

## ORDENANZA QUE REGULA EL ORNATO DE LAS EDIFICACIONES Y LAS CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN VENTANAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el numeral 2, del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón.

**Que**, el literal b), del Art. 55, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

**Que**, es necesario actualizar las normas que regulan las edificaciones en el Cantón Ventanas, 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 a) del Art. 57 de la COOTAD determina las atribuciones del Concejo Municipal que en su tenor literal expresa..."El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de Ordenanza Cantonales, acuerdos y resoluciones";

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

El Consejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ventanas en uso de sus facultades legislativas conferidas por la Constitución de la República del Ecuador y el COOTAD.

**EXPIDE:**  
**ORDENANZA QUE REGULA EL ORNATO DE LAS EDIFICACIONES Y LAS  
CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN VENTANAS.**

**CAPITULO I**

**Del Objeto, Ámbito y Competencias**

**Art. 1.- Objeto.-** Esta Ordenanza contiene las normas que se seguirán para la construcción de edificaciones; las competencias y funciones de las dependencias de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, en relación a la emisión de permisos, control y sanciones.

**Art. 2.- ámbito.-** Las disposiciones de la presentes Ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del Cantón Ventanas.

**Art. 3.- Contenido.-** Esta Ordenanza establece normas respecto a las condiciones de edificabilidad, densidades poblacionales, habitabilidad, seguridad, y sobre las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Art.4.- Documentos Complementarios.-** Para la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos que se encuentran detalladas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tales como:

- a) Plano de Zonificación del Cantón Ventanas;
- b) Cuadro de Compatibilidad de Usos;
- c) Cuadro de Normas de Edificación por zonas.

**Art. 5.- COMPETENCIAS.-** Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes competencias:

- a) **CONCEJO MUNICIPAL DE VENTANAS.-** Además de las establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resolverá sobre casos de edificaciones que se incorporan al Régimen de Propiedad Horizontal;



1. Aprobar el Reglamento interno de aplicación en Urbanizaciones y Lotizaciones.
  2. Aprobar los diseños y rediseños urbanísticos.
  3. Aprobar la planificación de construcción por etapas en programas de vivienda y urbanizaciones.
- b) ALCALDESA O ALCALDE.-** Establecer los procedimientos administrativos ágiles y oportunos para la idónea tramitación de expedientes o peticiones de la parte interesada, y controlar su aplicación;
- c) DIRECTOR O DIRECTORA DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.-** Ejercer la potestad resolutoria, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos presentados por los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponde a la máxima autoridad administrativa del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas.
1. Emitir dictamen favorable respecto al informe de aprobación de planos y planificación de construcciones, a fin de que el Concejo Cantonal resuelva su aprobación.
  2. Emitir dictamen favorable respecto a los informes de lo siguiente:
    - a) Hacer cumplir las leyes, reglamentos, ordenanzas, manuales y demás disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia;
    - b) Elaborar informes para la aprobación de planos, permisos de parcelaciones, urbanizaciones, lotizaciones y divisiones de acuerdo con las especificaciones técnicas y más normas de zonificación constantes en las ordenanzas;

- c) Expedir los certificados de inspecciones finales, una vez recibidos los informes respectivos que determinen que se han respetado los planos aprobados y que se han cumplido con los requisitos exigidos por la ley;
- d) Elaborar los certificados de cambios de responsabilidad técnica;
- e) Proponer las normas de edificación;
- f) Controlar que las urbanizaciones se desarrollen de acuerdo a lo establecido en los planes presentados a la Dirección de Planificación Institucional y Proyectos en zonas susceptibles de ser urbanizadas o lotizadas;
- g) Elaborar y proponer las normas mínimas para las urbanizaciones y lotizaciones progresivas;
- h) Analizar e informar los proyectos de urbanizaciones y lotizaciones, que se presenten para la aprobación;
- i) Realizar seguimiento de la aprobación de los permisos de urbanizaciones y lotizaciones, de parte del Concejo Municipal, asegurándose que se cumplan con todo los requisitos exigidos dentro de la normativa emitida por el Gobierno Municipal;
- j) Aprobar los proyectos de reglamentos internos presentado por los promotores o representantes de las urbanizaciones y lotizaciones;
- k) Recomendar las subdivisiones de solares, siempre que se cumpla con lo establecido en las normas urbanísticas las mismas que están determinadas en el plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Ventanas, previo a la aprobación del Concejo Municipal;



- l)** Vigilar por el cumplimiento de las disposiciones previstas en las ordenanzas de construcción y otras afines a la preservación y mejoramiento de la imagen urbana;
- m)** Supervisar que las edificaciones se ejecuten de acuerdo a los planos aprobados y a las disposiciones emanadas en el plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Ventanas;
- n)** Vigilar que las calzadas, aceras y espacios públicos se hallen expeditos a la circulación y funcionamiento específico para el que fueron creados;
- o)** Realizar chequeos periódicos de las condiciones en que se encuentran los archivos de contratos de arrendamientos, donaciones, comodatos, traspasos o ventas de terrenos municipales;
- p)** Presentar a la Comisión de Terrenos los informes técnicos de Trámites concluidos de arrendamientos, donaciones, comodatos, traspaso, fraccionamientos y ventas de terrenos de propiedad municipal;
- q)** La legalización de los terrenos de propiedad municipal deberán estar amparados en leyes, decretos y ordenanzas, a favor de los poseedores, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en las leyes, reglamentos y ordenanzas respectivas;
- r)** Velar que se mantengan actualizada la información sobre los terrenos pertenecientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas;
- s)** Establecer, los mecanismos preventivos, impositivos y sancionadores a las infracciones incurridas y que se

encuentren tipificadas en las ordenanzas y regulaciones existentes;

- t) Coordinar el intercambio de información con instituciones gubernamentales y no gubernamentales, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa;
  - u) Procurar el mejoramiento continuo de sus procesos operativos;
  - v) Realizar las demás funciones que, en el ámbito de sus respectivas competencias, le deleguen el Alcalde o Alcaldesa.
  - w) Todas las demás previstas en las leyes, ordenanzas y reglamentos, que rigen la materia.
  - x) Verificar los informes técnicos de Gestión de Riesgo.
- d) DE LA UNIDAD DE COMISARIA Y POLICIA MUNICIPAL .-** Son competencias de la Unidad de comisaria y policía municipal las siguientes:
1. Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones reclamos y recursos de los administrados conforme a lo dispuesto en el Art. 383 del COOTAD.
  2. Delegar el ejercicio de la facultad de resolver al Comisario Municipal conforme a lo estipulado en el Art. 384 del COOTAD.
  3. Informar y coordinar semanalmente con la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial sobre las citaciones, clausuras y sanciones aplicadas a las edificaciones que han contravenido a las normas establecidas en la presente Ordenanza, y las determinadas en la normativa legal vigente



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



**e) DEL COMISARIO MUNICIPAL.-** El Comisario Municipal será la autoridad encargada del juzgamiento de las contravenciones a la presente ordenanza respecto de las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, al Plan de Desarrollo Urbano regulador, a las ordenanzas, al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes afines.

