcción.

Artículo 93. - Conformación del Consejo Técnico.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por los siguientes miembros con voz y voto:

La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá.

Artículo 95. - Superintendencia. Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente.

Artículo 96. - Atribuciones de la Superintendencia. Son atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda.

Que es necesario armonizar las normas que regulan los procesos de edificación y construcción con las establecidas en la Ordenanza que regula el Uso y gestión del suelo para el Ordenamiento Territorial del Cantón Atacames, Programa de Fortalecimiento Institucional Para La reconstrucción de la Capacidad Operativa Básica de los GAD – PFIRGAD.

Que es necesario actualizar la normativa de control y aprobación de planos de edificaciones en función de las experiencias derivadas de su aplicación y acorde a las disposiciones contempladas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Que el literal w del Art. 57 del COOTAD determina que es atribución del Concejo Municipal la de expedir la Ordenanza de Construcciones que comprende las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y sus instalaciones.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido.

EXPIDE

ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN ATACAMES, DEL COMPONENTE 3 PROYECTO JICA

CAPITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

SECCIÓN PRIMERA

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art.1.- OBJETO. -La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas sobre edificaciones y construcciones a las que deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Todas las normas contenidas en esta ordenanza son de cumplimiento obligatorio y su desconocimiento no excusa a persona alguna.

Art.2.- ÁMBITO. -El ámbito de aplicación de las Normas Generales de Arquitectura y Urbanísticas en el territorio correspondiente al Cantón Atacames. Para fines de aplicación de esta normativa declárase a todo el territorio cantonal de Atacames en zona de control urbanístico, sin excepción alguna, conforme al Art. 57 literal w) del COOTAD.

Art.3.- CONTENIDOS. - A más de regulaciones de carácter general, esta Ordenanza establece normas relativas a la clasificación de las edificaciones, condiciones de edificabilidad, constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, seguridad y de ornato, cerramientos de los predios, y de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art.4.- RESPONSABILIDAD.- Corresponde a las Direcciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames: Dirección de Planificación iniciar el proceso con la recepción de documentos, revisión técnica y aprobación de planos Arquitectónicos; la Dirección de Gestión Ambiental, otorgará el Certificado de Ambiente; la Unidad de Riesgos, otorgará el certificado de riesgo, a la Dirección de Obras Públicas, revisión técnica, aprobación de planos estructurales, de servicios y autorizar los permisos de construcción, de uso de vías, de habitabilidad y coordinar con la Dirección de Avalúos y Catastros para realizar el registro catastral, las inspecciones intermedias, la inspección final y la certificación de la habitabilidad de la edificación del caso.

La Dirección de Obras Públicas y Comisaria de la Construcción, realizarán las inspecciones del control de edificaciones a fin de establecer si una edificación cuenta con el correspondiente Permiso de Construcción, si está dentro de los planos aprobados y si aquella se sujeta a las presentes normas; así como, establecer las sanciones a que diere lugar si se infringieren las normas de esta Ordenanza.

Art.5.- SUJECCIÓN.-Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN, en el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 “Accesibilidad de las Personas al Medio Físico” publicado en el Registro Oficial N° 69 de 18 de noviembre de 2009, y todas las normas técnicas inherentes a los estudios estructurales, instalaciones hidrosanitarias, comunicaciones u otras que se requieran en las edificaciones, que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Ambiente de Trabajo y, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

SECCIÓN SEGUNDA

DEFINICIONES

Art.6.- DEFINICIONES. -Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

AUMENTO: Incremento del volumen de una edificación.

ACOMETIDA: Es la instalación comprendida entre el punto de entrega del suministro de energía eléctrica al consumidor y la red pública del distribuidor

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

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

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

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno, o parte de él, para obras públicas o de interés social.

AFECTACIÓN POR RIESGOS: Acción por la cual se delimita un terreno, por medidas de precaución contra riesgos naturales y antrópicos.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado

vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

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 HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

ÁREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos por piso excluyendo el área de terrazas y balcones.

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.

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Es el área resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en

subsuelos, porches, halls (corredores, pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones, establecidas por las normas.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ÁTICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BANDAS DE EQUIPAMIENTO: Son espacios destinados a la ubicación del mobiliario urbano, tales como buzones, basureros, árboles, bancas, etc., cumplen además la función de proteger al peatón de los riesgos de las vías de circulación vehicular.

BARRERAS: Son impedimentos que encuentran las personas para realizar una actividad dentro de la forma o margen que se considera normal para un ser humano en función de la edad, sexo, y/o factores sociales y culturales.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PÚBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías

BOLARDOS: Son postes metálicos de aluminio fundido, acero inoxidable o hierro que se anclan al suelo para impedir el paso o aparcamiento a los vehículos. Se usan principalmente para evitar que los autos usen las aceras para aparcar, o para que no penetren en una zona

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

BUZÓN DE CORREOS: Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se receptan documentos de comunicación o información.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CABINA TELEFÓNICA ACCESIBLE: Es el espacio destinado para comunicación telefónica de uso exclusivo para personas con discapacidad y movilidad reducida dentro de un recinto de telecomunicaciones.

CABLE: Conductor con aislamiento o, hilos de conductor con o sin aislamiento.

CABLE DE ACOMETIDA. - Conductor de acometida en forma de cable.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CERRAMIENTO: Construcción perimetral de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero y que tiene por objeto delimitar un área.

CENTRO ZONAL: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CICLOVÍA: Están destinadas al tránsito de bicicletas. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación o integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y de doble sentido de 2,40m

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote, en el que se incluyen todo lo habitable, donde se pueda pernoctar, con instalaciones eléctricas y sanitarias. 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 (CUS): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

CONDUCTOR: Material capaz, a través de sí, de conducir una corriente eléctrica.

CONDUCTOR AISLADO: Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es igual o mayor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

CONDUCTOR CUBIERTO: Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es menor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

CONDUCTOR DESNUDO: Conductor que no tiene ningún tipo de cubierta o aislamiento eléctrico.

CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSERVACIÓN TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CPE INEN 19: Código de Práctica Ecuatoriano (Código Eléctrico Nacional).

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

CRUJÍA: Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

CUARTO DE BAÑO Y ASEO: Áreas destinadas al aseo personal, o para satisfacer una determinada necesidad biológica.

CUNETETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DISTANCIA MÍNIMA DE SEGURIDAD: Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, que garantice a las personas a no recibir descargas eléctricas desde el primero.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALEDÓN: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía.

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra

actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio cantonal.

ESTRUCTURA: Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.

EXPUESTO (APLICADO A PARTES ENERGIZADAS ELECTRICAMENTE): Que puede ser inadvertidamente tocado o aproximado. Se aplica también a las partes que no están adecuadamente protegidas, separadas o aisladas.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FLECHA: Es la distancia vertical medida de un conductor a la línea recta imaginaria que une los dos puntos de soporte del conductor en las estructuras.

FLECHA INICIAL SIN CARGA: La flecha de un conductor antes de aplicarle cualquier carga externa.

FLECHA FINAL: Es la flecha de un conductor después de que ha estado sujeto a condiciones específicas de carga y temperatura aplicadas.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

GALERÍA: Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

GALIBO: Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INFORME DE LÍNEA DE FABRICA: Certificado que contiene los Parámetros de Edificación, las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, estado de un predio frente a las afectaciones urbanas, de riesgo natural y antrópico.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INVENTARIO: Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas, ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LIMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LIMITE URBANO: Línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

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

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

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estar, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MATERIAL INCOMBUSTIBLE: Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

MECÁNICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en:

- Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6,10 m de distancia entre ejes más alejados;
- Mecánica semipesada, para vehículos desde 4,50 m hasta 6,10 m de distancia entre ejes más alejados;
- Mecánica liviana, para vehículos de hasta 3,35 m de distancia entre ejes más alejados;
- Mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de:
 - Electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos;
 - Vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos;
 - Mecánica de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas;
 - Mecánica de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos;

- Mecánica de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos;
- Mecánica eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos;
- Mecánica de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos;
- Mecánica de refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración;
- Mecánica de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y,
- Mecánica de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

MENSAJERO: Es un alambre de soporte sólido o trenzado para líneas de suministro eléctrico, que soporta, además de su propio peso, el peso de uno o más conductores o cables. No forma parte del circuito eléctrico.

MEZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público, debiendo estar ubicados adecuadamente en la ciudad para prestar un mejor servicio a los ciudadanos.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- De comunicación, tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, cartelera locales o columnas de afiches y buzones.
- De organización tales como: paradas de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.

- De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas parasoles, esculturas y murales-.
- De recreación tales como: componentes para áreas de juegos y/o recreación.
- De servicios tales como: parquímetros, estacionamientos para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para separación de la basura.
- De seguridad tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- De señalización tales como: placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación o información.

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NEC: Norma Ecuatoriana de la Construcción

NICHOS: Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OBJETO ENERGIZADO: Objeto conectado eléctricamente a una fuente de diferencia de potencial.

OCHAVE: Corte diagonal en la(s) esquina(s) de un predio enfrentando(s) a vías vehiculares.

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PARTES ENERGIZADAS: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir descargas eléctricas.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PASAMANOS: Asimilado a una agarradera continua que acompaña la dirección de una circulación.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PILA, PILETA: Fuente de agua.

PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACIÓN: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS PUBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS SEMIPÚBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables,

cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.

PORTE: Diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y precautelatorio.

PROTECTOR DE ÁRBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

REESTRUCTURACIÓN URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a) Aumento en las dimensiones.
- b) Cambio en el diseño de la cubierta.
- c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- d) Del sistema sanitario o de drenaje.
- e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las edificaciones históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

RESTITUCIÓN: Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.

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

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos

SALIDA: Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMA ACÚSTICO Y DE VIBRACIÓN: Constituyen un conjunto de señales que permiten a las personas con deficiencia sensorial, identificar el momento en el que el cruce es permitido o no.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos lotes, hasta diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan de Ordenamiento Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del Cantón que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas (piletas), sino a través de desniveles en el piso.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TELÉFONOS PÚBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

TRAZA: Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

VESTÍBULO: Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL: Las calles, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones.

VIVIENDA: UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tiene como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares

VOLADIZO o VOLADO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

VOLADIZO. - Parte de la edificación que sobre sale de la fachada, en plantas altas.

VOLUMEN DE LA CONSTRUCCIÓN. - Espacio ocupado o delimitado por una edificación.

ZONA. - Unidad especial urbana que, para efectos de la aplicación de esta ordenanza regula condiciones de edificabilidad, uso y materiales de las edificaciones.

ZONA URBANA: Es la unidad territorial producto de la división de la ciudad con fines de nomenclatura

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS GENERALES

Art.7.- NORMAS DE EDIFICACIÓN. -Para solicitar las normas de edificación de un determinado predio, motivo de consulta, este deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud debe satisfacer los requisitos establecidos en los anexos de la presente ordenanza y constituye un mecanismo de consulta que no autoriza la construcción, pero que es un requisito obligatorio emitido por la Dirección de Planificación, previo la solicitud de aprobación de planos y posteriormente la solicitud del permiso de construcción.

Art.8.- MODIFICACIONES. -Corresponde a la Dirección de Planificación, evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada que fuere necesario propondrá al Concejo Municipal de Atacames, para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza.

Art.9.- PLAZO Y VALIDEZ. - Cualquier interesado podrá solicitar las normas de Edificación correspondiente a cualquier sector o zona, las mismas tendrán validez por un año, siempre y cuando las normas de edificación del sector no hubiesen sido modificadas. Las Normas de Edificación no otorgan derechos al solicitante y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de normas que adopte el GADMA.

Art.10.- LÍNEA DE FÁBRICA Y LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN. - Toda edificación que se realice frente a una vía pública deberá ajustarse a la línea de construcción establecida por la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, de existir dudas sobre ésta deberá solicitarse ante la misma dirección el certificado de Línea de Fábrica, para lo cual, deberá satisfacer los requisitos establecidos en los anexos de la presente ordenanza.

Art. 11.- SALIENTES Y VOLADIZOS. - A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

Hacia el subsuelo no se admitirá desarrollos fuera de la línea de lindero, pero si bajo las áreas de retiro y de soportal.