1. El Comisario y delegados municipales, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones.
2. **DE LOS INFORMES.-** Los informes de los Delegados Municipales, de los inspectores de obra y del Director o Directora de Planeamiento Urbano y ordenamiento Territorial, los conocerá directamente el Comisario Municipal, quien contara con el respaldo de la Policía Municipal cuando el caso lo requiera.
3. **DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL COMISARIO MUNICIPAL.-** El Comisario Municipal tendrán potestad sancionadora en la circunscripción territorial del cantón Ventanas, previo informe y delegación otorgada por del Director o Directora de Planeamiento Urbano y ordenamiento Territorial, quienes conocerán sobre las diferentes contravenciones y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, urbanizaciones y otros establecidos en esta ordenanza, el COOTAD y otras normativas legales vigentes.

Para ejecutar resoluciones si fuere el caso y para sancionar las contravenciones, se seguirá de acuerdo a lo estipulado en los Art. 395, 401, 402 del COOTAD.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**

*Pa' todo lo bueno...*

El Comisario Municipal, para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contará con el apoyo de los inspectores, de la Policía Municipal, y de ser necesario contará con el auxilio de la Policía Nacional.

**4. FUNCIONES DEL COMISARIO MUNICIPAL.-** El Comisario Municipal, es competente para controlar, a través de los Delegados Municipales y de la Policía Municipal el cumplimiento, de lo dispuesto en la COOTAD y las Ordenanzas Municipales:

- a) Ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten al ornato de la ciudad y la seguridad jurídica y física, previo informe técnico para su trámite legal, y respetando el debido proceso.
- b) Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a los propietarios para que procedan a la demolición de los inmuebles so pena de la imposición de multas, cuando según el informe técnico amanece ruinas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) publicadas en el Registro Oficial, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y demás leyes afines. Así como si se causan daños colaterales a terceros, pudiendo el Gobierno Municipal realizar la demolición o los trabajos de mitigación o solución del problema, y cobrar al propietario con el 25% más de recargo al costo determinado por dichos trabajos.
- c) En caso de peligro inminente de ruina, se tomarán las precauciones necesarias por cuenta del propietario del predio, de no hacerlo se levantará un informe técnico por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del GADMCV, en el que se establecerá un plazo máximo de 30 días calendario para realizar los trabajos preventivos necesarios, de



no acatar la disposición se remitirá mediante resolución motivada al Comisario Municipal para que ordene la ejecución de la demolición, de conformidad con lo establecido en la ley;

La demolición de edificaciones construidas en contravención a la ordenanza local vigente al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la Comisarias municipal seguirá el trámite conforme a lo señalado en los Arts. 401, 403 y 410 del COOTAD y la normativa legal vigente.

- d)** Decomisar las herramientas y materiales de construcción que se encuentren en la vía pública y que estén siendo utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previo inventario; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales sin perjuicio de la sanción respectiva.
- e)** Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios, tales como acabados, pulimientos (obra muerta) sin los permisos municipales.
- f)** Sancionar a los propietarios de los predios sin cerramiento como lo señala la ordenanza de cerramientos de predios no edificados.
- g)** Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado en los Art. 395, 396, 400 y 401 del COOTAD, y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

**Art. 6.- DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES PARA CON EL GOBIERNO MUNICIPAL.-** La exigencia del cumplimiento de obligaciones de impuestos prediales municipales actualizados, será aplicable en



instancias que comprometan la ejecución de obras, orden de venta, traspaso parcial o total de dominio, informes técnicos tales como: normas de edificación, emisión de certificados de afectación, Actualización de permiso de Construcción, aprobación de estudios, certificados de aprobación planos aprobados.

**Art. 7.- DE LOS VALORES POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS.-**

Los propietarios o apoderados de bienes inmuebles en la jurisdicción cantonal que solicitaren servicios referentes al Departamento de Planeamiento Urbano y ordenamiento territorial.

**Departamento de planeamiento Urbano y Usos de suelo % de una remuneración (RBU) básica Unificada.**

Certificado de uso de suelo	0.50 % por m <sup>2</sup>
Prestación de planos para fotocopiarlos, por cada Plano	2.75%
Impresión de planos formato A1, A2, y A3, por Cada impresión	2.75 %
Copia digital en CD, de planos en formato PDF	2.00 %
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	7.00 %
Certificado a persona natural por afectación de terreno.	3.5 %
Certificado a persona jurídica por afectación de terreno.	17.5 %



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**  
*Pa' todo lo bueno...*

Línea de fábrica o registro de solar a solares de 40 A 500 m2 5%

Línea de fábrica o registro de solar a solares de 501 a 1000 m2. 10%

Línea de fábrica o registro de solar o solares de 1001 a 5000 m2 25%

Línea de fábrica o registro de solar a solares Mayores de 5000 m2 50%

Replanteo de solar por legalización de terreno 10%

### **X Avalúo de la construcción**

Permiso en obra menor, en área hasta 60 m2 de Construcción inicial o construcción parcial de losas, Cubiertas, enlucidos, paredes 2/1000

Permiso de obra menor en área hasta 60 m2 de Construcción inicial o construcción parcial de Cubierta de fibrocemento-metálico (zinc-steel panel) 2/1000

Permisos de obra menor en área hasta 60 m2 de construcción inicial o construcción parcial de cubiertas de losa de hormigón armado tendrá que presentar una firma de responsabilidad técnica sea esta es un arquitecto o Ing. Civil. Construcciones que sobrepasen dicha área tendrán que presentar planos 2/1000



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**  
*Pa' todo lo bueno...*

respectivos con firma de responsabilidad técnica

Permiso de construcción por aprobación de planos  
construcción inicial aumento o modificación 2/1000

Inspección final para obra menor por aprobación  
de planos 2/1000

Regularización de edificaciones existentes 5/1000  
Sin permiso de construcción

**% de una RBU remuneración  
básica unificada**

Actualización de permisos de construcción de obra  
Menor. 5%

Resellado de permisos de construcción con  
Presentación de planos. 15%

Solicitud de normas de edificación. 3.5%

**Por cada solar diseñado o  
Rediseñado**

Proyectos urbanísticos, considerados como de  
Interés social, por aprobación de planos urbanísticos 5% RBU

Proyectos urbanísticos, por aprobación de planos 10% RBU

Por rediseños urbanísticos, para la aprobación de  
Planos. 10% RBU

Recepción definitiva o parcial de proyectos Urbanísticos en general 10 % RBU

**Por cada solar**

Consulta previa para normas de urbanización o lotización. 5% RBU

**Por cada condómino o**

**Departamento**

Régimen de propiedad horizontal en áreas de 1.00 a 100 m<sup>2</sup> 30% RBU

Régimen de propiedad horizontal en áreas de 101 a 200 m<sup>2</sup> 50% RBU

Régimen de propiedad horizontal en áreas Mayores a 200 m<sup>2</sup> 75% RBU

Área por m <sup>2</sup> del predio a demoler	% de RBU
<b>0-100</b>	<b>% 50</b>
<b>100-500</b>	<b>%100</b>
<b>500-1000</b>	<b>% 200</b>
<b>De 1000 en adelante</b>	<b>%300</b>

**Art. 8.- Copias Certificadas de Documentos.-** Se certificara únicamente documentos proporcionados por el Gobierno Municipal:

Copias de Planos, Líneas de Fabrica, Usos de suelo	El 10% de un SBU
Certificados de actualización de	El 10% de un SBU



permisos y afectaciones	
Copias certificadas de planos generales del cantón de uso de suelo, Red vial urbana y rural	El 10% de un SBU (Por cada plano)

Los valores anteriormente descritos no contemplan valores de tasas por emisión.

## CAPITULO II

### DE LAS NORMAS

#### SECCIÓN PRIMERA:

#### NORMAS GENERALES

**Art. 9.- PREVALENCIA DE NORMAS.-** En urbanizaciones, fraccionamientos de suelo y reestructuración de lotes existentes o en proyectos, regirán las disposiciones que respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el GAD Municipal de Ventanas, previo la promulgación de la presente Ordenanza.

En los sucesivos, reglamentación que el GAD Municipal de Ventanas apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente Ordenanza, incorporarse como parte integrante de esta y ser publicada en la página Web.

**Art. 10.- EXCEPCION A LAS NORMAS.-** La aplicación parcial o total de las normas establecidas en la presente ordenanza, podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, considerando en cada caso, el informe sustentado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, quien determinara las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

1. Si las normas de ordenamiento territorial y/o edificabilidad establecidas para una zona sean distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, salvo disposición expresa o proyecto específico de renovación urbana aprobada por el

Concejo Municipal se respetaran las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de su terminación.

2. Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieran de normas especiales, los interesados las deberán solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, siempre y cuando no atenten contra el ornato de la ciudad y sean compatibles con el modelo territorial del PDOT y contribuyan a los logros de los objetivos del mismo.
3. En proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, que requieran normas singulares, la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial; y Desarrollo Local, las establecerá identificándolas como Zonas Especiales.

**Art. 11.- LÍNEA DE FÁBRICA.-** Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio dentro de la jurisdicción urbana y rural del Cantón Ventanas, están obligados a obtener del Gobierno Municipal la correspondiente línea de fábrica para realizar trabajos de construcción, ampliación, reparación y cerramientos dentro del espacio físico de su predio.

Se podrá edificar en subsuelos bajo las áreas de retiro y de soportal, salvo voladizos frontales, no se admitirá edificar fuera de la línea de lindero.

**Art. 12.- SALIENTES Y VOLADIZOS.-** A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

1. En edificaciones, sin propiciar registro de vista hacia vecinos, se regularan los cuerpos salientes o voladizas en sus fachadas frontales de acuerdo con los siguientes casos:

- a) En edificaciones con retiro.- Equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
- b) En edificaciones a línea de lindero.- Se atenderá lo siguiente:
  - b.1) De contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro (1m.), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.) siempre y cuando esta no este sobre la acera que enfrenten. Se prohíbe la construcción de voladizos en aceras.
- c) Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

**Art. 13.- DEL SOPORTAL.-** Área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción, de propiedad privada y uso público, destinada a la circulación peatonal, en el que solo se permitirá construir: el sobre piso con material anti deslizante, y los pilares o columnas.

**1. Nivel de Soportal.-** Corresponderá al nivel del bordillo más cercano; excepcionalmente, para efecto de continuidad con niveles de soportales colindantes, se admitirá variación de hasta veinte centímetros (0.20 m).

El piso tendrá una pendiente hacia la acera no mayor al tres por ciento (3%) de su ancho, y no se permitirá tapas de accesos a cisternas o sótanos, rejillas de ventilación, ni otros elementos que pudieran afectar la continuidad del sobre piso.

**2. Ancho de Soportal.-** Salvo excepciones establecidas en la Zona Central, el ancho de soportales será de tres metros (3.00 m). Los pilares ubicados en la línea de lindero frontal, y los detalles de revoque podrán disminuir dicha dimensión hasta dos metros cuarenta centímetros (2.40).

**3.-Altura de Soportal.-** Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros (3.00 m.) y máximo de cinco metros (5.00 m.). Se procurará la continuidad del nivel superior con edificaciones colindantes.



## SECCIÓN SEGUNDA.

### DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 14.-** En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

1. Edificaciones desarrolladas hasta línea de lindero:
  - a) Edificaciones a línea de lindero con soportal.
  - b) Edificaciones a línea de lindero sin soportal. Estas se permitirán en las áreas residenciales (ZR-C, ZR-D), en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>); y, en lugares que predomine este tipo de edificación, siempre y cuando en dicho sector predominen las edificaciones sin retiro, antes de la vigencia de la presente Ordenanza y bajo la autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

En casos esquineros, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen del edificio en la esquina de la planta baja se desarrollará: en ochava o chaflán, de al menos un metro cincuenta (1.50 m.) a partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos metros (2 m.).

- c) **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 (120 m<sup>2</sup>) de área, Se desarrollaran según las siguientes:
  - I. Aislada: con retiros frontal, posterior y laterales.
  - II. Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral

- III. Continúa con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.
  - IV. Si según normas se establece edificaciones aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; mas no continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.
2. **Edificaciones Terrazadas.**- En terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procuraran mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.
  3. **Edificaciones Tipo Torre.**- Se exigirán en las sub-zonas y los solares que cuenten con las dimensiones mínimas, al respecto establecido. Si los solares no cumplieren tales dimensiones mínimas, con la excepción de Zonas Residenciales (ZR), se admitirá edificar la torre sin los respectivos retiros laterales.

**Art. 15.- Conjuntos Habitacionales.**- Corresponde a uno o más grupos de viviendas construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollara en el solar o cuerpo cierto o en la resultante de la integración de estos, habilitado mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico, Dichos proyectos urbanístico se acogerán a las normas que para tal efecto determine la D.P.U.R en conformidad con las normas de urbanización y conjuntos residenciales.

En atención a la forma de ordenamiento u ocupación del suelo, la intensidad de la edificación y sus alturas, los conjuntos habitacionales podrán ser, entre otros los siguientes:

1. **Conjuntos Habitacionales con Patios (CHP):** contemplan unidades adosadas por tres de sus lados, excepto en el que permite acceso al espacio público. Se permite su desarrollo hasta línea de lindero y hasta un máximo de tres plantas.