En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, se regularán los cuerpos salientes o voladizos en sus fachadas frontales de acuerdo a los siguientes casos:

- Se permitirán los voladizos, dentro del perímetro del terreno, es decir, las edificaciones que tengan el retiro pertinente en planta baja podrán hacer un volado que no supere 1m.
- Las edificaciones que no respeten el retiro frontal no podrán tener un voladizo sobre la acera o espacio público.
- No se permitirá voladizos en los linderos laterales donde no se cumpla con la distancia de 3metros, evitando así el riesgo de registro de vista al colindante.
- En edificaciones con retiro. - Equivaldrán a 1/3 de la longitud del retiro frontal y posterior medido a partir de la línea de construcción.
- En edificaciones a línea de lindero de construcción.

- Se admitirá voladizos o cuerpos salientes de hasta un metro (1m) a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3,50m) sobre el nivel de acera que enfrenten.

Art. 12.- SOPORTAL. - Corresponde al área cubierta en planta baja, de propiedad privada y uso público para circulación peatonal, el que se construirá en atención a:

1. Se permitirá la construcción de soportales que tengan las siguientes características:

- a) En los casos donde los predios presenten las condiciones de ancho mínimo de 3 m entre la acera y la vivienda/local.
- b) Cumplir con la continuidad mínima de 50ml de un solo predio o la sumatoria de varios predios
- c) Si se presentare el proyecto de varios predios continuos que sumaren la longitud mínima de 50ml y el ancho mínimo de 3m entre acera y vivienda/local, deberán hacer un compromiso de cumplir con la construcción en iguales condiciones: arquitectónicas, constructivas y detalles, dando seguridad al peatón con una franja apta para la circulación inclusiva

2. La superficie de circulación peatonal será construida con material antideslizante y se desarrollará desde la línea de lindero.

3. En el área de soportal solo se permitirá la construcción de pilares o columnas.

4. Nivel de Soportal. - A efectos de la determinación del nivel de piso del soportal, éste se definirá en atención al nivel del bordillo de la esquina de la manzana más cercana al predio del caso, tal nivel no podrá exceder veinte centímetros (0,20 m) medidos desde el nivel del bordillo.

EL piso del soportal podrá tener una pendiente hacia la acera, que no exceda el tres por ciento (3%) de su ancho.

5. Ancho de Soportal. - En casos de edificaciones con soportal, los pilares dispuestos a línea de lindero y los detalles de revoque podrán disminuir hasta dos metros cuarenta centímetros (2,4m) en ancho efectivo de aquel

6. Altura de Soportal. - Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3,50m) y máximo de seis metros (6m).

Las eventuales diferencias de altura que se presenten respecto de edificios vecinos no deberán hacerse evidentes en la respectiva fachada, por lo que se utilizarán detalles que doten de continuidad al nivel superior del soportal de la casa.

Si por razones funcionales o formales no convenga edificar sobre el espacio de soportal, el proyecto arquitectónico asegurará la continuidad del nivel superior del soportal a través de la utilización de marquesinas, pasos cubiertos, pérgolas o cualquier otro detalle que convenga para tal propósito.

Art. 13.- Nadie podrá construir sin permiso especial de la autoridad competente, obra alguna sobre las calles, plazas, puentes, playa, terrenos y demás lugares de propiedad del GAD municipal.

Art. 14.- Las columnas, pilastras, gradas, umbrales y cualquier otra construcción que sirva para la comodidad u ornato de los edificios, o hagan parte de ellos, no podrán ocupar ningún espacio, por pequeño que sea de la superficie de las calles, plazas, puentes, caminos y demás lugares de propiedad del GAD municipal de Atacames.

Art. 15.- La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no el de darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no.

Art. 16.- La servidumbre legal de luz está sujeta a las condiciones que van a expresarse. (Registro de vista):

- **16.1.** La ventana tendrá rejas de hierro y una red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros de abertura o menos; y,
- **16.2.** La parte inferior de la ventana distará del suelo de la vivienda a que da luz 1,80 metros como mínimo;
- **16.3.** No se puede tener ventanas, balcones, escaleras, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; o menor que se interroga una distancia a tres metros, registro de vista.

- **16.4.** La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.
- **16.5.** No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.

No hay servidumbre legal de agua lluvias. Los techos de toda edificación deben verter sus aguas lluvias sobre el predio al que pertenecen, o sobre la calle o camino público o vecinal y no sobre otro predio, a menos que exista un consentimiento escrito del afectado.

DE LAS CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 17.- DE LAS CLASIFICACIONES. - En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

Edificaciones desarrolladas hasta la línea que lindera. Se subclasifican en:

- **17.1** Edificaciones a línea de lindero con soportal. - El ancho del soportal será de tres metros (3m), medido desde la línea de lindero hasta la pared de la edificación, a excepción de los que específicamente se establezcan por Ordenanzas Especiales con un mayor ancho o altura.
- **17.2** Edificaciones a línea de lindero sin portal. - Estas se permitirán en los siguientes casos;
- **17.3** En las áreas tipificadas como Zonas Residenciales en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120m²) de área, no admitiéndose en estos casos voladizos sobre el espacio público.
- **17.4** Donde en atención al número de predios o al frente de la manzana del caso, predomine este tipo de edificación.
- **17.5** Tratándose de edificaciones a línea de lindero sin soportal y esquineras, a efecto de asegurar adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará en ochava, medida al menos un metro (1m) a partir de la esquina del solar; o, redondeando a la esquina, según un radio no menor a dos metros (2m).
- **17.6** Edificaciones con retiros. - Se admitirán en lotes medianeros y esquineros de al menos seis (6) y ocho (8) metros de frente

respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120m²) de área. Se desarrollarán según las siguientes variantes: i) Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales. ii) Adosada: con retiros frontal posterior y un lateral. iii) Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior. Si en los cuadros de Normas de Edificación se establece edificaciones aisladas como tipo admisible, no se podía autorizar viviendas adosadas ni continuas. Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas más no edificaciones continuas. Si se admitiere edificaciones continuas, también serán las aisladas y las adosadas.

- **17.7** Edificaciones aterrazadas. - Exigibles en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las mismas procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 18.- Indicadores de Edificabilidad. - Las condiciones de edificabilidad constan en los cuadros de las Normas de Edificación, anexos e inherentes en la ordenanza 082.

- **18.1** Frente del lote o solar. - De acuerdo a frentes mínimos exigibles en las diversas zonas se regula la altura de las edificaciones. En caso de que los lotes o solares existentes no satisfagan dichos mínimos, se permitirá edificar hasta dos plantas en aquellos medianeros y esquineros cuyos frentes sean de al menos seis metros (6m), respectivamente de acuerdo a los coeficientes de la correspondiente zona y consignados en los cuadros de Normas de edificación.
- **18.2** Área del Lote o Solar. - Constituye el indicador que permite tipificar una zona. En casos en que una zona se encuentren lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propias de aquella, se acogerán a las Condiciones de Edificación de la Zona en que el tamaño del lote o solar se registre. Esta disposición no constituirá argumento para autorizar subdivisiones en áreas menores a las establecidas para la zona de la que forman parte.
- **18.3** Densidad Poblacional. - Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se el número de habitantes u

ocupantes de una edificación, multiplicando el área del lote establecerá o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente zona.

Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

- Por personas para el dormitorio principal.
- Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad está asegurada por algún componente de cierre o puerta.
- **18.4.- Intensidad de Edificación.** - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) corresponde a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) corresponde a a relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerarán la parte edificada hacia el subsuelo, las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

Altura de la edificación. - Lo establecido en el cuadro de normas de edificación de la Ordenanza 083.

Para la estimación de la altura no se tomará en consideración: las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, entre otros. El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinado.

- **18.5.- Retiros:** Los que se establecerán de la siguiente manera:
Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes: Menores de seis metros (6,00m), ochenta centímetros (0,80m) entre seis y diez metros de frente (6 – 10M), un metro 1m – 1.5m (Mayores a diez metros (10m), un metro veinte centímetros 1.5m-2m
Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio: Menores de die metros (10m) un metro (1,00m). Entre diez y quince metros (10 – 15m) un metro cincuenta centímetros 1.5m-2.5m.
Mayores a quince metros (15m) dos metros 2m-3m

En edificaciones hasta la línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables.

Frontales, En las zonas residenciales de desarrollo urbanístico, se aplicarán los del correspondiente reglamento interno, en las restantes Zonas Residenciales prevalecerán los consignados en los cuadros anexos de la Ordenanza 083.

En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

Frente a vías de menos de seis metros (6m) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2m).

Frente a vías de seis a treinta metros (6 – 30m) e ancho, retiro de tres metros 2m-5m.

Frente a vías de más de treinta metros (30m) de ancho, el retiro será de cinco metros 4m-5m.

Art. 19.- Cuando las normas urbanísticas de ocupación de suelo y edificabilidad establezcan retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación o quien haga sus veces, determinará el retiro correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante, retiro, línea de fábrica histórica.

Art. 20.- En casos de retiros laterales y/o posteriores se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, que autoricen el adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. Que serán respetadas y prevalecerán a futuro aun cuando cambien de propietario. De ser tales retiros menores a tres metros (3m) se deberá proveer medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

Art. 21.- Indicadores Primordiales. - Están constituidos por la densidad neta, el COS y el CUS por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los cuadros anexos de la ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES. Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles.

Art. 22.- Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentos, para lo cual se considerarán, en los siguientes casos:

- **22.1.-** Compensación de Coeficiente de Ocupación del Suelo por Altura.
 - En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura – equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.
- **22.2.-** Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería es igual o excede ochenta metros cuadrados (80m²) y cinco metros (5m) respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada por el CUS aplicable incrementando en un diez por ciento (10%).
- **22.3.-** Ocupación Parcial de retiros. - Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la Red Vial Fundamental y los ubicados en corredores comerciales, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:
 - **22.3.1.-** En las áreas destinadas a retiros y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como; garajes, porteros y garitas de vigilancia áreas de servidumbre. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3,00m) de altura, no podrá ser accesible en su parte superior,
 - **22.3.2.-** Si el vecino se hubiere previamente adosado u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose autorización en este caso sería de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquel o aquellos.
 - **22.3.3.-** SUELO CREADO. Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el POT, previa autorización del Municipio de ATACAMES, en los términos previstos en este Parágrafo.

- **22.3.4 DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS.** Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el PDOT y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Normas de Arquitectura.
- **22.3.5 TASA DE USO DE SUELO EXCEDENTE (EXTRA).** - Se deberá acoger al valor establecido en la presente ordenanza para la regulación de áreas excedentes del COS y CUS establecidos en las normas de edificación.
 - a) En los casos de excedente en planta baja. - se deberá calcular el área excedente al COS y pagar por dicha área según el avalúo de la construcción.
 - b) En los casos de excedentes en altura. - se deberá calcular el valor promedio del área (porcentaje de ocupación del suelo con relación al terreno a ocupar en el piso extra) por el que deberá pagar según el avalúo de la construcción en el piso correspondiente.

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las normas de Arquitectura.

- a) En las Zonas Especial de desarrollo urbanístico (RE).
- b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con la normativa jurídica municipal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- c) En proyectos de consolidación urbana, en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o municipal, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.
- d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

Art. 23.- TOLERANCIAS. - A efecto del control de las normas aplicables a un Registro de Construcción en particular se admitirá una tolerancia de hasta cinco por ciento (5%) en más o menos, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a uno de los indicadores primordiales de edificabilidad, constantes en los respectivos cuadros anexos de la ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES aplicables a cada zona.

SECCIÓN CUARTA

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y CONTROL DE EDIFICACIONES

GENERALIDADES

Art. 24.- OBLIGATORIEDAD. - Toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación, restauración, ampliación y demolición de una edificación, además de los movimientos de tierra, deberá contar obligatoriamente con el permiso municipal correspondiente, emitido por la Dirección de Planificación o quien haga sus veces.

Art. 25.- DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Para la obtención del permiso correspondiente se deberá presentar los requisitos indicados en los anexos que forman parte de las normas de edificación de la zona, observando además el cumplimiento de los lineamientos establecidos en la presente ordenanza.