- 2. Conjunto Habitacionales Continuos (CHC):** Desarrollos habitacionales alineados y continuos que permiten la sobreposición de unidades de vivienda, hasta conformar conjuntos de hasta tres (3) plantas. Tendrán retiros frontales y posteriores, pudiendo compartir acceso común.

### SECCION TERCERA.

#### DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

**Art. 16.-** Las condiciones de edificabilidad constan en los cuadros Normas de Edificación anexos a esta Ordenanza, en atención a los siguientes indicadores:

- 1. Frente de Lote o Solar.-** Los frentes mínimos exigibles regulan la altura de las edificaciones. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, que no cumplan tales frentes mínimos, en medianeros y esquineros cuyos frentes sean de mínimo tres y seis metros (3 y 6 m.), respectivamente, se permitirá edificar hasta dos plantas, y de acuerdo a los correspondientes coeficientes de la zona o subzona. En casos de menor frente, no se autorizará edificar y se propiciará la integración con predios vecinos.
- 2. Área de Lote o Solar.-** Si en una zona o subzona se encuentran lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, se aplicarán las normas de la subzona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con áreas menores a las establecidas para la correspondiente zona.

**3. Densidad Poblacional.-** Establece el número de habitantes de una edificación, multiplicando el área del solar, en hectáreas, por el correspondiente índice de densidad neta.

En edificaciones de uso residencial, para calcular la densidad neta se estimara: cinco personas por unidad habitacional o departamento

**4. Intensidad de la Edificación.-** Regula el área edificable, así:

a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote.

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación entre el área máxima de construcción y el área del lote. No se considera: la parte edificada hacia el subsuelo; las destinadas a estacionamientos para servicio de sus residentes; y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

**5. Altura de la Edificación.-** La altura de la edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

No se consideran: 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, etc.; además del volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

**6. Retiros.-** Se entiende como retiro a la distancia a observar desde los correspondientes linderos, las mismas que se establecen de la siguiente manera:

**Laterales**, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.)
- b) Entre diez metros de frente (6-10 m.), un metro cincuenta centímetros (1.50 m.)
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro setenta centímetros (1.70m.).
- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando al frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo exigible, a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3m).

**Posteriores**: donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- a) Menores de diez metros (10m.), un metro (1.00m.)
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5m.)
- c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00m.)
- d) En fondos de más de veinte metros (20m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4m.), excepto los casos de usos calificados como condicionados restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art. 19 de esta Ordenanza.
- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen

locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los Arts. 21 y 24 de esta Ordenanza.

**Frontales:** En las zonas Residenciales de baja, media y alta densidad, se aplicarán las correspondientes disposiciones establecidas en la presente ordenanza:

- a)** En Corredores Comerciales y de Servicios (CC), en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:
- I. Frente a vías de más de treinta metros (30m.) de ancho, el retiro será de cinco metros (5m.);
  - II. Frente a vías de seis a treinta metros (6-30 m.) de ancho, el retiro será de tres metros (3m.);
  - III. Frente a vías de menos de seis metros (6m.) de ancho y peatonales, retiro de dos metros (2m.).

Con excepción de las Zonas Residenciales de media y alta densidad (ZR-MD Y ZR-AD), en aquellos casos en los que de echo prevalecieran, en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, el D.P.U.R emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planimétrico que se adjuntara al respectivo expediente.

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 con reconocimiento de firma por parte de un notario del cantón, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De

ser tales retiros menores a tres metros (3.00 m.), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

En las zonas catalogadas como Industriales de Bajo, medio y alto impacto, se establecerán los retiros frontal, lateral y posterior de la siguiente manera:

- I. Retiro Frontal: mínimo 5.00m
- II. Retiro Lateral: mínimo 2.00m
- III. Retiro Posterior: mínimo 3.00m

Para el caso de las zonas Industriales de tipo peligrosa, los retiros estarán condicionados previo informe de la Dirección de Ambiente del Gobierno Municipal

**7. Plazas de Estacionamiento:** Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, tal como se indica en los instrumentos de Planificación Urbana, elaborados por la Dirección de Planificación Institucional y Proyectos; y aprobados por el Concejo Municipal.

7.1- A efecto de la exigencia de estacionamientos, en Zona Central, Pericentral y Corredores Comerciales y de Servicios, los solares tendrán las siguientes dimensiones:

- a) Doce y treinta metros (12 y 30m) de frente y fondo mínimo, respectivamente.
- b) Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), y quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.

- c) En solares que no satisfagan los requisitos descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas, sin exigencia de estacionamiento.

7.2- En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frente no satisfagan las dimensiones mínimas descritas anteriormente, no se exigirán estacionamientos.

**Art. 17.- INDICADORES FUNDAMENTALES.-** Están constituidos por la densidad neta, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilidad de Suelo (CUS), por lo que prevalecerá su aplicación, ante otros parámetros indicados en los cuadros anexos en el Plan de Desarrollo Urbano. Tales indicadores establecen máximos admisibles, y no deben considerarse como mínimo exigibles.

Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

- 1. Compensación de COS 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.
- 2. Ocupación Parcial de Retiros.-** Salvo en los predios con frente a la Red Vial Fundamental y los ubicados en Corredores Comerciales, los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según lo siguiente:
  - a) Se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de



vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3.00 m) de altura, ni se contabilizarán en el cálculo de COS Y CUS, ni podrá construirse escaleras.

- b) Si el vecino se hubiese 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 carta de autorización para el adosamiento o acercamiento.

#### SECCION CUARTA:

##### DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 18.- APLICACIÓN.-** Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

- 1. Usos Permitidos,** aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características propias.
- 2. Usos Condicionados,** aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.
- 3. Usos Prohibidos,** los incomparables con aquellos establecidos o previstos en una zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan su funcionamiento.

**Art. 19.- TIPOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.-** Los cuadros de Compatibilidad de Usos, se tipifican de acuerdo a los permitidos para una zona; y que se admiten como complementarios, según condicionamientos que se establecen. Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada zona.

**Art. 20.- USOS CONDICIONADOS RESTRICTIVOS.-** Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

1. Para un uso calificado como restrictivo, se observarán los siguientes retiros (laterales, posteriores) respecto de los predios vecinos:
  - a) Industria almacenamiento, embodegue o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00m.)
  - b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y, o comercio al por menor, comercio al por mayor; industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00 m.).
  - c) Industria de medio y alto impacto; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia masiva al menos veinte metros (20.00 m.).
2. En proyectos en predios vecinos con usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever las medidas que mitiguen eventuales impactos, las que se sustentarán en una memoria técnica anexa a la solicitud de Registro de Construcción.

Los usos restrictivos se identifican en los cuadros de Compatibilidad de Usos, entre paréntesis una letra ®.

## SECCION QUINTA: DE LA HABITABILIDAD

**Art. 21.-** Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verificarán en la correspondientes inspección final, tales como: dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura de locales; ancho y altura de espacios para circulación; condiciones sanitarias; protección acústica y de humedad; iluminación y ventilación adecuada.