Art. 25.1- PROCESO

Solicitud de permiso de construcción en especie valorada

- Línea de Fábrica y normas de edificación actualizadas.
- Todos los documentos de soporte que presento para la solicitud de línea de fabrica
- Certificado otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal.
- Memoria técnica del tratamiento de las aguas residuales, (siempre y cuando en el sector no exista alcantarillado sanitario)
- Certificado de factibilidad de construcción, otorgado por el departamento de Gertión de Riesgo Municipal

- Certificado de regulación Ambiental otorgado por el MAE (Si el proyecto es de tipo comercial o de prestación de servicios)
- Tres juegos de copias de los planos arquitectónicos, estructurales, y de instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, según el caso, con la firma original de los respectivos responsables técnicos de los diseños.
- Comprobante de pago del 0,5x1000, 2.0x1000 y 2.0x1000 del costo de la obra por concepto de uso de vía pública, permiso de construcción y tasa municipal por control de edificaciones, respectivamente.
- Carta de Responsabilidad Técnica de la construcción, firmada por un Ingeniero Civil y/o Arquitecto, responsable de la ejecución de la obra y el propietario (notariada)
- Estudio de suelo para edificaciones mayor a tres pisos firmado por el profesional competente.
- Garantía tipo póliza de fiel cumplimiento de la ejecución del proyecto siempre y cuando sean estos tipos habitacionales, residencial urbanístico, comercial, industrial, turístico y hotelero, Las construcciones de obras residenciales unifamiliares de una a cuatro plantas no presentaran garantía.
- Ficha Técnica de responsabilidad, planos, estructura, obra y el dueño
- Presupuesto referencial de la Obra.
- Los demás requisitos exigidos por Obras Publicas.

La solicitud de permiso de construcción será resuelta por Obras Publicas, con el informe del técnico o Inspector autorizado por el director, en el término de 5 días laborables y el Permiso de Construcción tendrá una validez de un año calendario

Siendo factible su renovación en el tiempo no mayor de doce meses por una vez sin necesidad de volver a pagar tasas por el mismo concepto.

Si los planos y el permiso de construcción vencieran en un tiempo de 24 meses, los interesados tienen la obligación de re – aprobar pagando el 25 % del valor cancelado siempre y cuándo presenten las facturas de pagos anteriores.

Art. 26.- TIPOS DE PERMISOS PARA OBRAS MENORES Y/O COMPLEMENTARIAS. - Se los describe a continuación:

26.1 Planos Presentados. - De obligatoriedad para la construcción de edificaciones que superen los 30m² o aquellas que no entren en la descripción de una obra menor, o las que a criterio de la Dirección de Obras Públicas se necesite.

26.2 Obra Menor. - Para la construcción de edificaciones que no superen los 30m², instalaciones de servicio complementario que no contemplen instalaciones eléctricas y sanitarias que permitan pernoctar, en concordancia con lo descrito en la sección v de esta ordenanza. Menor a 30m² de construcción por una sola vez.

a) están exoneradas de los requisitos de Aprobación de Planos establecidos en la presente normativa, sin embargo, será obligatorio obtener el Certificado que le permita la Construcción, para lo cual se deberá presentar lo siguiente:

- Solicitud de Permiso de Construcción en especie valorada.
- Informe de regulación cantonal territorial o línea de Fábrica y Normas de Edificación actualizadas.
- Dibujo esquemático de la obra a realizar.
- Comprobante de Pago del 2x 1000 del costo de la obra por concepto de Tasa Municipal de Permiso de Construcción.
- Presupuesto de la Obra.
- Esta solicitud será resuelta por Obras – Públicas, en el término de 5 días laborables y el Permiso de Construcción tendrá una validez de un año calendario.

26.3 Cerramiento. - Para la construcción perimetral de los solares y a fin de delimitar los mismos, los propietarios o arrendatarios tienen la obligación de construir de forma independiente su cerramiento hasta los límites de sus predios. Para lo que deberá cumplir con:

- Línea de fábrica actualizada
- Solicitud con la descripción de la materialidad

- Comprobante de pago del 0,5x1000, 2.0x1000 y 2.0x1000 del costo de la obra por concepto de uso de vía pública, permiso de construcción y tasa municipal por control de edificaciones, respectivamente.
- Costo metro lineal: mampostería de bloque \$ 150, madera \$100

26.4 Obras complementarias. - Son las obras complementarias a la edificación principal tales como: jardineras, cisterna, fosas sépticas, Caseta de bombas, tanques elevados, bordillos, pavimentos exteriores, pintura, etc., también se consideran obras complementarias a las edificaciones, ampliaciones, reparaciones o remodelaciones cuyo costo total no exceda las 10 RBU (Remuneraciones básicas unificadas)

26.5 Demolición y excavaciones. - Para la destrucción planificada de una edificación con parámetros adecuados de seguridad y salubridad.

- Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o para hacer excavaciones en un predio particular el propietario o profesional responsable debe obtener el respectivo permiso municipal, acatando las disposiciones de esta ordenanza.

26.6 Certificación por Regulación de Construcciones. - para aquellas edificaciones construidas sin el debido permiso, deberá presentar la documentación solicitada en la Dirección de Planificación y la Dirección de Obras Públicas, con la finalidad de cumplir con la inscripción del bien en el catastro municipal.

26.7 Las obras provisionales son: Cerramientos con estacas y alambre púas, guachimánias o bodegas de obra, las mismas que deben ser construidas con materiales de fácil remoción y podrán estar un tiempo no mayor de 90 días para su uso, se las otorgará extendiendo una autorización escrita por el plazo establecido y tendrá el valor del 0,25 de la RBU, la obra provisional debe ser desmontada a costa del propietario o solicitante, al culminar el plazo otorgado o cuando lo requiera el municipio por intermedio de Planificación.

26.8 Urbanización. - Para la construcción de edificaciones de forma planificada en un determinado terreno, con dotación de la infraestructura básica y accesos viales.

a) Para ser considerada urbanización una superficie de terreno con miras a la edificación de viviendas; y que comprenda la extensión desde 10.000m² en adelante.

b) En el caso que el proyecto urbanístico se encuentre sobre un predio ubicado en zona de expansión urbana deberá presentar un plan urbanístico complementario, en concordancia con la normativa municipal y nacional LOOTUGS.

26.9 Certificado de conformidad de cumplimiento de finalización de Obra. - Los propietarios o representantes de las construcciones una vez que se haya concluido la obra, para su ocupación, están obligados a solicitar el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Habitabilidad (4 ficha)

26.10 Finalización de Obras, documento que determina formalmente que la obra se ha concluido y que esta cumple con las Normas administrativas y reglas técnicas que le son de aplicación y será emitido por la dirección de Obras Públicas.

26.11 Valor del certificado de conformidad de cumplimiento de finalización de obra. - El valor de 0.5 x 1000, sobre la base del área total del costo referencial del metro cuadrado de construcción calculado en el sistema de valoración del catastro asignado a la zona geoeconómica.

Art. 27.- VIGENCIA DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - El permiso de construcción tendrá vigencia de un año calendario contado a partir de la fecha de excepción del mismo.

En caso de que el Permiso de Construcción caducase por tercer año consecutivo y el propietario o representante legal, promotor o responsable técnico no hubiese realizado la actualización del mismo, deberá realizar un

nuevo trámite de aprobación de planos y permiso de construcción, cumpliendo con los requisitos vigentes.

Art.28.- DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. - Si la construcción se encontrare en proceso o en los casos en que se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del permiso, el propietario, representante legal y/o responsable técnico, deberá realizar el trámite de actualización del permiso de construcción siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha (pago del 25% de la tasa de aprobación vigente). Además, la Dirección de Planificación, sin costo alguno actualizará el permiso de construcción en los siguientes casos:

- Cambio del responsable técnico de la construcción, y;
- Por cambio del propietario del predio.

Art. 29.- RESPONSABLE TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN. - Todas las construcciones en general deberán contar con un Responsable Técnico, mismo que garantizará que el proceso de construcción se esté realizando de acuerdo a la documentación entregada, los parámetros establecidos en la presente ordenanza, las normas de construcción nacional e internacional aplicables.

RESPONSABLE TÉCNICO DE DISEÑO. - Todas las construcciones en general deberán contar con la firma del responsable técnico, mismo que garantizará la correcta elaboración de los planos, referenciados a los parámetros de edificación entregados en línea de fábrica.

Art. 30.- RESPONSABILIDAD CIVIL Y PENAL. - Dado que el GAD de Atacames aprueba los planos para la correspondiente obtención del permiso de construcción se requiere de la presentación de Cartas de Responsabilidad las mismas que tienen por objeto que los profesionales asuman la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios, diseños y ejecución de proyectos de construcción y regulación de las construcciones dentro del cantón.

Art. 31.- RETIRO DE LA RESPONSABILIDAD TÉCNICA. - El propietario, representante legal y/o el responsable técnico podrá solicitar al GAD de Atacames el retiro o cambio de Responsabilidad Técnica entregada, previo al pago de la tasa municipal correspondiente.

Art. 32.- INSPECCIÓN INTERMEDIA. - Se llama a aquellas inspecciones realizadas en el proceso constructivo de las edificaciones y tienen la finalidad de verificar el estricto apego a lo establecido en la presente ordenanza, la norma ecuatoriana de la construcción y/o normas internacionales aplicables y ejecutados por inspectores dependientes de la unidad de control de construcciones o inspectores independientes certificados por un instituto de educación superior.

Art. 33.- INSPECTORES PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES. - La Dirección de Obras Públicas a través de la Unidad de Control de Construcciones, con inspectores dependientes de esta unidad o independientes, serán los encargados de realizar las inspecciones y/o el control de las construcciones en su proceso constructivo mediante las denominadas inspecciones intermedias.

En caso de que sean inspectores independientes estos deben estar certificados por el instituto de educación Superior, en el campo de diseño, construcción o supervisión de estructuras sismo resistentes.

Art. 34.- INICIO DE LA CONSTRUCCIÓN. - Solamente se permitirá el inicio de la construcción una vez que el solicitante haya obtenido la aprobación de planos y se hayan emitido el correspondiente permiso de construcción.

34.1 GARANTÍA POR CONSTRUCCIÓN. -

- a. Todo proyecto para iniciar la construcción sean este tipo habitacional de más de dos plantas, residencial urbanístico, comercial, industrial, turístico y hotelero está obligado a presentar y depositar una garantía de Conformidad de Cumplimiento de Obras, la misma que deberá ser las señaladas por las leyes ordinarias.
- b. La garantía es un requisito indispensable para tramitar la licencia de construcción, que autoriza la ejecución de la obra, y el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de Obras, es la autorización para que una edificación pueda ser habitada.
- c. La garantía es el seguro que obliga al propietario y al constructor a ejecutar la obra de acuerdo con los planos aprobados y registrados.
- d. Este instrumento de seguro debe ser emitido a favor del Municipio; por el tiempo que dure la ejecución de la obra, misma que deberá ser

renovado por los interesados las veces que sean necesarias con 15 días de anticipación a su vencimiento. Un porcentaje se asignará a un seguro de construcciones contra riesgos naturales y antrópicos que cada propietario debe tener.

- e. Las construcciones de obras residenciales unifamiliares de una a cuatro plantas no presentaran garantía.
- f. El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de OO. PP sobre la base del área total y el costo referencial del metro cuadrado de construcción.
- g. Una vez revisados y registrados los planos, los constructores deben asegurarse de cumplir con todas las especificaciones que señalaron en este documento para que, luego de realizada la inspección, se pueda dar trámite a la devolución de la garantía.

La garantía reposara en un archivo especial único bajo la responsabilidad de la tesorería municipal.

- h. Si se hicieran algunos cambios en la obra, para recuperar la garantía es necesario volver a presentar los planos de modificación o ampliación según (esta ordenanza) para que sean registrados y de ahí volver a solicitar la inspección y el fondo de garantía.
- i. Pérdida de la garantía. - Si se realiza algún cambio en la construcción que no consta en el plano, se pierde la garantía.
- j. Para la devolución de la garantía la parte interesada deberá solicitarla por escrito adjuntado, el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de Obras de habitabilidad, sin ningún otro trámite.
- k. la garantía podrá presentarse por avance de obra en etapas, considerando el tamaño del proyecto
- l. La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y El avance de las obras y su costo total.