**Art. 22.- DE LOS RETIROS POSTERIORES Y PATIOS DE LUZ.-** En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- a) Edificaciones de hasta tres plantas, si el área correspondiente es compensada por un espacio libre central, el que tendrá como lado mínimo 3m.
- b) En edificaciones de más de tres plantas: la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz.

**Art. 23.- Utilización de Cubiertas.-** No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y, o de servicios generales, como: caja de escaleras y, o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendederos de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

**Art. 24.- Ventilación y Climatización.-** En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y, o patios de luz, si se los dota de sistemas de ventilación y, climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

## SECCIÓN SEXTA: DE LA SEGURIDAD

**Art. 25.-** La seguridad de las edificaciones se garantizara y verificara en el correspondiente Registro de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los tres pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, mientras que para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre:

- 1. Protección contra incendios.-** Los requisitos a exigirse obedecerán a:
  - a.** Divisiones contra incendio, de tal manera que cada división actúe como un edificio separado, evitando así la propagación del fuego y del humo.
  - b.** Barreras cortafuego, horizontales y verticales, que garanticen resistencia en caso de siniestros.
  - c.** Medios de escape. Horizontales y verticales, que permiten la salida expedita de las personas del edificio en general.
  - d.** Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistema de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos.
  
- 2. Accesibilidad para minusválidos.-** Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios.

3. **Estabilidad estructural.**- Los edificios deberán atender las normas de calidad del suelo y estructurales, que garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones de eventuales sismos.
4. **Ascensores y Escaleras de Escape.**- En casos de edificaciones de más de cinco (5) plantas, estas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

## SECCIÓN SEPTIMA: OBRAS VARIAS

**Art. 26.- Obras Preliminares.**- Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza, preparación del terreno; protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

**Art. 27.- Obras Menores.**- Las obras que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Registro de Construcción, y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, deberán obtener el Permiso de Obra Menor, otorgado previamente por la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, dicho permiso será emitido por una sola vez a la edificación solicitante, en los siguientes casos:

1. La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado ubicado en **Zonas Residenciales, y en Zona no Consolidada (ZNC)**, que tenga máximo 49 m<sup>2</sup> de construcción;



- que el costo de la obra no supere los USD 5.000,00; se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la zona.
2. En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta, por una sola vez y hasta 42 m<sup>2</sup> de construcción.
  3. Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
  4. Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda.
  5. Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada.
  6. Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos (apertura en un muro para que pase luz) interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobre pisos.
  7. Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
  8. Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.

9. Obras exteriores a una edificación tales como: camiserías, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
10. Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.
11. Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, casos fortuitos o fuerza mayor, las que deberán ser informadas a la Dirección de Planificación Institucional y proyectos; y Planeamiento Urbano y Rural, en un plazo máximo de setenta y dos hora, contadas a partir de la iniciación de las obras.

**Art. 28.- Requisitos para Obras Menores.-** Para efecto de la realización de Obras Menores el Propietario realizará la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor, indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de éstas.

La jefatura del Departamento de Construcciones y Terrenos en un término de cinco (5) días, confirmara o negara que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales; y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras. Comprobara la ejecución de los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con lo autorizado. Concluidas las obras menores, el interesado notificara dentro de los tres días subsiguientes laborales a la Jefatura del Departamento de Construcciones, y al Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros, para que procedan a la inspección y correspondiente actualización del registro catastral, respectivamente.

**Art.- 29.- Demoliciones.-** Tratándose de demoliciones parcial o total de edificios, el particular deberá ser comunicado el Departamento de Control de Construcciones y terrenos, a través del "Aviso de inicio de Demoliciones", y esta a su vez remitirá mediante informe a la Dirección



de Justicia y Vigilancia para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificara el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

Se cobrara los valores por demolición para hacer cumplir todas las recomendaciones técnica y de seguridad para dicha obra mediante una tabla de valores se tomara en cuenta las condiciones socio económicas del propietario sin perjuicios de terceros.

El propietario y, o el responsable técnico comunicaran a la empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de las redes y sistemas de infraestructura.

El predio que se va a demoler deberá estar cercado y contará, con todos los requisitos de seguridad industrial y en cada uno de sus frentes, un letrero que diga "PELIGRO" o "DEMOLICION".

Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

- a)** Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por setenta y dos horas.
- b)** En el terreno del edificio de demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborales.

En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada a través de la Dirección de Justicia y Vigilancia del Gobierno Municipal. Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a 30 días, se podrá paralizar temporalmente las obras de demolición, siempre que se tenga previsto todo lo referente a la seguridad industrial y se asegure evitar su colapso.



Los daños y perjuicios que se producen a terceros serán de absoluta de responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o del responsable técnico de la misma.”

**Art. 30.- Excavaciones.-** Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m.) respecto del nivel del bordillo el propietario del bien inmueble deberá solicitar el Departamento de Construcciones y Terrenos el correspondiente Permiso de Obras Menores, o el Registro de Construcción si el caso lo amerita.

**Art. 31.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-**

**a) En Zona de Protección Inmediata.-** Se permitirá exclusivamente construcciones con estructura sismo resistente y con materiales en pisos y paredes, que por su naturaleza o tratamiento sean resistentes al fuego.

Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego.

**b) En Zona de Expansión Suburbana.-** En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se permitirá para edificaciones de hasta dos plantas, estructurales, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

El plazo permitido será de dos años, una vez que cuenten con los servicios básicos completos, que sean al menos resistentes al fuego.

**Art. 32.- Trabajos en terrenos inclinados.-** En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante, se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagües.

**Art. 33.- Cerramientos de predios no edificados.-** En las zonas Centrales, Peri central, Corredores Comerciales y de Servicio, en zona Residencial, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanza de cerramientos en predios no edificados. Se considerara como Obra Menor y se exigirá la respectiva Línea de Fábrica.

Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá en estos cerramientos metálicos transparentes, hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación.

**Art. 34.- DE LOS CERRAMIENTOS.-** Los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

- 1. En las Zonas Residenciales,** se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero. En Zonas Residenciales y no consolidadas, los cerramientos podrán ser de materiales provisionales, siempre que no presenten inconvenientes a los transeúntes y vecinos.
- 2. En las Zonas Industriales,** los predios e instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales

estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

- 3. Altura de los Cerramientos.-** El cerramiento entre predios ubicados en las zonas residenciales podrá ser construido con material no transparente a una altura mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m.). A partir de retiros de metro y cincuenta centímetros (1.50 m.), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de cuatro metros (4.00 m.) de altura. Se lo construirá de tal forma que permitirá el paso de aire y luz.

En Zonas Industriales el cerramiento entre predios será de al menos cuatro metros (4.00 m.) de altura, con paredes independientes, salvo el caso de mutuo acuerdo entre propietarios.

El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.

- 4. En solares esquineros,** el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a)** Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina;
- b)** Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.);
- c)** En ochava, con distancia de un metro lineal (1 m.) a cada lado

- 5. Medidas de Protección.-** Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la

normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público y privado.

## SECCION OCTAVA: CONTROL DE CONSTRUCCIONES

**Art. 35.- Control de construcciones.-** Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

**1. Inspecciones.-** Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas de la presente ordenanza y demás leyes afines.

**2. Actas de inspecciones.-** Con el Registro de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de inspecciones, en la que se consignara las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente.

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

**Art. 36.- Obras que requieren Registro de Construcción.-** El propietario y responsable Técnico debidamente autorizado, deberá solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural del GAD Ventanas, el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

**1.** En Construcción nuevas o ampliaciones, remodelaciones y reparaciones de edificaciones existentes: modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable;

siempre y cuando en estos casos no se califiquen como Obra Menor.

2. Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
3. Construir, ampliar o remodelar muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.
4. Construir, ampliar o remodelar depósito de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación o similares.

#### **Art. 37.- Intervención Profesional.-**

Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo quienes deberán estar inscritos en la Dirección de Planeamiento Urbano del GAD Ventanas y deberán pagar una **tasa anual de 15% RBU**, además de presentar documentación que así lo avalen; y se adjuntarán con su respectivo archivo digital.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsables Técnico de la Construcción. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 38.- ALCANCE Y OBJETO.-** Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en esta Ordenanza, se aplicará lo determinado por la Ley.



Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

**Art. 39.- CONDICIONANTES.-** Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotad de ellos en forma autónoma.

Las edificaciones materia de este régimen, deberá obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud al Gobierno Municipal.

**Art. 40.- NORMAS.-** Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse a las siguientes normas:

1. Para el aprovisionamiento de agua potable y energía eléctrica cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán un medidor independiente.
2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñaran de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

**Art. 41.- AREAS COMUNES.-** Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal se clasifican en:

1. Áreas de circulación vehicular y peatonal.

2. Áreas comunes no construidas, tales como: jardines, retiros entre otros;
3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos tales como:
  - a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas entre otros servicios varios;
  - b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia; y,
  - c) Espacio para reunión de los propietarios y propietarias o para uso de la administración.

**Art. 42.- NORMAS DE DISEÑO.-** Las áreas indicadas en los tres (3) numerales anteriores, excepto los literales b) y c), se construirán cumpliendo las norma de diseño determinadas por la DPUR y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince (15 m<sup>2</sup>) metros cuadrados; y, se exigirán cuando las edificaciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de viviendas o locales.

El espacio determinado en el literal c) será exigible a partir de diez (10) unidades de viviendas, deberá contar con una superficie mínima de veinte (20 m<sup>2</sup>) metros cuadrados e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un (1 m<sup>2</sup>) metro cuadrado por cada unidad adicional.

**Art. 43.- ENTREPISOS.-** En los edificios sujetos a la Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine o cualquier otro entrepiso, no podrá considerarse como local independiente, ni tendrá alícuotas.

**Art. 44.- MODIFICACIONES DE PLANOS Y ALÍCUOTAS.-** Las alícuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

**Art. 45.- COMPETENCIA APROBATORIA.-** Es competencia del Órgano Legislativo conforme al artículo 485 del COOTAD, resolver sobre las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas al Gobierno Municipal. En los casos en que se nieguen dichas solicitudes, deberá fundamentar su decisión, para lo cual se fundamentará en los informes que se emitan para tal fin.

Si la declaratoria estuviese condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director o Directora de Planeamiento Urbano y Rural deberá vigilar el cumplimiento de dichas condiciones dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

## CAPITULO IV

### DE LOS PROCEDIMIENTOS

#### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

**Art. 46.- Comprobación Topográfica o Línea de Fábrica.-** La comprobación topográfica o Línea de Fábrica, previa petición del interesado, será exigible antes de la autorización de venta de solares, o inspección final de edificaciones; el GAD Municipal del Cantón Ventanas, por el acto de aprobación de planos y autorización de obras no asume responsabilidad alguna, ni otorga reconocimiento, sobre el pleno dominio de los predios materia de intervención.

**Art. 47.- Consulta de Normas de Edificación.-** Para solicitar las normas de edificación aplicables a un determinado predio, este deberá encontrarse registrado en el catastro municipal. Tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción. La misma tendrán validez por un (1) año y no otorgan derechos al solicitante; y, es de responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal expidiera para los efectos.

**Art. 48.- Aprobación de Planos Arquitectónicos.-** Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de un proyecto de edificación, lo cual no substituye la obligación y efecto del Registro de Construcción. La aprobación tendrá vigencia de un (1) año.



**Art 49.- Registro de Construcción.-** Para obtener el Registro de Construcción, el predio no deberá adeudar impuestos prediales. La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, proporcionará y receptorá los requisitos básicos de éstos en los diseños a presentarse.

En lo sucesivo, la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, solo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente establecida, debiendo pronunciarse en un término no mayor de quince (15) días laborables. Los registros serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un (1) año calendario. Se podrá conceder la ampliación del plazo previa solicitud del responsable técnico, el cual será determinado por la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural en función de la magnitud de la obra.

**Art. 50.- Cálculo de Tasas para la Aprobación de Planos.-** Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación emite la Cámara de Construcción de Guayaquil. Los índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesario, que por ningún concepto será inferior a lo establecido por la Cámara de Construcción de Guayaquil.

**Art. 51.- Retiro de la Responsabilidad Técnica.-** El propietario y propietaria o el responsable técnico podrán comunicar al Gobierno Municipal el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

**Art. 52.- Listado Mensual para Efecto de Control.-** Es obligación de La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, elaborar y remitir mensualmente a la Unidad de Catastro, el listado los Registro de

Construcción, de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad otorgados.

La información básica será contenida en una ficha, con el nombre del responsable técnico, de los diseños de arquitectura e ingeniería; ubicación y código catastral; áreas de terreno, implantación y construcción; número de pisos; uso de la edificación y materiales predominantes.

**Art. 53.- Modificaciones que Afectan al Registro de Construcción.-**

Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, y, o el uso de la edificación autorizado, el propietario y propietaria o responsable técnico solicitarán a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural las referidas modificaciones.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y, o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de estos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

**Art. 54.- Obligaciones durante el proceso de construcción.-** El propietario, o propietaria y responsable técnico de la obra en construcción, deberá disponer de lo siguiente:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública la denominación de la obra, el responsable de la construcción y el número del Registro de Construcción.
- b) Para edificios de dos (2) o más plantas: Área de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros de la construcción, sistemas para la limpieza, seguridad a vecinos/as y transeúntes.

**Art. 55.- Reposición de Obras Destruídas.-** Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el/a responsable



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**  
*Por todo lo bueno...*

técnico/a dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva el daño ocasionado.