Monto de la garantía. -

DESDE	HASTA	FONDO
200 m2	500 m2	1,50%
501 m2	1000 m2	2.0 %
1001 m2	En adelante	2.5%

35.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Obras Publicas en el término de 10 días laborables luego de receptada y revisada toda la

documentación, elevará un informe al señor alcalde, quien tendrá la competencia de resolver, aceptando o negando la solicitud, en el término de 15 días laborables. En los casos en que se niegue la solicitud, deberá fundamentar su decisión.

El procedimiento regular para la declaratoria de Propiedad Horizontal se enmarcará a la presente Ordenanza en el capítulo v de Propiedad Horizontal.

35.1.- Modificaciones de PH en OO. PP de hormigón, además debe disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art 36.- EDIFICACIONES NUEVAS. -Si se solicitare declaratoria de propiedad horizontal de edificaciones nuevas, en proceso de construcción o terminadas, se presentará a Obras-Publicas-los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de OO. PP, de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en una especie valorada y las certificaciones de Tesorería de no adeudar cantidad alguna por concepto de impuestos y servicios.
- Título de propiedad (escrituras). y certificado de gravámenes actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Aprobación de planos y permiso de construcción de todas las edificaciones existentes.
- Comprobante del pago del 6 x 1000 del valor de la edificación por concepto de tasa de aprobación de planos, permiso de construcción, ocupación de la vía pública, cuerpo de bomberos y control de edificaciones.
- Certificación del Ingeniero calculista responsable que exprese que la construcción ha sido calculada considerando las normas sismo resistentes para la zona de mayor intensidad (garantía de estabilidad de la construcción).
- Informes favorables de la Empresa de Agua Potable, Teléfono y Eléctrica, relacionados con la capacidad de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica y planos de estas instalaciones aprobados por la empresa respectiva.

- Cuadro de alícuotas y más detalles numéricos presentados en la matriz tipo.
- Informe de regulación Territorial cantonal actualizada.
- Copias de los planos en los que se hallen graficados los linderos, longitudes áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc.
- Reglamentos Interno de condominios, en el que se establezcan a más del sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alícuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condominio, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
- Si es el caso en virtud de que se cumplan todos los requisitos se emite un informe (Memorando) elaborado por Obras Publicas, dirigido al señor alcalde, y a conocimiento de los señores concejales, recomendando su aprobación en sesión de concejo.
- Copia del Pago del impuesto actualizado.
- Certificado de la Aprobación del sistema de tratamiento de las aguas residuales otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal (donde no existe alcantarillado sanitario).
- Pago del 2 x 1000 del costo de la obra por concepto de aprobación de PH del área útil aprobada,
- para ingresarlo al sistema
- Certificado de Habitabilidad (en caso de proyecto terminado)

REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 37.- Para la aprobación de planos. - La Dirección de Planificación o quien haga sus veces, procederá a la revisión y aprobación de los planos presentados, por lo que, se requerirá la entrega del proyecto arquitectónico y sus ingenierías complementarias. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o de su representante legal, del técnico responsable del proyecto y de los profesionales respectivos de cada rama de acuerdo al tipo de proyecto.

Art. 37.1.- Requisitos:

- Solicitud de Aprobación de Planos en especie valorada.

- Línea de Fábrica y Normas de Edificación actualizada.
- Documentos habilitantes del propietario
- Certificado otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal
- Memoria técnica del tratamiento de las aguas residuales, (siempre y cuando en el sector no exista alcantarillado sanitario)
- Certificado de factibilidad de construcción, otorgado por el departamento de Gestión de Riesgo Municipal.
- Certificado de regulación Ambiental otorgado por el MAE (Si el proyecto es de tipo comercial o de prestación de servicios)
- Cuatro juegos de copias de los planos arquitectónicos, estructurales, y de instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, según el caso, con la firma original de los respectivos responsables técnicos de los diseños y un CD que contenga todo lo enumerado anteriormente para archivo.
- Proyecto de Ordenanza y/o Reglamento, para el caso de Urbanizaciones y Edificios para la declaración de Propiedad Horizontal.
- Los demás requisitos exigidos por planificación urbana.
- La solicitud de aprobación de planos será resuelta por Planificación Urbana, con el informe del técnico o Inspector autorizado, en el término de 10 días laborables luego de su recepción y tendrá una vigencia de un año.
- Siendo factible su renovación en el tiempo no mayor de doce meses por una vez sin necesidad de volver a pagar tasas por el mismo concepto.
- Comprobante de pago de 1.0 x 1000; el 0.5 x 1000; costo de la obra por concepto de tasa municipal por la aprobación de planos y cuerpo de bomberos, respectivamente.
- Fichas técnicas de evaluación de planos y estudios, SISMO RESISTENTES, MANUAL DE REGULARIZACIÓN DE PROCESOS, HERRAMIENTA INFORMÁTICA ETABS DEL SISTEMA ESTRUCTURAL PLANTEADO

Art. 38.- Los proyectos de edificación deberán atender lo siguiente:

38.1.- Memoria descriptiva: Cuando la Dirección de Planificación lo considere necesario, solicitará, además; la presentación de una memoria descriptiva en la que se indicarán las características y

peculiaridades de la construcción, presupuesto, finalidades, usos y otros, en un máximo de cinco hojas tamaño INEN A4.

38.2.- Los proyectos de edificación a partir de cuatro pisos, incluirá la colocación de un ascensor en forma obligatoria.

38.3.- Cuando se trate de edificación de dos o más pisos, debe considerarse obligatoriamente, espacios destinados para garajes, mínimo uno por cada unidad de vivienda utilizando si es posible el subsuelo para esta finalidad.

38.4.- En caso de encontrarse en el cono de aproximación de una pista de aterrizaje, deberá tener la autorización de la Dirección de Aviación Civil para saber la altura máxima permitida de la edificación.

38.5.- Para proyectos de dos plantas que superen los trescientos metros cuadrados de construcción se deberá realizar una calicata hasta una profundidad de tres metros, en la que se constate la calidad razonable del suelo de cimentación, en esta calicata se deberá determinar espesores de los materiales, inconvenientes para el apoyo directo y superficial de la cimentación. Este análisis, resultados y/o soluciones deberán ser elaborados por un Profesional que realice estudios geotécnicos. Los resultados obtenidos deberán ser adjuntados al proyecto presentado en la Unidad de Control de Construcciones.

38.6.- Para edificaciones de tres plantas en adelante se debe adjuntar al proyecto el correspondiente Estudio Geotécnico Definitivo, realizado por un profesional Especialista, el mismo que debe estar descrito de forma clara y que satisfaga la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y las Normas Internacionales aplicables.

Art. 39.- La Dirección de Planificación o quien haga sus veces, comunicará por escrito y/o correo electrónico al solicitante el resultado final del cumplimiento del procedimiento de aprobación de los planos presentados, debiendo además observar lo siguiente:

39.1.- Si los planos fueran aprobados, se emitirá el Permiso de Construcción y el usuario recibirá un juego de los planos sellados y firmados.

39.2.- Si los planos no fueran aprobados, se elaborará un acta de compromiso, misma que tendrá las observaciones respectivas, y el plazo

en que el propietario, representante legal o técnico responsable se compromete o subsanar las correcciones.

39.3.- El propietario, representante legal o técnico responsable no se excederá más de 10 días laborables para entregar las correcciones y documentación que se hayan observado, caso contrario se procederá con la devolución del trámite.

Art. 40.- No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado o no cumpla con lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 41.- La Dirección de Planificación no podrá rechazar por segunda ocasión el proyecto modificado por otras causas que no fueren las que motivaron la no aprobación en su primera instancia.

Art. 42.- MODIFICACIONES DE PROYECTOS DE EDIFICACIÓN APROBADOS: Cuando se realicen modificaciones a un proyecto que afecte: densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación del proyecto modificadorio, para ello deberá presentar los requisitos que se encuentran adjuntos en los anexos de la presente ordenanza.

Art. 43.- CONSULTAS SOBRE ANTEPROYECTOS: Los Proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Planificación, quien emitirá el informe correspondiente.

El informe de aprobación del anteproyecto tendrá validez por un año calendario.

Art. 44.- PROYECTOS DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN: Para los proyectos de ampliación y/o modificación a construcciones existentes se presentarán planos de las secciones nuevas y de las afectadas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad. Además, debe cumplirse con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza y respetando la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y/o normas internacionales aplicables.

Art. 45.- CUANDO SE REQUIERA LA COMPRA DEL USO DE CIELO. -

Se procederá a la compra del uso de suelo cuando la zonificación impida el crecimiento de manera vertical, se procederá, solo con la aprobación de la comisión de planificación urbanística y del concejo municipal. El valor del cálculo se hará según la tabla. Esto deberá ser cancelado posterior a su aprobación y previo a la aprobación de planos y del permiso de construcción.

EDIFICACIÓN (PISOS)	HASTA (VALOR EN M²)	EDIFICACIÓN % del avalúo del piso extra
1	250	
2	300	10%
3	350	20%
4	450	30%
7+	500	40%
13+	600	50%

45.1.- Cuando se realice un aumento de tercera planta o superiores a esta, el propietario, responsable técnico y/o promotor inmobiliario deberá presentar al GAD de Atacames un documento notariado de Responsabilidad Técnica de; estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos y comunicación.

Art. 46.- En caso que de aumento, reparación o remodelación que se realice en edificios que tengan tres a más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará copia de una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía no menor al ocho por ciento (8%) del presupuesto de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el último boletín emitido por la Cámara de la Construcción de Esmeraldas.

Art. 47.- Para aumentos en terrenos que tengan pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), se presentará cartas de responsabilidad técnica relacionadas con:

- Movimientos de tierra; y,
- Estructuras de contención y protección de los terrenos.

Art. 48.- DE LA REVISIÓN ESTRUCTURAL: Los diseños estructurales de los proyectos de edificación, deben estar basados en la Norma Ecuatoriana de la

Construcción vigente y demás normas internacionales aplicables según sea el caso, debiendo además observar lo siguiente:

48.1.- Para la aprobación de los planos estructurales, el solicitante debe cumplir con los requerimientos que se encuentran en los formatos adjuntos en los Anexos de la presente ordenanza.

48.2.- Dentro de la memoria de cálculo estructural, deberá incluirse claramente expresados los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente, atendiendo como mínimo, las descripciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, además de observarse los requerimientos que se encuentran en los formatos adjuntos en los Anexos de la presente ordenanza.

48.3.- No se exigirá memoria de cálculo estructural para las viviendas de 1 planta, que no superen los 150 m², de construcción.

48.4.- En caso de que los planos estructurales de viviendas, no contemplen lo especificado en la Norma Ecuatoriana de la Construcción, en lo concerniente a la regularidad en planta, elevación y/o discontinuidad de columnas, el propietario, representante legal y/o responsable técnico, deberá sustentar lo presentado mediante una memoria de cálculo que atenderá las descripciones mínimas establecidas en la norma.

48.5.- Revisión estructural para proyectos complejos: Para la revisión estructural de edificios de gran altura (30 metros o más), edificaciones con formas complejas, condiciones especiales del suelo y el nivel de dificultad de diseño estructural complejo, se establecerá un comité especial compuesto por académicos y expertos externos.

48.6.- La revisión estructural se la hará en un período de 2 semanas como mínimo y 1 mes como máximo, dependiendo del tipo de proyecto a ser evaluado.

FORMATOS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 49.- LÁMINAS DE PRESENTACIÓN: Los formatos de láminas de dibujo de los proyectos serán los establecidos por el INEN, de acuerdo con los siguientes detalles:

FORMATO	DIMENSIONES (mm)
4 A0	1682 x 2378
2 A0	1189 x 1682
A0	841 x 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

Art. 50.- CONTENIDO EN EL FORMATO DE PRESENTACIÓN: Todo proyecto llevara un cuadro de títulos que deberán contener los siguientes datos y que deberán ubicarse en la parte inferior derecha:

- Código catastral
- Nombre del proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma y número de registro de las profesionales responsables, que deberán registrarse en la Dirección de Planificación.
- Título de la lámina
- Contenido de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha, y
- Número de lámina,

50.1.- Toda lámina de edificación deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 0.15 m x 0.15 m para los sellos de aprobación, a excepción del formato A4 que deberá disponer de este espacio en la parte posterior de la lámina.