**Art. 56.- Autorización para Construcción de Vías y Obras de Infraestructura.-** Para la apertura de vías y obras de infraestructura, se deberá solicitar previamente la correspondiente autorización del Gobierno Municipal, debiendo hacerlo a las Direcciones de Obras Públicas Municipal y de Planeamiento Urbano y Rural, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Es obligación de la institución solicitante y/o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

**Art. 57.- Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad.-** En diez (10) días laborables posteriores a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y propietaria y el responsable técnico/a notificará de este particular a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, solicitará la inspección final con el objeto de verificar y determinar si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previas aprobados y verificar las condiciones de habitabilidad de la edificación.

**Art. 58.- Control de Inspecciones Finales.-** De no solicitar el propietario/a o el/a responsable técnico/a, la inspección final previo a la caducidad del Registro de Construcción, la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural del Gobierno Municipal, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán los registros de control de edificaciones y catastros. Imponiéndose una multa conforme a lo estipulado en la sección sobre las sanciones de la presente Ordenanza.

**Art. 59.- Edificaciones no Concluidas pero Habitables.-** Aquellos edificios que por razones imprevistas no pudieran ser concluidas de acuerdo al Registro de Construcción, pero que el propietario o propietaria deseara poner en funcionamiento parcial, podrán ser objeto de tal autorización de acuerdo al trámite denominado Inspección Final Parcial.



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



GAD MUNICIPAL  
**VENTANAS**  
*Pa' todo lo bueno...*

La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, previa inspección informará que los ambientes de la edificación disponen de condiciones de habitabilidad, que no son contrarias a las norma exigidas en esta Ordenanza y el COOTAD, en cuanto a su volumen y altura: factibilidad de dotación de servicios básicos; y, que su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

La obra no concluida, pero declarada habitable, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector.

Autorización que se le concediere respetando el artículo 30 de la Constitución de la República.

**Art. 60.- Edificaciones Inconclusas no Habitables.-** Son aquellas que no han culminado su construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad. La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural establecerá los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquello debe cumplir, pero no podrá emitir el Certificado de Habitabilidad.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagará impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras, cerramiento y soportal si fuere el caso en condiciones de limpieza y acabados que no atenten el ornato del sector.

## SECCIÓN SEGUNDA DEL REGISTRO CATASTRAL

**Art. 61.-** El catastro de la construcción es la declaración formal a la que están obligados/as el/a propietario/a y el responsable de una construcción o ampliación efectuada para efectos de la liquidación de impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, este será efectuado por el Gobierno Municipal, acto que no releva a los/as responsables de las sanciones prescritas en la presente Ordenanza y la Ley.

La omisión de esta declaración pasara a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de que la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupada.

**Art. 62.-** Dentro del término de treinta (30) días subsiguientes a la conclusión de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada y antes de que caduque el correspondiente registro de construcción, el/a propietario/a y el responsable técnico/a podrán obtener en la Unidad de Catastro, el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único sin el cual ninguna de las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

## CAPITULO IV

### SECCIÓN PRIMERA

#### DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

**Art. 63.-** Se considera como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta (30) por ciento del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un periodo de un (1) año transcurrido a partir de la fecha en que el Concejo Municipal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

En solares no edificados o con construcciones obsoletas ubicadas en las zonas: residencial, comercial e industrial establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el GAD municipal de Ventanas aplicará las disposiciones contenidas en el artículo 446 y siguientes del COOTAD.

**Art. 64.- Condiciones de Presentación.-** Los solares no edificados se dotarán de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento a fin de mantenerlo libre de basura, maleza roedores y más elementos extraños o insalubres.



**Art. 65.- Usos de Solares no Edificados y Otras Condiciones.-** Los propietarios o propietarias de solares no edificados, que deseen utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición en general, lugar de comercio ocasional y/o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a La Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, sujetándose al uso del suelo y demás normas establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, las mismas que a continuación se la establece:

1. Se deberá dejar las aceras y de haber soportal será pavimentado y cubierto.
2. No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la zona Central, Corredores Comerciales, Turísticos y de Servicios; y en zona residenciales de baja y media densidad.

En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional o informal, se deberá construir o dotar baterías sanitarias para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavado.

3. Para exhibición temporal no será admisible en la zona (ZR-A y ZR-B), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.
4. Para estacionamiento de vehículos , el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a:
  - a) Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos.
  - b) Los espacios deberán de ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla.

- c) Los solares deberán ser cercados hasta una altura no menos a dos metros cuarenta centímetros (2,40m), en sus frentes no edificados.
- d) La circulación dentro del predio, deberá permitir la entrada y salida de vehículos y, en ningún caso, se permitirá estacionar en la zona de circulación, soportales o aceras.
- e) En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento.

## CAPITULO VI

### INFRACCIONES, SANCIONES Y MULTAS

**Art. 66.- Competencia.-** Las personas naturales y/o jurídica propietarias o promotores inmobiliarios que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza y la Ley, serán sancionados por los Inspectores y comisario municipal, previa inspección en sitio que la efectuará la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial o la Unidad de Comisaría y Policía Municipal, con la finalidad de determinar la infracción.

#### SECCIÓN PRIMERA:

#### INFRACCIONES

**Art. 67.-** Las siguientes infracciones serán sancionadas con el pago de una remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente.

- a) Realizar obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- b) O la Falta de Línea de Fabrica
- c) Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando el anterior ha

comunicado al GAD Municipal el retiro de su Responsabilidad Técnica.

- d)** Edificaciones a las que se haya incrementado el área de construcción, irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS, y densidad.
- e)** Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionario de GAD Municipal.
- f)** Construir pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando este haya sido revocado.
- g)** Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final.
- h)** Falta de: Letrero de señalamiento (identificación de obra), o áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza o de seguridad a edificaciones colindantes y/o transeúntes.
- i)** Causar daños a bienes de usos público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos etc.
- j)** Incumplir los plazos o las condiciones establecidos al propietario/a o responsable técnico/a, para que se rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- k)** Realizar construcciones sin las autorizaciones reglamentarias internas de propiedad horizontal y de autoridad municipal, que alteren o afecten el Régimen de propiedad Horizontal.
- l)** Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros sin consentimientos de los colindantes.
- m)** Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.
- n)** Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconsultas.



- o) El propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada.