50.2.- Numeración de láminas: Los proyectos de edificación que se presenten en varias series de láminas llevarán las iniciales del tipo de trabajo antepuesto al número de láminas de acuerdo con el siguiente detalle:

A: Planos arquitectónicos

E: Planos estructurales

C: Planos de detalles constructivos

IS: Planos de instalaciones sanitarias

IE: Planos de instalaciones eléctricas

IM: Planos de instalaciones electrónicas y de comunicación

Art. 51.- PLANOS A PRESENTAR: Para que el proyecto se someta a una aprobación municipal se deberá cumplir con lo siguiente;

Plano de ubicación: Debe abarcar una zona con un radio no menor a 300 metros con su respectiva orientación y el detalle del nombre de las calles, avenidas y plazas circundantes inscritos en una circunferencia.

Plano de implantación en el que constarán medidas, retiros, área total del terreno y los ángulos Cuadro de área en el que constarán los siguientes datos:

- Área del terreno... m²
- Área total a construirse... m²
- Área a construirse en planta baja... m²
- Área a construirse en otras plantas... m²
- Área libre, y m²
- COS: Área de constr. P.B/Área del terreno
- CUS: Sumatoria de plantas / Área del terreno
- Cuadro de Especificaciones técnicas: Material de construcción a emplearse

Art. 52.- PLANTAS. - Se presentarán en escala 1:100, donde conste la implantación del proyecto en el lote dimensionado y acotado, con el fin de esclarecer el cumplimiento de retiros y se dimensionarán al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales en los locales, espesores de los muros, ejes, apertura de ventanas, puertas y otros. Se tomará como cota de referencia, la cota del nivel de la acera o de la línea rasante proporcionada por la Dirección de Planificación en la mitad del frente del Lote. En cada ventana constarán las áreas de iluminación y ventilación que cumplan con lo dispuesto en las normas pertinentes.

Exigencia de presentación mínima en cotas:

1. Cota total
2. Cota entre ejes
3. Cota de llenos y vacíos

52.1.- Dentro de cada local se establecerá su designación (nombre del área) y se colocarán las cotas de nivel en los sitios en que fueren necesarias

para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas se indicarán las pendientes de las mismas en caso de que fueren inclinadas.

52.2.- Las plantas deberán costar con el tratamiento de grosor de líneas, que diferenciarán la profundidad de los objetos.

52.3.- Se presentarán los planos en escala menor de la ya indicada, siempre y cuando la superficie de la construcción sea a 500m².

Art. 53.- CORTES. - Se presentarán a la misma escala adaptada para las plantas y en número suficiente para claridad del proyecto (2 mínimo), en los cortes es taran dimensionados e identificados los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

53.1.- En todos los casos se presentará al menos un corte en cada sentido y uno de estos deberá contemplar el desarrollo de las escaleras, si las hubiere.

53.2.- En los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Art. 54.- FACHADAS. - Deben representarse a la misma escala adoptada para las plantas y cortes. El número de fachadas a presentarse son 4.

Art. 55.- PLANOS DE INSTALACIONES: Cuando el tipo de proyecto lo requiera, si es para vivienda, comercial, industrial. Se presentarán en la misma escala que los planos arquitectónicos y contendrán: planos de instalaciones de aguas servidas y pluviales, aguas potables, eléctricas, mecánicas y especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos cumplirán con todas las especificaciones técnicas especiales.

- Planos eléctricos:
- Instalaciones eléctricas de alumbrado (puntos de luz) Instalaciones Eléctricas de Fuerzas (tomacorrientes) Simbologías
- Planos Electrónicos:
- CCTV - ALARMA
- Contra Incendios, Cable estructurado, Televisión, Cuarto de Rack, Cableado de Red – Voz y Datos
- Diagrama Unifilar
- Planilla eléctrica de circuitos Planos sanitarios:

- Instalaciones de AA. PP Instalaciones de AA. SS Instalaciones de AA. LL
Simbologías

Art. 56.- PLANOS DE CUBIERTA: En este plano constará la distribución de los drenajes de aguas lluvias.

Art.57.- PLANOS ESTRUCTURALES: Se presentarán en la misma escala que los planos arquitectónicos y contendrán:

- Planta de cimentación
- Planta de la estructura de la cubierta.
- Detalles estructurales de vigas, losas, escaleras y columnas a escala 1:20
- Tabla de plintos.
- Planilla de hierros.
- Planilla de acero estructural.
- Cuadro de volumen de hormigón de elementos estructurales.

Escalas: Para la representación gráfico se utilizarán las siguientes escalas:

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS
• Plano de diseño urbano	1.500 y 1.000
• Planos de edificación	1:50 y 1:100
• Planos de ubicación	Sin escala
• Planos de detalle	Variable
• Anteproyecto, bosquejos	Variable

DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 58.- La Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción ejercerá la supervigilancia al que se refiere el artículo anterior, por medio de inspectores dependientes de esta Unidad o mediante inspectores independientes, siempre que éstos estén certificados por un Instituto de Educación Superior.

Control de edificaciones. -A efecto del control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

58.1.- La Comisaría de Construcción, o quien haga sus veces, directamente o a través de inspectores independientes siempre que estos estén certificados por un Instituto de Educación Superior, podrán vigilar las construcciones que se realicen en el Cantón Atacames, comprobando el uso de la edificación y que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas.

58.2.- En todo predio donde se realicen construcciones se permitirá el acceso, previa presentación de credenciales, a funcionarios municipales o inspectores independientes con la finalidad de verificar el cumplimiento de lo establecido en la ordenanza municipal.

58.3.- Cualquier obra de edificación, ya sea pública o privada, que supere los 60 m², deberá cumplir con todas las etapas de inspección, determinadas en la presente ordenanza.

Art. 59.- La Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción dará inmediato aviso al órgano competente para la suspensión de los trabajos sí se constatare que éstos no se ajustan a los planos aprobados, a la Norma Ecuatoriana de la Construcción y/o normas internacionales aplicables según sea el caso.

Art. 60.- DE LA MATERIA DEL CONTROL.- Las inspecciones verificarán el cumplimiento de las normas de construcción exigibles, tanto locales, nacionales e internacionales aplicables, así como los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados, las normas urbanísticas aplicables, las memorias técnicas y de cálculo, retiros, alturas, coeficientes de ocupación del suelo, coeficientes del uso de suelo, de habitabilidad, la utilización de buena calidad de materiales de construcción, la sismo-resistencia, los reglamentos internos de las respectivas urbanizaciones, y más elementos exigibles determinados por la Dirección de Obras Públicas.

Art. 61.- COORDINACIÓN: La Dirección de Obras Públicas, en conjunto con la Unidad de Control de Construcciones deberá realizar todas las coordinaciones internas y externas que fueren necesarias para que las personas que realicen las inspecciones sean instruidas correctamente respecto de las mismas, de los inmuebles donde estas se llevaran a cabo, si fuere del caso, así como los aspectos técnicos pertinentes en función de las

particularidades de la construcción y/o de las áreas donde se levantará o se complementará la respectiva edificación.

Así mismo, el GAD Municipal de Atacames indicará el requerimiento, si fuere el caso, la colaboración necesaria de otras entidades del sector público y/o prestador de servicios públicos en orden a la mejor realización del control de las construcciones,

Art. 62.- ETAPAS DEL CONTROL. - Para garantizar el cumplimiento de las características técnicas de las normas administrativas y reglas técnicas aplicables en materia de edificación, Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción, directamente o a través de inspectores independientes, siempre que estos estén certificados por un Instituto de Educación Superior, realizarán cuatro controles programados como mínimo como se detalla a continuación:

62.1.- Primer control: Previo a la obtención del Permiso de Construcción.

62.2.- Segundo control: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación y armado de hierro, esto es, antes de que se realice, la fundición de cimientos y columnas.

62.3.- Tercer control: Cuando la obra se encuentre en etapa de armado de hierro en un 70%; y previo a la fundición de; losa de entrepiso o estructura de cubierta. (en cada losa)

62.4.- Cuarto control: Cuando el proyecto de edificación se encuentre en acabados y/o supere el 70% del avance de obra ejecutado,

62.5.- Existirá el detalle de cuantificación de controles en el informe de permiso de construcción.

Art. 63.- Será potestad única del GAD Municipal de Atacames el primer y último control de todas las edificaciones.

Art. 64.- DE LA EJECUCIÓN DE LAS INSPECCIONES. - El control de campo de las construcciones autorizadas por el GAD Municipal de Atacames podrá ser realizado de forma directa con el personal de la entidad o contratado con terceros siempre que estos estén certificados por un Instituto de Educación superior.

Es necesario que el (los) técnico(s) que realicen la inspección se rijan en los formatos dispuestas en la ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES del Manual de Regulación de Procesos Constructivos.

Art. 65.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA. - Si la ejecución de la obra, al momento de la inspección intermedia, no cumple con los parámetros constructivos establecidos, se suspenderá la obra o parte de ella hasta que las observaciones determinadas por el profesional técnico hayan sido corregidas, particular que se consignará en el Certificado de Inspección.

Adicionalmente, el GAD a través del Comisario Municipal fijará dentro de sus competencias un tiempo para que se resuelva la contravención; si se tratare de demolición y ésta no fuera resuelta en el plazo fijado, la misma será realizada por el GAD (Dirección de OO.PP.) a costa del propietario.

Art. 66.- Los inspectores tendrán que realizar un mínimo de 4 controles, por lo que son obligaciones del propietario, representante legal y/o responsable técnico:

66.1.- Emitir un documento en el cual, bajo su consentimiento, el propietario de la edificación acceda a que se realicen estas diferentes etapas de control de calidad.

66.2.- Comunicar por escrito o correo electrónico a la Dirección de Obras Públicas o la Comisaría de Construcción (de acuerdo al cronograma de ejecución de obra) la fecha de inicio de la obra.

66.3.- Tener en obra una copia de los planos aprobados por la Dirección de Planificación.

66.4.- Indicar en los planos mencionados las modificaciones que hubieren realizado, para su posterior aprobación.

66.5.- Al terminarse la obra o construcción dar un oportuno aviso escrito a la Dirección de Planificación para que se pueda cumplir con el último control denominado inspección final.

Art. 67.- Los inspectores deberán firmar el libro de obra en que se registre el proceso de la misma, anotando la fecha de su visita y las observaciones que pudiera tener. Así mismo, deberá comunicar a la Dirección de Obras Públicas

o la Comisaría de Construcción, por escrito toda irregularidad que constataren.

Art. 68.- DEL INFORME DE ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Luego de la inspección de lo construcción realizada por los Inspectores Técnicos, la Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción emitirá un informe en el cual se califique la calidad de la construcción incluyendo fotografías del estado de las varillas, refuerzo y resistencia del hormigón de las piezas que ya no se encuentren visibles, resultado de prueba del material y otros elementos que se establecen en la ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES, Manual de Regulación de Construcciones, de acuerdo a los datos estructurales establecidos en los planos presentados en relación con la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y Normas Internacionales Aplicables.

Art. 69.- APROBACIÓN DE INSPECCIÓN INTERMEDIO. - Una vez que se cumpla con las recomendaciones, se emitirá un nuevo informe en el cual se aprueba la inspección el GAD Municipal de Atacames, Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción, de esa manera el usuario puede continuar con la construcción.

Art. 70.- DE LA NO APROBACIÓN DE LA INSPECCIÓN INTERMEDIA. - En caso que el Inspector Técnico realice observaciones al proceso constructivo ejecutado en la obra respecto a lo aprobado por el GAD Municipal de Atacames, la Dirección de Obras Públicas a través de la Unidad de Control de Construcciones informará a la Comisaria Municipal para que se proceda con la paralización, multa y/o sanción respectiva, además el propietario del inmueble deberá realizar las correcciones pertinentes.

Art. 71.- INSPECCIÓN FINAL. - Una vez terminada la construcción, el propietario, representante legal y/o responsable técnico, obligatoriamente deberá solicitar por escrito la Inspección Final a la Dirección de Obras Públicas, con el objeto de verificar y determinar si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados y verificarlas condiciones de habitabilidad de la edificación.

En caso de existir un área de construcción superior a la aprobada, el propietario deberá ingresar la documentación indicada en la presente ordenanza como una solicitud nueva.

71.1.- Después de la inspección final favorable. - Se registrará en el Departamento de Avalúos y Catastros la construcción terminada.

Art. 72.- CERTIFICADO DE HABITABILIDAD.- Una vez aprobada la inspección final y de acuerdo a la LOOTUGS, artículo 84 a la que lo reemplace o modifique, se deberá realizar un informe de aprobación por parte del técnico municipal responsable y se emitirá el certificado de habitabilidad correspondiente, que faculta al contratista a hacer uso de la edificación, La Dirección de Catastro no podrá catastrar ni registrar Escritura de edificación (entrega de obra) si no posee el permiso de construcción e inspección final. Las edificaciones que no hubieren obtenido el correspondiente permiso de construcción y el certificado de inspección final podrán acogerse al sistema de regularización de construcciones para lo cual deberá satisfacerlos requisitos establecidos en los anexos.

Art. 73.- CERTIFICADOS APROBATORIOS. - Los informes de aprobación realizados durante las distintas etapas del proyecto estarán a cargo del personal técnico del GAD Municipal de Atacames o de los Inspectores Técnicos avalados por un instituto de Educación Superior.

Los certificados aprobatorios emitidos durante las etapas de revisión de proyecto, inspección intermedia e inspección final, deberán ser colocados en un lugar visible en la obra, para consulta rápida del inspector municipal.

Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

Art. 74.- DE LAS CITACIONES. - Cuando se determine que una construcción no cuenta con el respectivo permiso municipal, se realizará una citación de comparecencia inmediata, al propietario, representante legal y/o responsable técnico. La citación tiene como objeto la verificación de la obtención del correspondiente permiso municipal, caso contrario se procederá a informar a la Dirección de Justicia y Vigilancia para que actúe de acuerdo a su

competencia, aplicando las sanciones establecidas y la posterior regularización del correspondiente permiso de construcción.

ART.- 75.- REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES DESDE 2014.- El o los propietarios de una propiedad en la que hubiesen edificado sin las autorizaciones correspondientes, podrán solicitar a la Dirección de Planificación el certificado respectivo para la regularización de construcciones existentes cumpliendo con los requisitos establecidos en la presente normativa municipal.

La regularización de las edificaciones no necesita la aprobación del proceso de construcción, por lo tanto, las condiciones constructivas arquitectónicas, estructurales y de seguridad serán responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal de Atacames.

La certificación de regularización de construcciones existentes será requisito previo para la obtención de: i) patente comercial, ii) impuesto de arrendamiento, iii) fraccionamiento, iv) fusión, v) certificado de avalúo, vi) declaratoria de propiedad horizontal, vii) transferencia de dominio o cualquier otro trámite que sea otorgado por el GAD Municipal de Atacames.

No se emitirá la certificación de regularización estipulada en el presente artículo a aquellas construcciones que se encuentre en zonas de riesgos o incumpliendo las normas de la presente ordenanza.

Art. 76.- INMUEBLES VETUSTOS: De acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, serán considerados inmuebles vetustos aquellas estructuras a construcciones que se encuentren en total deterioro o desuso y cuya reparación sea imposible de revertir; el mantener en estado de vetustez un inmueble en las condiciones antes señaladas, es considerada como una contravención administrativa.

La determinación del inmueble como "vetusto" será efectuada mediante un informe emitido por la Dirección de Obras Públicas y la unidad de Riesgos, bajo los parámetros establecidos en la presente ordenanza. Las sanciones administrativas a esta contravención serán impuestas por la Dirección de

Justicia y Vigilancia y la ejecución de la demolición estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas.

El Ilustre Concejo Cantonal está facultado, cuando fuere necesario, para ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que, por su estado, constituyan un peligro para la integridad física de los transeúntes, previo el informe correspondiente.

Art. 77.- Los Comisarios Municipales sancionarán a las personas naturales, y o jurídicas propietarias de los inmuebles construidos de acuerdo a la presente Ordenanza, cuyo estado este determinado previamente por informe técnico (Riesgo, OO.PP., Planificación) a todas aquellas construcciones que mantengan condiciones de vetustez que amenace en ruinas y se encuentren en inminente peligro de desplomarse.

Se considera una sanción el mantener edificaciones en evidente estado de vetustez que amenace en ruinas con inminente peligro de derrumbarse.

Art. 78.- REVOCATORIA DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN. - Serán anulados los permisos de construcción de edificaciones, cerramientos y obras menores en los siguientes casos:

- Por orden judicial.

Por orden administrativo. - Se revocará el permiso de construcción en los siguientes casos:

- Por errores de información en cuanto a la ubicación de un predio que se reporte en el ingreso de un trámite para la obtención de un permiso de construcción, cuando el usuario posea más de un inmueble, para el efecto.
- Por adulteración de documentos y requisitos determinados para el proceso de concesión de los permisos de construcción.
- Por no haberse iniciado ni ejecutado ningún trabajo de construcción en un lapso de 2 años desde la emisión del respectivo permiso de construcción.

SECCIÓN QUINTA

TIPOLOGÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN

GENERALIDADES

Art.79.- CLASIFICACIÓN. - Existen diferentes tipos de edificaciones que se realizan en el Cantón Atacames, por lo tanto, una vez obtenido el respectivo permiso municipal y antes de empezar a construir, el propietario, representante legal y/o responsable técnico de la obra tendrá la obligación de elaborar un rótulo, con las medidas y textos establecidos por la Dirección de Planificación.

Se establecen los siguientes tipos de construcción:

Obras menores. - Las obras menores no requieren la aprobación de planos, y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, siendo suficiente la obtención el Permiso Único Construcción.

Se consideran obras menores:

- Aumentos de obra sin losa, al igual que el mejoramiento de construcciones existentes, por una sola vez, y que no excedan /os 30 m² de construcción siempre y cuando no genere un cambio en el uso de suelo en la edificación.
- La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado que tenga máximo treinta metros cuadrados (30m²) de construcción, que se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la lona.
- En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta, por una sola vez y hasta treinta metros cuadrados (30m²) de construcción.
- Edificaciones con cubierta metálica: Cuando la construcción solo consta de pilares vistos con cubierta metálica.
- Cambio de cubiertos en viviendas de uso residencial, garajes, portales, patios, fuentes de agua y piscinas.
- Obras de reparación de paredes deterioradas, instalación de pisos u otros elementos que necesiten ser reparados, apertura de ventanas y puertas o levantamiento de pared exterior, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada, apertura de vanos

interiores, sí no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble. (Se exceptúa el caso de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal modificación o cambio de fechas, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no afecten componentes estructurales).

- Construcción de cisternas y fosas sépticas y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas sin afectar elementos estructurales en una vivienda unifamiliar.
- Reposición y reparación de entrepisos, paredes, tumbado, sin afectar elementos estructurales; limpieza, resanes, revestimiento en fachadas.
- No se consideran obras menores y por lo tanto no requieren permiso municipal los siguientes casos:
 - Adecuación de interiores como enlucidos, pinturas, reparación de puertas y ventanas (sin aumentar su dimensión), reparaciones de instalaciones eléctricas y sanitarias interiores que no afecten elementos estructurales ni el espacio público.
 - Construcciones provisionales destinadas para uso de bodegas o vigilancia durante la ejecución de una obra, así como también de los servicios sanitarios correspondientes.
 - Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Planificación.

Art. 80.- CERRAMIENTOS. - Todos los solares no edificados, deberán tener sus linderos perimetrales que no den frente a la calle, con muros de cerca cuya altura no excederá de 3 metros, a partir de esta altura se podrá colocar cualquier material que no afecte la ventilación. Los cerramientos con frente a la vía pública que se construyan con bloque de hormigón tendrán una altura mínima de 1.50 metros, debiendo además observar lo siguiente:

- El propietario del predio deberá solicitar la colocación de hitos previo a realizar el trámite de permiso de construcción para cerramiento.
- Se declara obligatorio y de interés público la construcción de cercas en los predios no edificados y ésta se ajustará a la línea de fábrica señalado por la Dirección de Planificación.

- Queda terminantemente prohibido el uso de alambre de púas y material combustible para el cerramiento de los solares dentro de las áreas urbanas.

Art. 81.- DEMOLICIONES. - Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes, el propietario, representante legal y/o responsable técnico comunicará tal intención a la Dirección de Planificación, o quien haga sus veces, misma que aprobará y emitirá su respectivo permiso, si este fuere factible, y además deberá observar lo siguiente:

81.1.- El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios básicos sobre el inicio de las obras de demolición, a efecto de las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

81.2.- El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un rótulo que diga PELIGRO, DEMOLICIÓN.

81.3.- Posterior a la obtención del permiso correspondiente, los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- Podrá hacérselo sobre aceras o calles hasta por veinte y cuatro horas en días laborables y hasta por setenta y dos horas en días no laborables.
- Se admitirá en el lote del edificio o en el lote vecino, hasta por un máximo de cinco días laborables, previa autorización del propietario.

81.4.- En caso de requerirse una extensión de la ocupación de vía pública en virtud de procesos de construcción autorizados, aquella será solicitada y autorizada por la Dirección de Planificación, o de quien haga sus veces,

81.5.- Si se requiere paralizar temporalmente las obras de demolición, deberá asegurarse éstas con el objeto de evitar su colapso.

81.6.- Para el efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes, la Dirección de Planificación, notificará a los propietarios respectivos con plazo hasta de treinta días, dentro de los cuales deberá llevarse a cabo la demolición o reparaciones a que hubiere lugar,

vencido el plazo y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, éste podrá efectuar la demolición o reparación por cuenta del dueño del inmueble. Además, se debe observar lo siguiente:

- La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad y en contravención con esta Ordenanza, no dará derecho alguno de indemnización; asimismo el Municipio dispondrá la reparación o reconstrucción de edificios cuando estime que los mismos puedan detener el progreso urbanístico de la población, aunque en sí no se opongan al Plan Regulador respectivo.
- Se realizará demolición de obras si se hubiesen realizados obras clandestinas, o sin la debida autorización de la asamblea de copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal en los términos que aquellos adquirieron sus alicuotas, además por:
 - Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
 - Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
 - Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente la construcción.

81.7.- Los materiales de construcción hacinados en las calles y más lugares públicos, estarán sujetos al pago de los impuestos que, por este concepto, estableciere la Ordenanza respectiva; y el interesado se hallará obligado a retirarlos inmediatamente si la construcción no va a ser ejecutada o está paralizada temporalmente.

80.8.- En toda construcción de edificios, etc., se tomará las medidas indispensables para garantizar la seguridad de los transeúntes y no estorbar el tráfico en las calles, mediante la colocación de lonas, vallas de seguridad y/o otros elementos de protección.

Art. 82.- PROYECTOS ESPECIALES. - Además de obtener el permiso de construcción correspondiente, deberá cumplir los requisitos señalados en la ley de Defensa contra incendios, es decir:

- Construcciones de más de 4 pisos, o que alberguen más de 25 personas, o de edificaciones de uso exclusivo de vivienda que tengan más de quinientos metros cuadrados(500m²), proyectos para la industria, arquitectónicos y de ingeniería, en edificaciones existentes, nuevas ampliaciones y modificaciones, sean estas públicas, privadas o mixtas tales como: comercio, servicios, educativos, hospitalarios, alojamiento, concentración de público, industrias, transportes, parqueaderos, almacenamiento y expendio de combustibles o productos químicos peligrosos y de toda actividad que represente riesgo de incendio y especialmente el riesgo personal adoptara las normas de protección descritas en el presente.
- Se presentarán los estudios e informes favorables emitidos por las Direcciones de Riesgo y Ambiente y los organismos de control competentes relacionados con la naturaleza del proyecto,

82.1.- Se considerarán proyectos especiales:

- Los que corresponden a la tipología de vivienda, educación, salud, administración, industria, artesanía, laboratorios de larvas, servicios generales o equipamientos destinados a uso masivo.
- Los que requieran para su funcionamiento de insumos combustibles inflamables o contaminantes (estaciones de servicios o gasolineras).
- Aquellos cuya actividad implique alteración riel medio ambiente, sin importar el tamaño o escala del proyecto.

La Dirección de Planificación será la dependencia técnica encargada de identificar el proyecto especial.

SECCIÓN SEXTA

EDIFICACIONES BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 83.- Se sujetarán a las normas de Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que abarquen dos o más unidades de departamentos, oficinas, comercio y otros ambientes, que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente,

Art. 84.- Los proyectos de edificación que se constituyan bajo régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a las regulaciones, de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en la zonificación establecida en la Ordenanza del Plan Regulador.

Art. 85.- AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA PRELIMINAR. - Para que el propietario pueda declarar bajo el régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley.

La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado.

Art. 86.- REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN PRELIMINAR. - son requisitos para obtener la autorización para declarar un bien en régimen de propiedad horizontal:

- a. La acreditación de la propiedad de los bienes inmuebles, mediante un certificado otorgado por el registro de propiedad.
- b. El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.
- c. Cuando este trámite deba iniciar con posterioridad a la obtención de la autorización para la construcción del inmueble, a la petición inicial se ha de acompañar esta autorización.

Art. 87.- Procedimiento para autorización administrativa preliminar y declaración de sujeción al régimen de propiedad horizontal. - El procedimiento para la obtención de la autorización administrativa preliminar se sujeta a las siguientes reglas:

- Efectuada la solicitud del interesado, el GAD Municipal de Atacames emitirá la certificación de que el proyecto de declaración de propiedad horizontal cumple con las normas técnicas aplicables, con lo cual el

órgano competente emitirá el acto administrativo resolutivo que contenga la Autorización preliminar.

- Extendida la autorización administrativa preliminar, el interesado debe realizar la declaración de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública. A la escritura pública únicamente se deberá agregar el certificado de propiedad, la autorización administrativa preliminar - resolución y el proyecto de propiedad horizontal autorizado,
- La escritura de declaración debe ser inscrita en el registro de la propiedad, sin que para este propósito el servidor responsable requiera requisito adicional alguno.
- Es responsabilidad del Registro de la Propiedad de Atacames remitir a la Dirección de Catastro, la información necesaria para que proceda con la actualización catastral respectiva que se debe efectuar, bajo responsabilidad del servidor público a cargo.

Art. 88.- ÓRGANO COMPETENTE. - El órgano que emitirá el acto administrativo resolutivo estará compuesto por el Director/a de Obras públicas, Jefe de Control de Construcciones, Procurador/a Síndico, el Alcalde y el Secretario/a General quien certifica el acto.

Art. 89.- VARIACIONES. - Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal deben seguir el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente para obtener las autorizaciones administrativas preliminares.

Las variaciones en el protocolo y el registro públicos se efectuarán mediante las correspondientes marginaciones.

Art. 90.- PLANOS Y REGLAMENTO INTERNO. - Una vez concluida la obra, los planos definitivos (as-built) arquitectónicos, estructurales y los de instalaciones a los que se refiere el artículo 10 de la Ley, se deben protocolizar y se sentará al margen de la escritura de declaración de propiedad horizontal razón sobre la notaría y fecha de protocolización de los planos definitivos.

Para todos los propósitos legales, antes de la primera transferencia de un bien inmueble en régimen de propiedad horizontal, se debe entender que las reformas al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal constituyen

el reglamento interno de copropietarios, por lo que, no es necesario su protocolización, inscripción o declaración alguna.

Art. 91.- BIENES COMUNES.- La inscripción en el catastro municipal de la transferencia de dominio de los bienes inmuebles sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal deben estar concluidos todos los bienes comunes, en caso de no habérselos concluido, el interesado deberá presentar una garantía bancaria o un Fideicomiso idóneo con estipulaciones suficientes que garanticen al GAD Municipal de Atacames el cumplimiento total de la obligación por parte del promotor, ello en orden de precautelar los intereses de los ciudadanos.

Art. 92.- Para el trámite de aprobación de la declaratoria de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal, se deberá contar con los planos arquitectónicos actualizados debidamente aprobados por la Dirección de Planificación, o quien haga sus veces, los mismos que el propietario o representante legal deberán presentar en conjunto con la documentación establecida en los anexos de la presente ordenanza.

Art. 93.- Las edificaciones construidas bajo el régimen de propiedad horizontal se someterán a las normas y disposiciones sobre servicios básicos, establecidas por las dependencias respectivas, teniendo presente las que se detallan a continuación;

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas o comunes. Cada unidad tendrá medidor propio en un lugar accesible.
- Las instalaciones de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada unidad tenga su propia instalación hasta conectar con el colector general del edificio.
- Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general.
- La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías, y áreas exteriores serán independientes.

SECCIÓN SÉPTIMA

INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES

Art. 94.- COMPETENCIA. - El juzgamiento de las infracciones urbanísticas es competencia del Comisario Municipal del GAD Municipal de Atacames, y las sanciones establecidas en la presente ordenanza se darán en concordancia con las establecidas en la ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES, y en caso de conflicto entre las mismas, se impondrá la presente, sin perjuicio de las acciones civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

Art. 95.- RESPONSABLE PRINCIPAL. - Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirectamente o secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 96.- RESPONSABLE SOLIDARIO. - Para efectos de esta ley y en atención al artículo precedente, se considerarán responsables solidarios a los profesionales a cargo de las construcciones que cuentan con la certificación respectiva.

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES GENERALES

Art. 97.- INFRACCIONES ADMINISTRATIVAS. - Son las vulneraciones del ordenamiento jurídico los actos imputables sancionados por este título.

Art. 98.- SANCIONES. - Las sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Título, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente.

- a. Sanciones Generales: Son sanciones generales las siguientes:
- b. Suspensión temporal de la obra,
- c. Clausura de Obra,
- d. Multa,
- e. Demolición de la Obra,
- f. Restitución del estado original del bien afectado,
- g. Revocatoria de permisos (de los permisos otorgados por la Dirección) sin perjuicio de las acciones legales pertinentes,
- h. Suspensión de otros petitorios o permisos sobre los inmuebles en los que se producen infracciones a esta norma,

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECIFICAS

Art. 99.- INFRACCIONES Y SANCIONES ESPECIFICAS. - Son aquellas infracciones y sanciones las graves y leves.

Art. 100. – De la diferenciación de las construcciones. - se entiende como construcción común a las edificaciones que no sobrepasen dos plantas ni 150 m² en total, que cuenten con cubierta (no losa), se entiende como construcción Intermedia/Comercial a las edificaciones que superen las medidas y se proyecten con la construcción de losa y construcciones Comercial/ Industrial, requerirá cumplir con todo lo establecido en la presente ordenanza sin salvedad de ningún tipo.

101.- Infracciones y Sanciones Leves:

Los dueños o arrendatarios que iniciaren una construcción y/o que reconstruyan, remodelen, amplíen, restauren o reparen edificaciones, y que dichos trabajos no afecten la estabilidad estructural de la edificación, sin haber obtenido el permiso correspondiente y que no contravengan las normas urbanísticas, tales infracciones serán sancionadas de acuerdo a la siguiente tabla:

MÉTODO DE COBRO CUADRO: Solo edificación común

Número de Salarios Básicos Unificados	ÁREA EN METROS CUADRADOS	EDIFICADA
	De 31- 100	De 101 – 150
1	X	
2		X

La autoridad municipal correspondiente ordenara la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva y/o presente el permiso; de no cumplir con lo antes Indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Municipal de Atacames realizará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobraran vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Municipal de Atacames negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites, i) patente municipal, ii) registro de contrato de arrendamiento, iii) fraccionamiento, iv) transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción, hasta la regularización respectiva.

102.- Además se sancionará con multa del 50% de la Remuneración Básica Unificada cuando se presenten los siguientes casos:

- Por proporcionar información o documentación errada que haya producido el engaño a la administración municipal.
- Los que construyan con permisos de construcción caducados, sin perjuicio de que la autoridad municipal correspondiente ordene la suspensión de la obra hasta que el infractor presente el permiso de construcción actualizado.
- Proporcionar información o documentación desactualizada o errónea de tal manera que como producto de ello haya hecho creer al GAD Municipal de Atacames sobre una situación jurídica o táctica irreal, tales como la propiedad del inmueble, hechos o usos falsos o irreales.
- Quienes, sin haber obtenido el permiso correspondiente, construyan, reconstruyan, remodelen, amplíen, restauren o reparen edificaciones, y

que dichos trabajos no afecten la estabilidad estructural de la edificación, y que no contravengan las normas urbanísticas, y cuya área intervenida sea menor e igual a los 30m², y todos aquellos que entren en la denominación de una obra menor, así como también la construcción de cerramientos perimetrales.

- Construir excediendo área de edificación autorizada, ejecutar la obra de tal forma que no se respete los planos aprobados, siempre que estos trabajos no afecten la estabilidad estructural de la edificación, sin antes haber obtenido la aprobación municipal correspondiente y sin contravenir las normas urbanísticas ni la de uso de suelos.
- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección al personal autorizado, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por otras contravenciones cometidas, de acuerdo a lo estipulado en la ordenanza.
- Los que construyan, reconstruyan, remodelen, restauren, amplíen y demuelan una edificación, sin tomar las medidas de seguridad y protección correspondientes, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad propia de la edificación y de las contiguas, pudiendo causar o causando perjuicio a bienes de terceros, la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor realice la rectificación respectiva, adopte las medidas de seguridad y protección correspondientes, restituya al estado original el bien afectado, y pague por los daños ocasionadas, según sea el caso; de no cumplir con lo antes indicado, en el plazo ordenado por la autoridad municipal correspondiente, el GAD Municipal de Atacames procederá a revocar el permiso que haya sido otorgado.

103.- Infracciones y Sanciones Graves:

Los dueños o arrendatarios que hubiesen terminado una construcción, o que, en su defecto, lleven un avance del 50%, sin haber dado cumplimiento a la presente ordenanza, esto es, la obtención del permiso de construcción antes de iniciar la misma, los infractores serán sancionados de acuerdo al avalúo técnico de la construcción efectuado por la Dirección de Obras Públicas, considerando el 15% del avalúo de lo construido.

Debiendo acogerse obligatoriamente al proceso de regularización de construcciones, cumpliendo con los requisitos establecidos en los anexos de la presente ordenanza.

Además, se sancionará con multa de dos (2) Remuneraciones Básicas Unificadas cuando los que amplíen, modifiquen o reparen edificaciones, no cuenten con el permiso correspondiente, y/o que dichos trabajos comprometan la estabilidad estructural de la edificación, o en su defecto, irrespeten las normas urbanísticas, las de uso de suelos, la Norma Ecuatoriana de la Construcción y las internacionales que sean aplicables al caso, la autoridad municipal correspondiente ordenará la suspensión de la obra hasta que el infractor, realice la rectificación y presente el permiso correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado por la autoridad municipal, el GAD Municipal de Atacames efectuará la demolición de la construcción a costa del infractor y los gastos en que incurra se cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

Los propietarios, arrendatarios y/o responsables técnicos de una obra que cuenten con el respectivo permiso de construcción, y soliciten inspección para los diferentes controles y que no se encuentren cumpliendo lo determinado en los mismos, aumentando su área original ya sea vertical u horizontalmente, o afecten el diseño aprobado contraviniendo normas técnicas, serán sancionados de la siguiente manera:

MÉTODO DE COBRO CUADRO: Solo edificación común

MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTROL DE EDIFICACIÓN		
Control de edificación #	De 31- 100m ²	De 101- 150m ²
1	15% de una R.B.U	15% de una R.B.U
2	10% de una R.B.U	15% de una R.B.U
3	10% de una R.B.U	10% de una R.B.U
4	10% de una R.B.U	10% de una R.B.U

EDIFICACIÓN INTERMEDIA, COMERCIAL E INDUSTRIAL.

- a. Si incumpliesen con el Control 1: Una (1) R.B.U. hasta cien metros cuadrados (100m²) de construcción edificada más 25% de una R.B.U. por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de construcción adicional.

- b. Si incumpliesen con el Control 2: dos (1) R.B.U. hasta cien metros cuadrados (100m²) de construcción edificada más el 25% de un R.B.U, por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de construcción adicional.
- c. Si incumpliesen con el Control 3: dos (1) R.B.U. hasta cien metros cuadrados (100m²) de construcción edificada más el 20% de un R.B.U. por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de construcción adicional.
- d. Si incumpliesen con el Control 4: dos (1) R.B.U. hasta cien metros cuadrados (100m²) de construcción edificada más el 15% de un R.B.U. por cada cincuenta metros cuadrados (50m²) de construcción adicional.

104.- Otras Infracciones y Sanciones:

Los que sigan ejecutando una obra una vez suspendida, clausurada o iniciada un proceso administrativo, y en caso de reincidencia se sancionará con el doble de la multa impuesta. La Dirección de Justicia y Vigilancia o con quien haga sus veces, realizará el seguimiento respectivo para el cumplimiento de este artículo, verificando que el infractor no continúe con la obra hasta finalizar el proceso correspondiente, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones por contravenciones cometidas.

El propietario, arrendatario o usufructuario de toda edificación (incluyendo fachadas, cerramientos, volados, portales, soportales y sus estructuras, construcción o mobiliario urbano independiente dentro de una propiedad), que no se ubique dentro de la línea de fábrica permitida para la zona, que no se mantenga en buen estado estructural poniendo en riesgo la integridad física de las personas, la seguridad de los predios colindantes, y/o atente contra el ornato del sector, utilizando elementos y/o materiales que no sean compatibles con el medio o no sean de buena calidad, esto es que no estén debidamente estructurados y armados con sus detalles completos y que usen elementos deteriorados, remendados, desaseados, no pintados, inapropiados para una edificación, que contribuyan a la contaminación visual, estará obligado a la reparación, readecuación y/o limpieza de la construcción en el plazo establecido por la autoridad municipal correspondiente; de no cumplir con lo antes indicado en el plazo ordenado, el GAD Municipal de Atacames realizará la demolición, readecuación o limpieza de la construcción, dependiendo del caso, a costa del infractor y los gastos en que incurra se

cobrarán vía coactiva con el 20% de recargo más los intereses correspondientes.

El GAD Municipal de Atacames pegará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de patente municipal, canon de arrendamiento, fraccionamiento, transferencia de dominio o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

El responsable de la construcción pagará el 15% de la multa total por la infracción del incumplimiento de lo dispuesto en el Permiso de construcción y en los planos aprobados. En caso de reincidencia se te suspenderá seis meses la patente comercial, y/o el ingreso de algún otro trámite.

Art. 105.- Están exentas del pago de las multas o permisos aquellas construcciones terminadas que tuvieran más de 10 años, previa certificación otorgada por la Dirección de Catastro, siempre que la mencionada edificación se encuentre catastrada en el lapso que se menciona en líneas anteriores y que tiene concordancia con la ordenanza de arrendamiento y enajenación de solares municipales.

SECCIÓN OCTAVA

TASAS MUNICIPALES POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS GENERALIDADES

Art. 106.- Que es enteramente justo que cuando las personas particulares, naturales o jurídicas solicitan de las oficinas y departamentos técnicos y administrativos de la municipalidad, servicios y/o trabajos que van exclusivamente para su beneficio, paguen por ello, tasas que compensen y los crecidos gastos generales que, directa y evidentemente, demanda el mantenimiento y la actividad de esas oficinas y departamentos; y que los artículos 492 y 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización autorizan la creación y el cobro de estas tasas.

TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIONES O MODIFICATORIOS DE LOS MISMOS

Art. 107.- Las personas particulares que soliciten servicios y trabajos en las oficinas y departamentos técnicos y administrativos para la aprobación, supervisión, control y regulación de construcciones perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, deberán pagarla respectiva tasa en la tesorería municipal.

Se constituye como hecho generador de la tasa por revisión y aprobación de planos, su control referente al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, así como normas legales que regulan el urbanismo y el uso de suelo. Este servicio será evidenciado con el respectivo "permiso de construcción"

Base Imponible. - La base imponible para el cálculo de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos es el avalúo de la construcción, el mismo que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos por el costo del metro cuadrado de construcción establecida en la tabla valorativa.

Art. 108.- DETERMINACIÓN DE LA TASA. - El valor de la tasa por aprobación de planos y/o modificatorios de los mismos será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN		TARIFA POR MIL A APLICAR SOBRE LA BASE IMPONIBLE	COMERCIAL/INDUSTRIAL
EDIFICACIÓN (PISOS)	HASTA (VALOR EN M ²)		
1	250	1,5	2
2	300	1,5	2
3	350	1,5	2
4	450	1,5	2
7+	500	1,5	2
PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL PROMOVIDOS POR EL GAD MUNICIPAL DE ATACAMES		0	

La Base imponible se multiplicará por el valor de cada una de las zonas que se detallan en la tabla Valorativa que se detalla a continuación:

Art. 109.- El valor de la tasa por aprobación de planos nuevos, modificatorios o actualizados de edificaciones que no cambien el área aprobada será el 25% de la tasa de aprobación original.

Art. 110.- Una vez que se realice la inspección final de obra gris y de encontrarse variaciones en el área de construcción de los planos aprobados inicialmente, el valor a pagar se calculará como una aprobación nueva.

Art. 111.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA. - Los valores de las tasas a pagarse deberán ser cancelados dentro de los próximos treinta días calendarios una vez emitido el título de crédito. Una vez que esté vencido este plazo del trámite, la obligación será exigible y causará el respectivo interés a favor del GAD Municipal de Atacames.

TASA POR CONTROL DE EDIFICACIONES

Art. 112.- Se constituye como hecho generador de la tasa de control de edificaciones, al servicio de control y supervisión de los trabajos durante el proceso constructivo de edificaciones que hayan obtenido el permiso de construcción, trabajos que deberán efectuarse conforme los planos aprobados.

La cuantificación de controles de edificación necesarios en cada caso, estará designada por Obras Públicas en el informe de permiso de construcción.

Art. 113.- DETERMINACIÓN DE LA TASA. - El valor de la tasa por el control de edificaciones será el que resulte de aplicar la siguiente tabla:

MÉTODO DE COBRO CUADRO: Solo edificación común.

NÚMERO DE INSPECCIONES MÍNIMAS ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA EN METROS CUADRADOS	EDIFICADA
	De 31- 100	De 101 – 150
NIVEL DE PISO	PRIMER NIVEL	HASTA SEGUNDO NIVEL
USO	RESIDENCIAL 20% RBU X INSPECCIÓN	RESIDENCIAL

EDIFICACIÓN INTERMEDIA, COMERCIAL E INDUSTRIAL.

INSPECCIONES PARA EL CONTROL DE EDIFICACIONES (INSPECCIÓN INTERMEDIA)					
Número de Inspecciones Mínimas	1	2	3	4	5
Área de Construcción	Desde (60 hasta 150m ²)	Hasta 300 m ²	Hasta 500 m ²	Hasta 700 m ²	> 700 m ²
Nivel del Piso	1r nivel	Hasta el 2do nivel	Tipo galpón	Hasta el 3r nivel	> 3 niveles
Usos	MIXTO Residencial Comercial	MIXTO	Almacenamiento industrial Comercial	Residencial Comercial Servicios	Residencial Comercial 1 Industria 1 Servicios
Honorarios	20% RBU x Inspección		25% RBU x Inspección		

Se exceptúa del pago por control de edificaciones a los proyectos ejecutados por el GAD Municipal de Atacames.

Art. 114.- EXIGIBILIDAD DEL PAGO DE LA TASA. - La tasa por control de edificaciones será determinada y liquidada conforme a lo establecido en la presente ordenanza y deberán cancelarse hasta antes de la inspección final.

TASA POR REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Art. 115.- Constituye el hecho generador de la tasa por regularización de construcciones existentes, que datan del año 2010 y que no hayan obtenido previamente la aprobación de planos ni los respectivos permisos de construcción, al control referente al cumplimiento de normas urbanísticas y legales que regulan el uso del suelo sobre dichas construcciones.

Base Imponible. - La base imponible es el avalúo de la construcción, el misma que se obtendrá multiplicando el número de metros cuadrados presentados en los planos por el costo del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla valorativa.

El valor de la tasa por regularización de construcciones existentes es el valor del 5x1000 sobre la base imponible.

TASA DE APROBACIÓN PARA TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 116.- Las personas particulares que soliciten servicios, trabajos en las oficinas, departamentos técnicos y administrativos para la aprobación, perteneciente al GAD Municipal de Atacames, deberán de pagar la respectiva tasa en la Tesorería Municipal.

El hecho generador de esta tasa comprende la revisión de planos, control y regulación de construcciones bajo el régimen de propiedad horizontal referente al cumplimiento de la norma técnica de construcción, así como normas legales que regulan el urbanismo y el uso de suelo. Este servicio será evidenciado con el respectivo "informe técnico y de aprobación", de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal.

El valor a pagar por estas tasas será el resultado de aplicar los valores expuestos en la siguiente tabla:

TIPO DE PROYECTO	BASE IMPONIBLE, PARA EL SERVICIO DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
Aprobación	2 x 1.000 del avalúo de la edificación y del terreno

Los valores expuestos en esta tabla corresponden a la base imponible para el servicio de declaración de propiedad horizontal de edificaciones* este valor será insertado para el cálculo final del título de crédito de acuerdo con la tabla valorativa vigente que indica el valor del metro cuadrado de construcción del cantón Atacames.

Art. 117 Los valores de las tasas a pagarse deben ser cancelados dentro de los próximos treinta días calendarios una vez emitido el título de crédito de construcción bajo el régimen de propiedad horizontal. Una vez que este

vencido este plazo, el trámite será dado por culminado y el particular deberá ingresar la documentación como solicitud nueva.

TASA DE INSPECCIÓN FINAL Y EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD

Art. 118.- Las personas particulares que soliciten servicios y trabajos en las oficinas departamentos técnicos y administrativos para inspección final y emisión del certificado de habitabilidad perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, deberán pagar la respectiva tasa en la tesorería municipal.

El valor de esta tasa comprende la inspección final de la obra terminada en un 100%. Este servicio será evidenciado con el respectivo "Informe técnico de inspección final" y su respectiva aprobación por el jefe de la unidad de control de construcciones.

El valor a pagar por esta tasa será el resultado de aplicar los valores expuestos en la siguiente tabla:

SERVICIO A REALIZAR	BASE IMPONIBLE, PARA EL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD
Inspección Final de Edificación	2 x 1.000 del avalúo de la edificación y del terreno

El valor expuesto en esta tabla será insertado para el cálculo final del título de crédito y la emisión del "Certificado de Habitabilidad" de acuerdo con la tabla valorativa vigente que indica el valor del metro cuadrado de construcción del cantón Atacames.

Los valores de las tasas a pagarse deben ser cancelados dentro de los próximos treinta días calendarios una vez emitido el título de crédito para emisión del "Certificado de Habitabilidad, Una vez que este vencido este plazo, el trámite será dado por culminado y el particular deberá ingresar la documentación como solicitud nueva.

Art 119. - TABLA VALORATIVA PARA EL CÁLCULO DE TASAS DE COBRO EN APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

EDIFICACIÓN (PISOS)	HASTA (VALOR EN M²)
1	250
2	300
3	350
4	450
7+	500

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza deroga todas las disposiciones legales que se opongan a su aplicación y entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de la publicación en el Registro Oficial, así como también se publicará en la Gaceta Oficial Institucional y en el dominio web <https://www.municipiodeatacames.gob.ec/>.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Atacames, a los 25 días del mes de junio del año dos mil veintiuno.

Fredy Saldarriaga Corral
ALCALDE

Samira Tobar Cuero
SECRETARIA GENERAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

Atacames, a los 25 días del mes de junio del 2021.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN ATACAMES”**, fue discutida en primer debate en la Sesión Ordinaria del 18 de junio de 2021, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 25 de junio de 2021. LO CERTIFICO. –

Abg. Samira Tobar Cuero
SECRETARIA GENERAL
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES**

PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES. - Atacames, 28 de junio del 2021.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remitase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN ATACAMES**, para la sanción respectiva.

Abg. Samira Tobar Cuero
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. - Atacames, 28 de junio de 2021.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO**, la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN ATACAMES, DEL COMPONENTE 3 PROYECTO JICA”**, y dispongo su promulgación y publicación.

Fredy Saldarriaga Corral
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN

Proveyó y firmó el señor Fredy Saldarriaga Corral Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **“ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN ATACAMES, DEL COMPONENTE 3 PROYECTO JICA”**. Atacames, 28 de junio del 2021.-**LO CERTIFICO.-**

Abg. Samira Tobar Cuero
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
ATACAMES