## SECCIÓN SEGUNDA:

### SANCIONES

**Art 68.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA Y MULTA.-** Se procederá a la suspensión de la obra por parte de los Inspectores de obra o del Comisario Municipal, además de las multas establecidas en el artículo 69 de la presente Ordenanza, en los siguientes casos:

- a) Quien construya en áreas verdes municipales o áreas comunales, áreas declaradas protegidas y en zonas de riesgo;
- b) Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales sin contar con la autorización del GAD Municipal;
- c) Construcciones que no cuenten con la respectiva Línea de Fabrica, Registro de Construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas en la presente Ordenanza;
- d) Construcciones que teniendo o no el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.
- e) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en Ordenanzas municipales.
- f) El propietario/a o responsable técnico/a que construyan pese a haber caducado por más de treinta (30) días el Registro de Construcción o cuando éste haya sido revocado;
- g) Por haber concluido una construcción clandestina, sin perjuicio de la obligación del propietario/a de legalizar la edificación;



- h)** Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc., el responsable técnico/a será sancionado/a con una multa si no comunicaren a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.
- i)** Construcciones que no cuenten con el respectivo permiso de construcción de obra menor;
- j)** Quienes no presentaren el debido permiso de construcción por arreglos internos o remodelaciones;
- k)** Cuando el propietario/a o el Responsable Técnico/a comunique a la municipalidad su retiro de dicha responsabilidad y el propietario/a de la construcción no designe al profesional que lo sustituya hasta que se notifique al GAD Municipal el nombre y registro del nuevo responsable técnico.
- l)** El propietario/a y responsable técnico/a que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente certificación de conformidad con las Normas de Habitabilidad de la Edificación;
- m)** Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción referente a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones. De subsistir la infracción por más de treinta (30) días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción; y,
- n)** En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Registro Catastral, aquellas en cada caso serán

sancionadas con una multa equivalente a un (1) salario Básico Unificado. Si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio del Gobierno Municipal, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos evadidos.

**Art. 69.- MULTAS.-** Se impondrá además de la suspensión, el derrocamiento y una multa de 50 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal a) del Art.68 de esta Ordenanza.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 50 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal B) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 10 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en los literales c), d), e), f) y g) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 5 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal h) del Art. 68 de esta Ordenanza. La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público destruidos o afectados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras públicas lo reparará o restituirá por cuenta o costo del propietario o responsable técnico, con un recargo del cien por ciento del valor, cuyos valores serán liquidados y cancelados en las ventanillas de tesorería del GAD Municipal.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 1 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en los literales i), j), k), y l) del Art. 68 de esta Ordenanza, debiendo obtener los permisos respectivos para levantar la suspensión.

Se impondrá además de la suspensión, una multa de 1 RMBU del trabajador en general, en los casos señalados en el literal m), del Art. 68 de esta Ordenanza, y en caso de persistir la infracción después de los 30 días se impondrá una multa de 3 RMBU del trabajador.



Quien al haber concluido una obra menor no realizare las notificaciones a los Departamentos respectivos, señalados en el art. 27 de la presente ordenanza, se sancionará con \$ 2 dólares por día de retraso.

**Art. 70.- Revocación de la Aprobación de Planos.-** cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados, y el propietario o responsable técnico de la obra violaren las normas de la presente ordenanza, se notificara al propietario y/o responsable técnico de este particular, para lo cual el Comisario Municipal oficiara a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural en el sentido de que se revoque la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

**Art. 71.- Revocación del Registro de Construcción.-** Cuando los inspectores de obra y/o el Comisario Municipal, hayan dispuesto la suspensión de la obra y hubieren establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o responsable técnico rectifique todo aquello que motivo la suspensión y esto no se cumpliera, solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las multas correspondientes.

**Art. 72.- Demolición de Obras.-** Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Si esta se encontrase fuera de las normas establecida para la Zona.
- b) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o a nivel subterránea.
- c) Ocupación de retiro en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- d) En áreas intensificadas y no autorizada que excedieran el porcentaje establecida.



- e) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- f) 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.
- g) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de construcción. O se haya suspendido indefinidamente el mismo.

En caso de que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del COOTAD, dicha resolución quedará insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

La aplicación de esta sanción no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral y de inspección final.

**Art. 73.- SUSPENSIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA.-** Los comisarios Municipales solicitarán a las empresas que presten servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismo en los siguientes casos.

- a) Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la inspección final.
- b) Cuando de la Inspección Final se concluya que la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas.
- c) Cuando dentro del Régimen de propiedad horizontal, a solicitud de condominio, la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural haya procedido a una re inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras

adicionales que ponga en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.

- d) Cuando en el edificio construido, se inhabiliten para su uso propio los espacios de parqueo, que son obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Art. 74.- Sanciones Administrativas.-** El funcionario que infrinjan las disposiciones de esta ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto, que por razones de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo previsto en la Ley de Servicio Público (LOSEP) y su Reglamento, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiesen lugar.

**Art. 75.- Falta de Profesionales.-** Los responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

**Art. 76.- Modificación del Suelo Autorizado.-** Si durante el proceso de construcción o en la inspección final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso y funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**Primera.** Las solicitudes de trámites referidas a zonificación y aprobación de planos y Registro de Construcción, que hayan sido presentadas en el Gobierno Municipal hasta el día anterior de vigencia de esta

Ordenanza, se tramitará de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente, a la fecha de presentación.

**Segunda.-** Los permisos y certificados otorgados por el Gobierno Municipal, antes de la vigencia de esta Ordenanza referente a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el periodo establecido en cada uno de ellos.


**Tercera.-** En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y esta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimientos municipales, la actualización del correspondiente Registro de Construcción se hará de acuerdo con las normas con las que inicialmente se otorgó.

Se entenderá como de fuerza mayor aquellos previstos en el, Art. 30. Código civil, Art. 30.

#### DISPOSICION FINAL

**Única.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Legislativo del GAD municipal, su sanción y publicación en la Página web del Gobierno Municipal del Cantón Ventanas, Gaceta Municipal; sin perjuicio de su publicación en el registro oficial .

Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Municipal de Ventanas, a los 24 días del mes de junio del 2016.



**Sr. Patricio Urrutia Espinoza**  
ALCALDE DEL CANTON



**Ab. Rolando Ramirez Veloz**  
SECRETARIO DEL CONCEJO



**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL ORNATO LAS EDIFICACIONES Y LAS CONSTRUCCIONES EN CANTÓN VENTANAS**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, en las sesiones ordinaria del 20 de agosto del 2015 y extraordinaria del 24 de junio del 2016 en primero y segundo debate



**VENTANAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
Administración 2014-2019



**GAD MUNICIPAL VENTANAS**  
*Por todo lo bueno...*

respectivamente, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).



**Ab. Rolando Ramírez Veloz**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**

**Vistos.- Ejecútese y Envíese para su publicación.**

**Sanción.-** En la ciudad de Ventanas, a los 28 días del mes de junio del año 2016, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos Constitucionales de la Republica sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA EL ORNATO DE LAS EDIFICACIONES Y LAS CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN VENTANAS.**



**Sr. Patricio Urrutia Espinoza**

**ALCALDE DEL CANTÓN VENTANAS**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS.**

**Razón.-** Siento como tal razón que el Sr. Patricio Urrutia Espinoza. Alcalde del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Ventanas. Proveyó y firmo la ordenanza que antecede.- LO CERTIFICO.

Ventanas 28 de junio del 2016.



**Ab. Rolando Ramírez Veloz**

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO**