



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 1030

**Quito, jueves 18 de
mayo de 2017**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

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

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

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército
esquina, Edificio del Colegio de Abogados
del Guayas, primer piso. Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

48 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Ventanas: Que regula el ornato de las edificaciones y las construcciones.....** 2
- **Cantón Ventanas: Que regulariza los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural.....** 22
- **Cantón Ventanas: Sustitutiva que regula las urbanizaciones, fraccionamientos urbanos, semiurbanos y rurales.....** 38

**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 de los gobiernos municipales 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 del 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 Concejo 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.

Expende:

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

CAPITULO I

Del Objeto, Ámbito y Competencia

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;

I. Aprobar el Reglamento interno de aplicación en Urbanizaciones y Lotizaciones.

II. Aprobar los diseños y rediseños urbanísticos.

III. 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.

Emitir dictamen favorable respecto al informe de aprobación de planos y planificación de construcciones, a fin de que el Concejo Cantonal resuelva su aprobación.

Emitir dictamen favorable respecto a los informes de lo siguiente:

- I.** Hacer cumplir las leyes, reglamentos, ordenanzas, manuales y demás disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia;
- II.** 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;
- III.** 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;
- IV.** Elaborar los certificados de cambios de responsabilidad técnica;
- V.** Proponer las normas de edificación;
- VI.** 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;
- VII.** Elaborar y proponer las normas mínimas para las urbanizaciones y lotizaciones progresivas;
- VIII.** Analizar e informar los proyectos de urbanizaciones y lotizaciones, que se presenten para la aprobación;
- IX.** Realizar seguimiento de la aprobación de los permisos de urbanizaciones y lotizaciones, de parte del Concejo Municipal, asegurándose que se cumplan con todos los requisitos exigidos dentro de la normativa emitida por el Gobierno Municipal;
- X.** Aprobar los proyectos de reglamentos internos presentado por los promotores o representantes de las urbanizaciones y lotizaciones;
- XI.** 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;
- XII.** 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;
- XIII.** 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;
- XIV.** Vigilar que las calzadas, aceras y espacios públicos se hallen expeditos a la circulación y funcionamiento específico para el que fueron creados;
- XV.** Realizar chequeos periódicos de las condiciones en que se encuentran los archivos de contratos de arrendamientos, donaciones, comodatos, traspasos o ventas de terrenos municipales;
- XVI.** 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;
- XVII.** 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;
- XVIII.** Velar que se mantenga actualizada la información sobre los terrenos pertenecientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas;
- XIX.** Establecer, los mecanismos preventivos, impositivos y sancionadores a las infracciones incurridas y que se encuentren tipificadas en las ordenanzas y regulaciones existentes;
- XX.** Coordinar el intercambio de información con instituciones gubernamentales y no gubernamentales, previa autorización del Alcalde o Alcaldesa;
- XXI.** Procurar el mejoramiento continuo de sus procesos operativos;
- XXII.** Realizar las demás funciones que, en el ámbito de sus respectivas competencias, le deleguen el Alcalde o Alcaldesa.
- XXIII.** Todas las demás previstas en las leyes, ordenanzas y reglamentos, que rigen la materia.
- XXIV.** 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:
- I.** Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones reclamos y recursos de los administrados conforme a lo dispuesto en el Art. 383 del COOTAD.
- II.** Delegar el ejercicio de la facultad de resolver al Comisario Municipal conforme a lo estipulado en el Art. 384 del COOTAD.
- III.** 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
- 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.

I. El Comisario y delegados municipales, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones.

II. 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 contará con el respaldo de la Policía Municipal cuando el caso lo requiera.

III. DE LA POTESTAD SANCIONADORA DEL COMISARIO MUNICIPAL.- El Comisario Municipal tendrá 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.

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

IV. 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 amenace 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 levantara 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 fueron notificados y que no comparecieron 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 unip
remuneración (RBU) básica Unificada.**

Certificado de uso de suelo	0.50 % por m ²
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 %
Línea de fábrica o registro de solar o solares de 40 a 500 m ²	5%
Línea de fábrica o registro de solar o solares de 501 a 1000 m ² .	10%
Línea de fábrica o registro de solar o solares de 1001 a 5000 m ² .	25%

Línea de fábrica o registro de solar o 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 respectivos con firma de responsabilidad técnica		2/1000
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

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 ²	30% RBU
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 101 a 200 m ²	50% RBU
Régimen de propiedad horizontal en áreas Mayores a 200 m ²	75% RBU

Área por m² del predio a demoler	% de RBU
0-100	% 50
100-500	%100
500-1000	% 200
De 1000 en adelante	%300

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 permisos y afectaciones	El 10% de un SBU
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 contemplen 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 existentes en las reglamentaciones internas aprobadas por el GAD Municipal de Ventanas, previo la promulgación de la presente Ordenanza.

En lo sucesivo, la 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 PDYOT 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 m²); 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 m²) 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 sobre posición 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.).

- b) 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 preveer 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:

- Retiro Frontal: mínimo 5.00m
- Retiro Lateral: mínimo 2.00m
- 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, Peri central 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 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), 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 correspondiente 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; tenderos 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.
2. En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta, por una sola vez y hasta 42 m² 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.

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 m² 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.

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, confirmará o negará 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. Comprobará 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 Planeamiento Urbano 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 cobrará 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 Unidad 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 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 coloquen 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 adjuntaran con su respectivo archivo digital.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional al que se le denominara 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 normas de diseño determinadas por la D.P.U.R y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince (15 m²) 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 m²) 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 m²) 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 alcúotas.

Art. 44.- MODIFICACIONES DE PLANOS Y ALÍCUOTAS.- Las alcúotas 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 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 o 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 en 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.

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 respetara lo establecido en 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 V

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 desearan 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.
 - 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.

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.

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.

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.

f.) Sr. Patricio Urrutia Espinoza, Alcalde del Cantón.

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

f.) 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**.

f.) 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.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General del Concejo.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN VENTANAS.

Considerando:

Que, en el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “el derecho a la propiedad en todas las formas, con función y responsabilidad social

y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro, saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, estipula que “El estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;

Que, el Art. 53 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía, y Descentralización establece que Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estará integrada por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y,

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 54 literales a) y c), establece entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal...”; y, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico...”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 55 literal b) determina que una de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 481 regula la enajenación de los excedentes o diferencias provenientes de errores de medición, determinando que: “...Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas”;

Que, el Art. 481.1 del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía, y Descentralización, agregado al Art. 481 de dicho cuerpo legal, mediante el Art. 43 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicada en el Suplemento de Registro Oficial Nro. 166, del 21 de enero de 2014, define los excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada, determinando que para regular la forma de adjudicación y precio a pagar por el excedente que supere el error técnico de mediación, los Gobiernos Autónomos Descentralizados expedirán la respectiva Ordenanza;

Que, la disposición general décima sexta del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía, y Descentralización, publicada en Registro Oficial Suplemento No. 166 del martes 21 de enero del 2014, dispone que “Los órganos Legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio Web de cada institución”;

Que, la disposición transitoria trigésima primera del Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía, y Descentralización, publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 166 del martes 21 de enero del 2014, dispone que: “Dentro del plazo de seis meses contados a partir de la vigencia de la presente Ley Reformatoria al COOTAD, para su adecuada aplicación, los Gobiernos Autónomos Descentralizado correspondientes deberán expedir, codificar y actualizar todas las Ordenanzas establecidas en este código debiendo publicar en su gaceta oficial y en el dominio Web de cada institución”;

Que, es responsabilidad del GAD municipal del cantón Ventanas, como parte de su gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbana y rural, así como definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio;

Que, es indispensable dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en la jurisdicción cantonal y que mantienen problemas en los títulos de dominio por no existir coherencia entre las dimensiones de los linderos y cabida; entre la escritura de propiedad y la realidad física de los predios.

Que, es deber del GAD del Cantón Ventanas velar que se mantenga actualizada la información de cabidas o superficies de terrenos, en cada uno de los bienes inmuebles existentes en las áreas urbana y rural del cantón Ventanas, en beneficio de los intereses institucionales y de la comunidad; y,

Que, es necesario dar una solución a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, cuyas superficies que constan en escrituras difieren de la realidad física actual, por errores arrastrados desde los inicios de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

El Concejo Municipal del Cantón Ventanas en uso de las facultades legislativas previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, y las atribuciones establecidas en el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

ORDENANZA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN VENTANAS.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES, SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN, ETAM, FORMAS DE DETECCIÓN DE PRESUNTOS EXCEDENTES, AUTORIDAD COMPETENTE PARA EL PROCESO, INFORMES, Y PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN.

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural con linderos consolidados en el cantón Ventanas, provenientes de errores de medición o de cálculo, cuyas escrituras difieran con la realidad física de campo.

Art. 2.- Objeto.- El objeto de la presente ordenanza es contar con una norma sustantiva y de procedimiento claro que permita ordenar el territorio del cantón Ventanas, tener títulos de dominio precisos en sus dimensiones lineales y cabida; y, con ello simultáneamente dar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Art. 3.- Definiciones.- Para la debida comprensión y aplicación de esta ordenanza se determinan las siguientes definiciones:

Excedentes.- se entiende por excedentes de un terreno, aquella superficie que forma parte de este con linderos consolidados que no se encuentren en conflicto; y que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una nueva medición, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Diferencia o disminución.- Se entiende por diferencia o disminución al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad, y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Lindero consolidado.- Línea divisoria plenamente definida entre dos o más predios.

Error de cálculo.- Yerro, Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.

Error de medición.- Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.

ETAM.- Error Técnico Aceptable de Medición.

Art. 4.- Supuestos de no sujeción.- No se aplicarán las disposiciones de esta ordenanza en los siguientes casos:

- a. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Ventanas;
- b. Cuando exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes de un predio;
- c. Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecido, obscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
- d. Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas, o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
- e. Cuando se trate de un terreno mostrenco o faja municipal;
- f. Cuando en el título de dominio consten los linderos y cabida en forma aproximada y sin una medida técnica realizada; y,
- g. Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante.

Art. 5.- Los excedentes o diferencias de superficies de terreno podrían propiciarse por las siguientes causas:

- a. Error en la medición de los linderos del lote o solar y en el cálculo de la superficie real del terreno;
- b. Error en el cálculo sobre los linderos correctos de un terreno;
- c. Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio, en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
- d. Error desde su origen en el replanteo, cabida y medidas que actualmente tiene el lote de terreno, siempre que no exista conflictos con los colindantes; y,
- e. Por levantamientos topográficos inexactos.

Art. 6.- La presente Ordenanza fijara los excedentes sobre la fórmula que identifique el Error Técnico Aceptable de Medición, denominado por sus siglas ETAM, para lo cual se definirá los siguientes Parámetros y Fórmulas de cálculo:

Medición (ETAM)”, solo constituirá una presunción de existencia de excedente o diferencia, respectivamente. El ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada y calculada en

el mapa catastral (superficie o área gráfica establecida en el catastro).

El **ETAM** será determinado de la siguiente manera:

- a) Para predios de naturaleza urbana, se considerará un ETAM cuando el error supere el 1.5% del área total conforme lo determina la ley.
- b) Para predios de naturaleza rural, se considerará un ETAM cuando el error supere el 10% del área total conforme lo determina la ley.

Art. 7.- Formas de detección de presuntos excedentes y diferencias en relación al área constante en el título de dominio y procedimiento a seguir.- La detección de presuntos excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:

- a) En el proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles; o,
- b) En cualquier otro procedimiento administrativo iniciado por parte del administrado, que involucre el acceso del organismo municipal a la información del catastro.

En ambos casos, el órgano que hubiere detectado la diferencia en más o en menos, aplicando el ETAM, definirá si existe un excedente o diferencia a regularizar.

En caso de que no se encontrare excedente o diferencia, se mantendrá el área que consta en el título actual de dominio.

La presunción de excedente o diferencia, puede ser desvirtuada a través de una inspección solicitada por el administrado y practicada por la Autoridad Administrativa Competente que, in situ, demuestre que existe el excedente o diferencia.

Art. 8.- Identificación de linderos consolidados: Para la identificación de los linderos consolidados, estos no se encontrarán en conflicto con terceros y se podrán identificar por coordenadas, elementos físicos permanentes existentes en el predio como muros, cerramientos, cercas muertas y vivas y/o similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

Art. 9.- Autoridad Administrativa Competente.- La Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Ventanas, es la Autoridad Administrativa Competente para llevar adelante el proceso de regularización de excedentes o diferencias determinado en esta ordenanza y para emitir la correspondiente resolución.

Art. 10.- Requisitos para el proceso de regularización.- Cuando la iniciativa provenga del administrado, presentará los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de No. 1 de regulación de excedentes o diferencias de áreas de terreno;

- b. Copia a colores de cédula de identidad y certificado de votación del propietario y cónyuge;
- c. Documento que acredite la representación legal en caso de comparecer el peticionario a nombre del propietario del predio;
- d. Copia de la escritura de propiedad con la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad;
- e. Certificado historiado y con linderos del Registro de la Propiedad;
- f. Declaración juramentada del interesado realizada ante un notario público, en la que se declare bajo juramento de ley, y con la gravedad de las penas del perjurio establecidas en el Art 270 del COIP, que con la regularización de excedentes o diferencias del área de terreno que se solicita a la Municipalidad no se perjudica a ninguno de sus colindantes del predio a regularizar, a terceros, ni al GAD Municipal del Cantón Ventanas, en cuyo instrumento público se hará constar la ubicación, linderos y cabida del predio sobre el cual recae el área a regularizarse;
- g. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Ventanas.
- h. Levantamiento planimétrico en físico y en digital geo referenciado del terreno, impreso en formato A1 o A3, dependiendo del caso, suscrito y firmado por un profesional del área a fin y por el propietario del mismo que debe contener lo siguiente parámetros técnicos:
 - h.1.Formato INEN. Croquis de ubicación a escala en un rango de: uno a cinco mil hasta uno a diez mil. Ubicación del norte geográfico.
 - h.2.Sistema de coordenadas UTM Y DATUM WGS 84-17S. Cuadro de coordenadas de los vértices del predio. Nombre del propietario.
 - h.3.Nombre del sector. Dirección de ubicación del predio.
 - h.4.Fecha de elaboración. Escala del plano. Superficie y Perímetro.
 - h.5.Nombre del profesional que elabora el plano con su número de registro municipal en el GADMCV.
 - H.6. Firma del profesional.
 - H.7. Cuadro de linderaciones.
 - H.8. Dos puntos de referencia fijos que ubique uno de los vértices del predio.

Art. 11.- Inicio de oficio del trámite de regularización.- Cuando en un trámite que se realice en la municipalidad se requiera la regularización de excedentes o diferencias objeto de esta ordenanza, la iniciativa de la regularización

le corresponderá al organismo administrativo responsable de Avalúos y Catastros, que deberá notificar previamente al administrado para que sea éste quien inicie el proceso.

Cualquier dependencia municipal que detecte un excedente o diferencia de áreas de terreno provenientes de errores de medición o de cálculo, dentro del desarrollo de los diferentes trámites que se realizan en la institución de acuerdo a la competencia y funciones de los servidores públicos municipales, comunicará al responsable de la Dependencia de Avalúos y Catastros para que proceda de conformidad con las disposiciones de esta ordenanza.

En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el término de quince días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al administrado la presentación de la información técnica de sustento, advirtiéndole que en caso de no hacerlo, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Para efectos de notificación colectiva a los administrados y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva o individual a través de una sola publicación en uno de los medios de comunicación existentes en la zona.

Iniciado el procedimiento, la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Ventanas procederá de conformidad con el capítulo “DEL PROCEDIMIENTO”, determinado en esta ordenanza, hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos del expediente.

Art. 12.- Informe de cumplimiento de documentación.- El informe de cumplimiento de documentación del trámite de regularización de excedentes o diferencias de que trata esta ordenanza, lo emitirá el o la Director/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de acuerdo al formulario No. 2, denominado “INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN”, luego de recibida la documentación correspondiente en su dependencia.

Art. 13.- Designación del funcionario responsable del proceso de regularización.- Una vez que el o la Director/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial emita el informe de cumplimiento de documentación, ésta autoridad designará un técnico de su dependencia como responsable del proceso para que lo lleve a cabo hasta el estado de dictar la correspondiente resolución.

Art. 14.- Informe preceptivo. El informe preceptivo que lo emitirá el técnico del Departamento de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial que designe el o la Director/a de esta dependencia como responsable del proceso será obligatorio dentro del procedimiento de regularización de excedentes o diferencias a iniciativa del GADM del cantón Ventanas o del administrado. Será elaborado en el formulario No. 5, denominado “INFORME PRECEPTIVO”, y también deberá contener lo siguiente:

- a) La superficie del excedente o diferencia en metros cuadrados;
- b) El valor del metro cuadrado de terreno de acuerdo al avalúo municipal otorgado por la unidad de Avalúos y Catastros del GADMVCV; y.
- c) El valor del precio de adjudicación del excedente, de conformidad con lo previsto en este Título.

El funcionario responsable del proceso, previo a este informe pedirá al señor Jefe de Avalúos y Catastros, le informe sobre lo estipulado en el literal b) y c) de este artículo.

Para el caso de diferencias en el informe constará solamente el requisito establecido en el literal a).

Art. 15.- Resolución de la Autoridad Administrativa Competente. - Para efectos de regularización de excedentes o diferencias, el o la Director/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del GAD del cantón Ventanas, emitirá la correspondiente resolución motivada, en la que, dispondrá la adjudicación de los excedentes; o, declarará la existencia de las diferencias.

En ambos casos, esta resolución se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas, para que constituya justo título.

Para excedentes dentro del ETAM y diferencias, se emitirá el correspondiente título de crédito por servicios administrativos, correspondiente al 10% de un Salario Básico Unificado.

Expedida la resolución con excedentes superiores al ETAM se emitirá el título de crédito correspondiente por el valor de la adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Art. 16.- Precio de la adjudicación. - La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente de terreno en el área urbana, genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación a partir del ETAM, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR A PAGAR} = (15 \% \text{ SBU}) + (\text{AEX} * \text{AM} * 2/1000)$$

En donde:

SBU = Sueldo Básico Unificado

AEX = Área excedente

AM = Avalúo Municipal

La resolución por la que la Autoridad Administrativa Competente adjudica un excedente de terreno en el área rural, genera la obligación de su beneficiario de pagar el precio de adjudicación a partir del ETAM, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VALOR A PAGAR} = (10 \% \text{ SBU}) + (\text{AEX} * \text{AM} * 2/1000)$$

En donde:

SBU = Sueldo Básico Unificado

AEX = Área excedente

AM = Avalúo Municipal

Art. 17. De la inscripción.- Cancelados los títulos de crédito correspondientes, éstos se protocolizarán junto con la resolución de la Autoridad Administrativa Competente, para luego su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas.

El administrado, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas, entregará copia certificada de la resolución protocolizada a la Autoridad Administrativa Competente, la que informará al Jefe de Avalúos y Catastros, para la actualización catastral correspondiente.

Art. 18.- Prohibición de inscripción.- En ningún caso el Registrador de la Propiedad del cantón Ventanas inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

Están exentos de esta prohibición, los supuestos de no sujeción establecidos en el artículo 4 de esta ordenanza.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO, DE TERRENOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN VENTANAS.

Sección Primera

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO QUE NACEN POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO.

Art. 19.- Cuando la iniciativa proviene del administrado, el trámite iniciará con la presentación en la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de la municipalidad, del formulario Nro. 1, denominado “FORMULARIO DE REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO”, debidamente llenado y adjuntando todos los documentos establecidos en el artículo 10 de esta ordenanza.

Art. 20.- Una vez recibida la documentación el Director de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial en el término de tres días de recibida la petición emitirá el informe de cumplimiento de documentación de acuerdo al formulario No. 2, denominado “INFORME DE

CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN”, donde se verificará que la documentación se encuentre completa, y al mismo tiempo designará un funcionario de su dependencia como responsable del proceso para que se encargue de su tramitación hasta el estado de emitir la resolución correspondiente.

Art. 21.- De no estar la documentación completa por medio de la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial se notificará al administrado para que la complete en el término 30 días; de no ser así, el o la directora/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial se abstendrá de tramitar el pedido de regularización y se dispondrá el archivo del expediente.

Art. 22.- Si la documentación está completa el o la director/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial entregará todo el expediente junto con el informe de cumplimiento de documentación al técnico designado para su tramitación.

Art. 23.- Inspección técnica.- Se requerirá de inspección técnica cuando la diferencia de área que se pretende regularizar sea superior al cincuenta por ciento (50%) del área original del bien inmueble o cuando crea necesario el responsable del proceso, en donde se verificará la información presentada por el administrado. Del resultado de la inspección se elevará un Acta de Inspección al Bien Inmueble a Regularizarse los excedentes. El acta deberá ser elaborada en el término máximo de tres días, contados a partir de la emisión del Informe de Cumplimiento de Documentación y de acuerdo con el formulario No. 3, denominado “ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE”.

Art. 24.- Emisión del informe de admisibilidad e informe preceptivo.- Una vez emitido el informe de cumplimiento de documentación y el acta de Inspección al bien Inmueble a regularizarse, esto último en caso de ser necesaria su realización, el responsable del proceso en el término de (5) cinco días de realizada la inspección o de emitido el informe de cumplimiento de documentación, emitirá los informes tanto de admisibilidad del trámite como el preceptivo, de acuerdo con los formularios 4 y 5 respectivamente, denominados “INFORME DE ADMISIBILIDAD DEL TRÁMITE” e “INFORME PRECEPTIVO”.

Art. 25.- Si al tiempo de emitir el informe de admisibilidad del trámite se determina que la solicitud puesta a consideración de la administración local, sea por error de cálculo, el o la director/a de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial emitirá la Resolución declarando la existencia de error de cálculo, esta será entregada a la dirección correspondiente para que se emita el título de crédito sobre los servicios administrativos correspondiente al 10% de un Salario Básico Unificado, pago que deberá ser verificado antes de protocolizar dicha resolución, para que luego el administrado proceda a su inscripción.

Art. 26.- Emisión del informe jurídico.- El Procurador Síndico Municipal en caso de duda, caso sui generis o por concurrencia de varias normas en contrario, se le podrá solicitar que emita un informe jurídico.

Art. 27.- Resolución.- Una vez recibido el expediente completo, la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial en el término de (5) cinco días emitirá la resolución motivada de adjudicación de los excedentes o de declaratoria de la existencia de las diferencias, según corresponda, en los términos del artículo 16 de esta ordenanza.

Art. 28.- Notificación de la resolución, emisión del título de crédito, actualización catastral y posterior pago de los valores correspondientes.- Una vez emitida la resolución, en el término de tres días será notificado el administrado de acuerdo al Formulario No. 6; y, al Director Financiero para que en el término máximo de 2 días disponga a quien corresponda la emisión de los títulos de crédito por tasa de servicios administrativos, por el valor del precio de la adjudicación de los excedentes o diferencias; y, al responsable de Avalúos y Catastros para que realice las actualizaciones catastrales que correspondan en el término máximo de cinco días, contados desde la recepción de la resolución por parte del Director de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial. El predio quedará bloqueado hasta que el trámite no se finalice con la entrega por parte del administrado de una copia certificada de la resolución inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas. En caso que no se cancele el título de crédito emitido en el término de tres meses, el área de Rentas del GAD del Cantón Ventanas, comunicará a Tesorería para que se inicie la acción coactiva para su cobro.

Art. 29.- Protocolización e inscripción de documentos.- Una vez realizado el pago, el administrado presentará el original en la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial a fin de que sea incorporado al expediente, y luego se le entregará un ejemplar de la resolución original emitida por el o la directora/o de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial más la constancia del cobro para realice la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad en el término de (5) cinco días. La responsabilidad sobre la protocolización y posterior inscripción será del administrado solicitante.

Art. 30.- Registro y notificación.- Una vez que el administrado haya inscrito la resolución emitida y el comprobante de pago en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas, en el término de (3) tres días a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, deberá entregar en Avalúos y Catastros del GAD del cantón Ventanas, una copia certificada de la inscripción realizada, en donde conste la razón de inscripción respectiva.

En caso que el administrado no remita esta documentación en el término de (3) tres días, el predio quedará bloqueado para la realización de cualquier movimiento hasta que Avalúos y Catastros reciba la escritura debidamente inscrita.

Sección Segunda

PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO, QUE NACEN DE OFICIO POR PARTE DEL ÁREA DE AVALÚOS DE CATASTROS DEL GADMCV.

Art. 31.- Iniciativa y Notificación.- Cuando el Área de Avalúos y Catastros haya detectado excedentes o diferencias de áreas provenientes de errores de medición o de cálculo, deberá notificar previamente al administrado propietario del bien inmueble donde recae el excedente o diferencia a regularizarse, para que sea él quien inicie el proceso. La notificación se la hará personalmente y en su domicilio o a través de una sola publicación en uno de los medios de comunicación existentes en la zona; en tal publicación se podrá notificar a uno o más administrados; así mismo, en la notificación que realice Avalúos y Catastros, se requerirá al administrado para que en el término máximo de (30) treinta días presente en la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, el Formulario de Regulación de Excedentes o Diferencias de Áreas, acompañado de la documentación detallada en el artículo 10 de esta ordenanza, así como cualquier otra información o alegato en ejercicio de sus derechos. En la notificación se le advertirá al administrado que, en caso de no presentar la documentación solicitada en el término mencionado en esta disposición, se bloqueará temporalmente todo movimiento catastral requerido en relación al inmueble hasta cuando el administrado subsane la omisión.

Iniciado el procedimiento, el Departamento de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial del GAD del cantón Ventanas, procederá de conformidad con la Sección Primera de esta ordenanza, intitulada “PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS PROVENIENTES DE ERRORES DE MEDICIÓN O DE CÁLCULO QUE NACEN POR INICIATIVA DEL ADMINISTRADO”, hasta adoptar la correspondiente resolución sobre los méritos constantes en el expediente, y su posterior trámite.

Sección Tercera

FORMULARIOS PARA EL TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO EN EL CANTÓN VENTANAS.

Art. 32.- Los formularios que serán utilizados dentro del trámite para la regularización de los excedentes o diferencias de las áreas de terreno en el cantón Ventanas, son los siguientes:

FORMULARIO No. 1

REGULACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO

Señor/a

**DIRECTORA DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL GAD DEL CANTÓN Ventanas**

Presente.

Yo.....portador de la C.I , por medio de la presente solicito:

La regularización de: Excedentes (en más)..... Diferencia (en menos).....del predio que a continuación se individualiza.

DATOS ACTUALES DEL PROPIETARIO

UNIVERSIDAD CENTRALIZADA MUNICIPAL
Administración Municipal 2014-2015
Nombres y Apellidos:.....

.....

Cédula de ciudadanía No:.....

Dirección domiciliaria exacta:.....

.....

.....

.....

Teléfono móvil o convencional:.....

Email:.....

DATOS ACTUALES DEL INMUEBLE

Barrio, Urbanización, Lotización:.....

Sector:.....

Parroquia:.....

Cantón: Ventanas

Provincia: Los Ríos

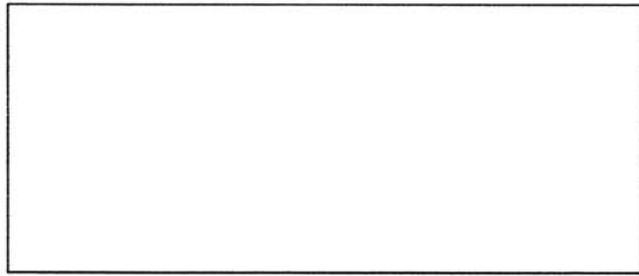
No. de predio:.....

Clave catastral:.....

Urbano.....Rural.....

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CROQUIS DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE



Área inicial del título inscrito:.....

.....

Área del nuevo levantamiento topográfico:.....

.....

Diferencia existente:.....

Declaro bajo juramento, bajo prevenciones del artículo 270 del Código Integral Penal Ecuatoriano, que los datos e información aquí consignados son reales y que el objeto del presente trámite es la regularización de diferencia de áreas en los términos establecidos en la "ORDENANZA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN VENTANAS", sancionada el 22 de noviembre de 2016, con la regularización de áreas que se pretende aprobar no se perjudica a terceros ni al GAD del Cantón Ventanas.

Autorizo al GAD municipal del cantón Ventanas a realizar las verificaciones necesarias de la información presentada.

Atentamente,

.....

FIRMA EL PROPIETARIO

FORMULARIO No. 2

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

Número de trámite:.....

Fecha de presentación:.....

Funcionario responsable de elaboración del informe:.....

.....

TÍTULO DE PROPIEDAD:

Propietario/a:.....

.....

Notaría:.....

.....

Fecha de otorgamiento:.....

Fecha de inscripción:.....

CERTIFICADO DE GRAVÁMENES:

Propietario/a:.....

.....

No. de certificado:.....

Fecha:.....

Vigencia hasta:.....

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

Fecha del levantamiento:.....

.....

Profesional responsable:.....

.....

El levantamiento es adecuado:.....

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO:

Fecha de emisión:.....

COPIA DE CÉDULA Y CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

Si cumple:.....

De la revisión de la documentación anexa al trámite se deduce que:

SI.....NO.....se encuentra completa.

Metraje original:.....

.....

.....

Metraje a regularizarse:.....

.....

Número de metros de diferencia:.....

Necesidad de inspección: SI..... NO.....

(Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior al 50% del área original del bien inmueble).

Firma:

FUNCIONARIO RESPONSABLE

FORMULARIO No. 3

ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE A REGULARIZARSE

Número de trámite:.....
.....

Fecha de presentación:.....
.....

Funcionario responsable de la elaboración del informe:.....
.....

Yo,.....el día
de hoy....., recibí el INFORME DE CUMPLIMIENTO DE
DOCUMENTACIÓN realizado por.....
.....
.....

Quien entrega.

Quien recibe.....

El presente caso corresponde a:

AUTÓNOMAS DESCENTRALIZADAS (INTEGRAN
Administración Municipal 2014-2019
a) En inmuebles que colinde uno o más linderos con una quebrada

b) Cuando la diferencia de áreas que se pretende regularizar sea superior el 50 % del área original del bien inmueble.

LINDEROS ACTUALES CONSTATADOS EN SITIO

Norte:.....
.....

Sur:.....
.....

Este:.....
.....

Oeste:.....
.....

CONCLUSIÓN:

De lo inspeccionado concluyo que la información consignada es válida y que el trámite SI.....NO.....debe continuar.

Firma:.....

FUNCIONARIO RESPONSABLE

Nombre:.....

OBSERVACIONES:.....

.....

.....

.....

FORMULARIO No. 4.

INFORME DE ADMISIBILIDAD DEL TRÁMITE

Número de trámite:.....

.....

Fecha de presentación:.....

.....

Funcionario responsable de la elaboración del informe:.....

.....

Yo,.....el día de hoy....., recibí el ACTA DE INSPECCIÓN AL BIEN INMUEBLE/INFOME DE CUMPLIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN realizado por.....

.....

.....

Quien entrega.....

Quien recibe

Señor

DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GADM DEL CANTÓN VENTANAS.

Presente.

De mis consideraciones:

En atención al pedido formulado por....., que se tramita con No. de trámite....., relacionado con "excedentes/diferencias" de áreas de terreno del sector Urbano/Rural del cantón Ventanas, y al no pertenecer el presente caso a los supuestos de no sujeción determinados en el Art. 4 de **ORDENANZA QUE REGULARIZA LOS**

EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN

EL CANTÓN VENTANAS, informo que (SI/NO)..... se admite a trámite el presente caso, pues es de aquellos contemplados dentro de la referida ordenanza. La documentación se encuentra completa y la información es válida.

Por lo que sugiero que se continúe con el trámite respectivo.

Atentamente.

Firma:.....

FUNCIONARIO RESPONSABLE

Nombre:.....

FORMULARIO No. 5.

INFORME PRECEPTIVO

Número de trámite:.....

.....

Fecha de presentación:.....

.....

Funcionario responsable de la elaboración del informe:.....

.....

Yo,.....el día de hoy....., recibí el INFORME DE ADMINSIBILIDAD realizado por.....

.....
.....

Quien entrega Quien recibe
Señor.

**DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
GADM DEL CANTÓN VENTANAS.**

Presente.-

De mi consideración:

Remito para su conocimiento los datos de valoración a cancelarse por concepto de regularización de diferencias de áreas.

Excedentes (En más)..... Diferencias (En menos).....

En menos (505 del salario básico unificado vigente).....

En más:

- Urbano.....
- Rústico.....

Metraje original:.....
.....

Metraje a regularizarse:.....
.....

Número de metros de diferencia:.....
.....

Valoración catastral del terreno:.....
.....

Porcentaje del descuento a aplicarse:.....
.....

PRECIO DE LA ADJUDICACIÓN DEL TERRENO:.....

.....

Atentamente.

.....

FUNCIONARIO RESPONSABLE

FORMULARIO No. 6 w

**NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES/
DECLARATORIA DE EXISTENCIA DE DIFERENCIAS AL SOLICITANTE.**

Número de trámite:.....

.....

Fecha de presentación:.....

.....

Funcionario responsable de la elaboración del informe:.....

.....

Yo,.....el día de
hoy,....., recibí la RESOLUCIÓN DE DIFERENCIA DE
ÁREAS realizada por.....

.....

.....

Quien entrega Quien recibe

El día de hoy,.....,notifiqué con el contenido de la resolución

No..... de fecha.....

.....a.....

solicitante del trámite de regularización de diferencia de área

DISPOSICION GENERAL

ÚNICA.- En el caso de que en el procedimiento administrativo de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación total se detectare un excedente, en ningún caso se aplicara descuentos para efectos de adjudicación; de tal modo que los precios de expropiación y adjudicación se calcularan en base al avalúo municipal actualizado del área del terreno.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera.- La Dirección financiera del GAD municipal dispondrá de los fondos necesarios para la difusión, instrumentación y ejecución de la presente ordenanza. Gestión que la realizara en coordinación con la unidad de relaciones públicas.

Segunda.- encárguese a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial; y la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD municipal, la implementación, elaboración de formularios y aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación y sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, página web de la Institución y Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas, a los 18 días del mes de noviembre del año 2016.

f.) Sr. Patricio Urrutia Espinoza, Alcalde del Cantón Ventanas.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General.

CERTIFICO.- Que la **ORDENANZA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN VENTANAS.** Fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, en las sesiones, extra-ordinarias del 23 de septiembre y del 18 de noviembre del año 2016 en primer y segundo debate respectivamente, de conformidad a lo que dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General del Concejo.

Ventanas 22 de noviembre del 2016.

Vistos.- Ejecútese y envíese para su publicación.

Sanción.- En la ciudad de Ventanas a los veinte y dos días del mes de noviembre del año 2016, de conformidad con lo que dispone el art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, estando acorde a los preceptos Constitucionales

de la República sanciono la **ORDENANZA QUE REGULARIZALOSEXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN VENTANAS.**

f.) 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 Javier Urrutia Espinoza, Alcalde Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Ventanas. Proveyó y firmo la ordenanza que antecede.- **LO CERTIFICO.**

Ventanas 22 noviembre del 2016.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General del Concejo.

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS**Considerando:**

Que, el Cantón Ventanas ha tenido un crecimiento vertiginoso, sin una planificación adecuada de los asentamientos poblacionales que norman el convivir colectivo de las áreas urbanas y rurales.

Que por ser un importante centro productivo agrícola, pecuario y comercial del país, ha provocado que miles de nuevos habitantes se establezcan en su jurisdicción cantonal, dando lugar a un crecimiento desordenado y falto de uniformidad, en la construcción de viviendas, espacios comerciales, áreas verdes, calles, etc.

Que el Art. 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, está el establecer, el régimen de uso de suelo y urbanístico para lo cual determina las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.

Que el Art. 466 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del gobierno municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el Cantón Ventanas, por lo cual los planes y política de ordenamiento territorial, relacionarán las intervenciones en su territorio, orientando

el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico y sustentable de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que en los Art. 470, 471, 472 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que el fraccionamiento de suelos y reestructuración de lotes se sujetaran a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su art. 240 en concordancia con el Art. 57 a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización le atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que en uso de las facultades legales y constitucionales

Expide:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS.

CAPITULO I.

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- PROMOTOR.- es la persona que como propietario del terreno va a realizar un programa de desmembración, lotización o urbanización, sea que lo haga en forma directa o a través de un representante legal con su debida justificación.

Art. 2.- DESMEMBRACION.- Se entiende por desmembración a la separación de una o más partes de terreno de otro de mayor cabida, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

Art. 3.- FRACCIONAMIENTO.- De conformidad con lo estipulado en el Art. 470 del COOTAD, Se entiende por fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes con frente a una vía pública existente o en proyecto.

Art. 4.- URBANIZACION.- Según la definición del COOTAD, la urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, o su equivalente en metros cuadrados en función a la multiplicación del área del lote mínimo por diez que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicara el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes, que se regularan mediante el COOTAD y las ordenanzas creadas para el efecto.

Art. 5.- CONTRIBUCION COMUNITARIA.- Es la entrega de un área de terreno que todo propietario o propietaria de un bien inmueble hace a **favor de la**

Municipalidad, (área comunitaria municipal “ACM” y áreas verdes municipales “AVM”), cuando realiza una desmembración, lotización o urbanización, con fines de vivienda u otros, de acuerdo a las normas señaladas en el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.(COOTAD), las mismas que solamente serán destinadas para los fines establecidos por el proyecto salvo resolución expresa del Concejo Municipal que fije otros fines, siempre y cuando sea con fines de interés social.

Art. 6.- REESTRUCTURACION PARCELARIA.-

Se entenderá como tal la desmembración, lotización o urbanización defectuosa que se haya realizado sin el cumplimiento de las disposiciones legales o que habiendo cumplido tales normas, por las circunstancias físicas, requieran ser revisadas para someterse a la actual ordenanza, con el carácter obligatorio, para cumplir con algunos de los fines que se indican a continuación:

- a) Regular la configuración de las parcelas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento Urbano y al cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones legales;
- b) Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- c) La legalización de las tierras a los poseedores; y,
- d) Ingresar al sistema de catastros y avalúos municipales, todos los predios parcelados.

Art. 7.- En las urbanizaciones a llevarse a cabo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) La existencia material del terreno apto para dicho proyecto, sea que esté ubicado en el sector urbano o rural, para lo cual se deberá contar con los informes favorables del Departamento de Gestión de Riesgos y de Medio Ambiente;
- b) La propiedad del terreno con escrituras públicas inscritas en el Registro de La Propiedad de Ventanas, a nombre del promotor o representado; y,
- c) Que el terreno se encuentre en áreas que no tienen limitación de dominio o de afectación por parte de la Municipalidad de Ventanas o de alguna institución pública o de persona particular.

Art. 8.- OBRAS SIMPLES DE FRACCIONAMIENTO.-

De manera general se consideran como obras simples de fraccionamiento, pertenecientes a un proyecto las siguientes:

- a) Acceso directo a las calles o vías de cada lote fraccionado.
- b) Que no se encuentre en zonas de riesgo ni zonas protegidas.

Art. 9.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.-

De manera general se considera como obras de urbanización las siguientes:

- a) Aperturas de calles (como se lo establece en el Art. 44 de la presente Ordenanza);
- b) Sugerencias de nomenclaturas de manzanas y vías; Siembra de especies vegetales en áreas verdes;
- c) Identificación, de manzanas, solares y vías con hitos de hormigón pintados;
- d) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario;
- e) Instalación de redes de abastecimientos de agua potable;
- f) Instalaciones domiciliarias;
- g) Construcción de aceras y bordillos;
- h) Pavimento de vías; y.
- i) Instalación de servicios eléctricos, tanto domiciliarias como de alumbrado público.
- j) Que no se encuentre en zonas de riesgo ni zonas protegidas.

CAPITULO II**PROCEDIMIENTO PARA APROBACIONES.**

Art. 10.- Se proyectará urbanizaciones urbanas, únicamente en zonas de expansión urbanas de promoción inmediata del Cantón Ventanas con la finalidad de evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Art. 11.- Para la ejecución de una urbanización, los propietarios o sus representantes, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes y que serán presentados y tramitados en la Municipalidad de Ventanas a través de sus departamentos: Legal, técnicos y de la Comisión Legislativa de Solares y Terrenos para luego ser elevado a conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

La Comisión de Solares y Terrenos resolverá en función de los informes técnicos respectivos para el efecto.

Art. 12.- PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO

1. Solicitud dirigida al Sr. Alcalde o Alcaldesa, firmada por los propietarios con la indicación de la ubicación del terreno y el nombre del beneficiario o de los beneficiarios de la fracción a efectuarse.
2. Copia de cedula y papel de votación del comprador y vendedor.
3. Certificación de Registro de la propiedad actualizado.

4. Copia de escrituras.
5. Certificado de avalúos y catastros.
6. Certificado de gestión de riesgo.
7. Certificado de medio ambiente.
8. Certificado de no adeudar a la municipalidad.
9. Planos global e individual con coordenadas.
10. Copia de pago de carta predial actualizada.

Art. 13.- PROYECTOS DE URBANIZACION.- Todo proyecto de Urbanización deberá contar con las obras simples de lotización estipuladas en el Art. 8 de la presente ordenanza y con las obras de infraestructura urbana estipuladas en el Art. 9 de esta ordenanza y se presentarán los siguientes documentos:

Para la aprobación de proyectos de Urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al señor Alcalde o Alcaldesa, en especie valorada, suscrita por el propietario o su representante, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, número de lotes, etc.).
- 2) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.
- 3) Certificado de no afectación de la propiedad conferida por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.
- 4) Certificado de no adeudar al GAD Municipal de Ventanas.
- 5) Código catastral de la Urbanización o fraccionamiento individual.
- 6) Título de propiedad, escritura y certificados actualizado del Registrador de la Propiedad, donde indique que el predio no tiene limitaciones de dominio.
- 7) Informe del o la Director/a del Planeamiento Urbano dirigido a la Comisión de Solares y Terrenos en el que indique, si el proyecto cumple con lo estipulado en las ordenanzas respectivas.
- 8) Carta de pago de impuesto predial del año en curso.
- 9) Código catastral urbano asignado para cada lote urbanizado.
- 10) Documento de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal en que se certifique que la urbanización no se encuentra ubicada en áreas de riesgos.

- 11) Documento del Departamento de Medio Ambiente del GAD Municipal en que se certifique que la urbanización no afectara el equilibrio natural ni ambiental del entorno.
- 12) Aprobación del proyecto del servicio eléctrico por parte de la empresa eléctrica respectiva.
- 13) Cronograma de ejecución de las obras de infraestructura urbana.
- 14) Los planos del proyecto, que deberán contener:
 - a) La ratificación de lo establecido en los literales a) b) y c), del artículo 9 de esta ordenanza;
 - b) Las edificaciones de la urbanización propuesta deberán cumplir con lo establecido en las ordenanzas para áreas residenciales, esto es: Como retiro se deberán dejar un espacio de 2.50 m, a 3.00 m (según el caso) entre el borde interior de la vereda y la pared exterior de la casa según la zonificación del sector establecida por la Dirección de Planeamiento Urbano; así como también un espacio de 1 m de retiro entre el lindero de la propiedad y la pared lateral de la casa, al tratarse del segundo o tercer piso y con ventanas laterales, en caso de haberlas, cuya línea inferior de la misma (antepecho) deberá tener 1.80 m de altura, desde el piso, para respetar el registro de vista del predio colindante. Para las construcciones que se encuentren hechas, en lo posterior, tendrán que sujetarse a las normas que para el caso de reconstrucción de las viviendas el Departamento de Planeamiento Urbano considere necesarias, pero para el registro de vista, se procederá en forma inmediata a dar cumplimiento a estas disposiciones. Si de hecho se incumpliera la disposición para el retiro de 1 metro en las obras nuevas, la Dirección de Planeamiento Urbano, podrá solicitar al Alcalde o Alcaldesa la demolición de aquella parte de la construcción que incumpliera estas normas. Para lo cual tendrá que elaborar un informe detallado del caso.
 - c) Para el caso de viviendas de interés social que el diseño contemplare “viviendas adosadas” se deberá adjuntar al proyecto la normativa respectiva que permitirá compartir elementos arquitectónicos y estructurales comunes entre las viviendas de manera tal que los propietarios de las viviendas no tengan futuros conflictos de intereses.
 - d) Minuta para el traspaso de la propiedad del proyecto a favor de la Municipalidad;
 - e) Proyectos de equipamiento urbano, zonas verdes, espacios deportivos y espacios abiertos, en planificación arquitectónica, estructural y presupuesto;
 - f) Diseño del proyecto vial;
 - g) Proyecto en planta con dirección de abscisado: ángulos en los cambios de dirección e intersecciones;
 - h) Tasas por aprobación de planos.
 - i) Certificado del Registro de la propiedad.
 - j) Proyecto vertical con abscisas: cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos:
 - i. Tipo de recubrimiento de vías a utilizar (pavimento, asfalto, adoquín, etc.).
 - ii. Proyecto de construcción de aceras y bordillos.
 - iii. Especificaciones técnicas y constructivas.
 - iv. Mantenimiento de vías.
 - v. Presupuesto;
 - k) Diseño del sistema de aguas servidas:
 - i. Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto.
 - ii. Bases y normas del diseño.
 - iii. Trazado de la red.
 - iv. Protección del medio ambiente.
 - v. Especificaciones técnicas y constructivas.
 - vi. Manual de operación y mantenimiento del sistema.
 - vii. Presupuesto;
 - l) Diseño del sistema de agua potable:
 - i. Facilidades de conexiones existentes en el área o sistema de captación propuesto.
 - ii. Bases y normas del diseño.
 - iii. Trazado de la red.
 - iv. Protección del medio ambiente.
 - v. Especificaciones técnicas y constructivas.
 - vi. Manual de operación y mantenimiento del sistema.
 - vii. Presupuesto;
 - m) Diseño del sistema de alcantarillado pluvial:
 - i. Facilidades de conexión existente el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto.
 - ii. Base y normas del diseño.
 - iii. Trazado de la red.
 - iv. Obras complementarias.
 - v. Protección del medio ambiente.

- vi. Especificaciones técnicas y constructivas.
- vii. Manual de operación y mantenimiento del sistema.
- viii. Presupuesto;

Art. 14.- El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, en consideración de los elevados montos de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.

Art. 15.- En lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse o venderse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de infraestructura urbana detalladas en el Art. 9 de esta ordenanza, una vez cumplidos los requisitos señalados anteriormente.

Art. 16.- El plano aprobado para la urbanización, pasará al Departamento de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente y para la asignación de las respectivas claves catastrales a cada uno de los lotes que contempla el proyecto.

Art. 17.- En el área rural, del cantón Ventanas, podrá llevarse a cabo urbanizaciones de terreno, sea con fines de programa de vivienda, de organización de huertos familiares o con programas especiales.

De la misma forma, podrán realizarse proyectos de urbanización con fines sociales respaldados por los programas gubernamentales del MIDUVI considerando que la concentración de las viviendas mejora las condiciones técnicas de dotación de servicios básicos.

Art. 18.- Los dueños de terrenos rurales, sean personas naturales o jurídicas, podrán llevar a cabo proyectos de urbanización, serán considerados como promotores bajo las mismas condiciones que los urbanos, por lo tanto estarán sujetos a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD), otras leyes pertinentes y esta ordenanza.

Art. 19.- Los promotores de urbanizaciones en el área rural, hasta que se organice el Plan Regulador urbano y rústico, con las normativas correspondientes, cumplirán los requisitos señalados en los artículos 10 y 11; y los numerales 1,2, 3, 4, 5 y 6 del Art. 12 de la presente ordenanza; se exceptúa lo pertinente a líneas de fábrica y tamaños de lotes que se cita en estos artículos.

Art. 20.- En todos los proyectos de urbanización rural se determinará la parte del terreno que será destinado para vías, áreas verdes, áreas comunales y de carácter educativo para el servicio de la administración pública, religiosa, deportiva, en la proporción y forma como se determina en los artículos 23, 24, 25 y 26 de esta ordenanza.

Los terrenos destinados como contribución comunitaria y áreas verdes se registrarán en el departamento de Avalúos y Catastros, Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial de conformidad con lo estipulado en los Art. 417 y 429 del COOTAD.

Tasas por aprobación de planos.- Las tasas de aprobación de planos serán: Las siguientes:

- 1) En las desmembraciones 2% RBU por cada lote de terreno Desmembrado en las áreas rurales.
- 2) En los fraccionamientos urbanos 5 % RBU por cada lote planificado.
- 3) En las urbanizaciones 2 % RBU por cada lote planificado.

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

Art. 21.- Intervención Profesional.

Los planos serán elaborados y suscritos por profesionales del ramo quienes deberán estar inscritos en la Dirección de Planeamiento Urbano del GADMCV.

Art. 22.- AREAS COMPLEMENTARIAS.- En los proyectos de urbanización tanto en la zona urbana como rural, de conformidad con la ley, se exigirá a los propietarios y propietarias la cesión gratuita y obligatoria de áreas complementarias conforme lo señala el Art. 487 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 23- Para determinar el área de contribución comunitaria en los predios destinados a urbanizar, los propietarios o su representante, acompañarán un plano con las especificaciones respectivas, en cinco (5) ejemplares, donde consten las contribuciones que se harán a favor de la Municipalidad.

El proyecto contendrá el levantamiento topográfico, el diseño planimétrico, la ubicación y áreas destinadas a la contribución comunitaria, especificando el destino de las mismas, debidamente respaldadas con la firma de un profesional en ingeniería Civil o arquitectura.

Art. 24.- Las áreas de contribución comunitaria que deberán entregarse a la Municipalidad de Ventanas, con efecto de la presente ordenanza, serán bienes municipales de dominio público destinados directamente a la prestación de servicios públicos (según las circunstancias) y únicamente podrá ser cambiado su destino, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 423 y 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 25.- La calificación de las áreas de contribución será realizada por el Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y la recepción por el departamento de Avalúos y Catastros.

Art. 26.- En las zonas urbanas, de expansión urbana, zonas industriales, zonas agrícolas, o en cabeceras parroquiales, **del área comunitaria entregada, se fraccionará un 15%**

para uso exclusivo del GAD Municipal del Cantón Ventanas, lote que deberá estar ubicado con frente a una calle vehicular; esto en el caso de que el área comunitaria entregada sea igual o mayor a 3.000 m², caso contrario se procederá conforme a lo estipulado en el Art. 34 de la presente ordenanza.

Art. 27.- La contribución comunitaria que debe entregarse a la Municipalidad en cualquiera de los casos de urbanización de predios previstos, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) La superficie será calculada de acuerdo a los artículos 25, 26, y 30 de esta ordenanza, según corresponda;
- b) Las dimensiones en cualquiera de los lotes no podrán ser inferiores a las establecidas por la Dirección de Planeamiento Urbano, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDYOT y el Plan Regulador Urbano.
- c) No podrán ser destinados como áreas de contribución comunitaria, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derecho de autopista, canales abiertos, oleoductos y poliductos, riveras de ríos y esteros, las vecinas a terrenos inestables y las zonas inundables; No se aceptará los bordes de quebradas ni terrenos con gradientes superiores a 15%; y, podrán aceptarse contribuciones comunitarias con las dimensiones mínimas establecidas, cuando éstas se encuentren adyacentes a superficies comunales existentes.

Art. 28.- Las contribuciones comunitarias y áreas verdes se entregarán en los porcentajes de acuerdo a lo determinado en el Art. 424 del COOTAD.

Art. 29.- La utilización de los espacios entregados a la Municipalidad en calidad de contribución comunitaria se lo realizará de acuerdo a proyectos de equipamiento urbano elaborados por la dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, y lo que determine el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 30.- El fraccionamiento del área comunitaria para determinar la contribución para la Municipalidad, solamente se desmembrará del área destinada para servicios comunales que constituyen el 15% del área total del proyecto y podrá destinarse al funcionamiento de los servicios municipales que el ejecutivo decida; si del fraccionamiento del área comunitaria de contribución para la Municipalidad, resultare un lote menor a 50m² y con menos de 5,00 m de frente; si este se encontrare en los sectores poblados urbanos (cantonal o parroquial), luego de ser aprobado por parte del Concejo Municipal el cambio de categoría del bien inmueble, podrá adjudicarse en venta al dueño del predio colindante.

Art. 31.- En todos estos casos se tendrá en cuenta lo dispuesto en los Arts. 614, 615 y 617 del Código Civil.

Art. 32.- No se exigirá contribución de áreas verdes ni comunales en los siguientes casos:

- a) En los casos de fraccionamientos de lotes menores a los establecidos en el PDYOT;
- b) Cuando se trate de proyectos de huertos familiares promovidos por instituciones públicas e implantados en el área rural;
- c) En caso de predios adquiridos por herencia, donación de padres a hijos, división de hecho y división judicial, siempre y cuando no tenga fines comerciales.

Art. 33.- FRACCIONAMIENTOS.- En concordancia con el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y con el Art 43 de esta ordenanza, el GAD Municipal del Cantón Ventanas, deberá emitir los respectivos certificados de fraccionamientos como documentos habilitantes para la realización de toda escritura pública de los terrenos pertenecientes a la jurisdicción cantonal.

De la misma forma, no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad ni catastrar una escritura que no cuente con la respectiva certificación.

Art. 34.- Si de hecho se realizare fraccionamientos o urbanizaciones de terreno sin autorización de la Municipalidad, éstas no surtirán efecto alguno en las ventas o promesas de ventas realizadas por instrumento público, privado o en cualquier otra forma y no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, el fraccionamiento de hecho si se lo hiciera, constituye un acto nulo y el vendedor será sancionado conforme lo señalado en el Art. 50 de esta ordenanza y la ley.

Art. 35.- No se podrán realizar fraccionamientos en el área urbana ni rural en donde resultaren lotes menores a lo establecido en el PDYOT, o que no tuvieran acceso a una vía pública o que resultaren con una longitud menor a lo establecido en el PDYOT.

De producirse algún inconveniente en cuanto a las dimensiones del área y frente del terreno a subdividirse, la Comisión Legislativa de Solares y Terrenos, previo informe técnico de los departamentos municipales, dará su dictamen para que resuelva el Concejo Municipal.

Normas técnicas de fraccionamiento o urbanizaciones urbanas.- Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas, rigen para cada uno de los sectores y se refiere a los siguientes indicadores:

- a) El área mínima del lote será lo estipulado en el PDYOT.
- b) El frente del lote, será lo estipulado en el PDYOT.
- c) En el caso de que se realizaren proyectos de vivienda de interés social por parte del Gobierno Municipal o alguna otra institución del estado, el área mínima del lote estará conforme a lo estipulado en el PDYOT.
- d) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;

- e) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- f) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planeamiento Urbano y ordenamiento Territorial.
- g) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los Coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, si no se proyecta un achatamiento con radio de 3 metros;
- h) No se aceptará planificar urbanizaciones, fraccionamientos o particiones urbanas en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);
- i) En vías y aceras se deberá facilitar la movilidad humana tanto vehicular como peatonal, en especial a las personas con discapacidad, por medio de rampas con una pendiente superior al diez por ciento (10%), con la solución técnica determinada por la Dirección de Planificación;

Art. 36.- Tasas de cobro por fraccionamiento de lotes urbanos.- Para emitir un certificado de fraccionamiento de un lote que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, una vez cumplido todos los requisitos se emitirá una tasa de contribución por servicios especiales consistente en el 0,00015% de una remuneración básica unificada (RBU) por cada metro cuadrado del lote fracción o lote desmembrado, siempre y cuando el área sea igual o menor a 1.000 m².

Cuando el lote urbano fracción o lote desmembrado tenga un área que supere los 1.000 m² y menor a 1.500 m², la base imponible será de 0,00012% de una RBU por metro cuadrado.

Cuando el lote urbano fracción o lote desmembrado tiene un área que supera los 1.500 m², la base imponible será de 0,0001% de una RBU por metro cuadrado, a lo cual se podrá sumar los valores estipulados en el Art. 38 de la presente ordenanza.

Art. 37.- Tasas de cobro por fraccionamiento de lotes rurales.- Para emitir un certificado de fraccionamiento de un lote que se encuentre ubicado en el área rural, se aplicará el 75% de la tasa correspondiente a los terrenos urbanos siempre y cuando el área fraccionada no supere los 500 m².

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 500 m² y no supere los 1.000 m², la tasa imponible será del 50% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 1.000 m² y no supere los 2.000 m², la tasa imponible será del 35% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supere los 2.000 m² y no supere los 10.000 m², la tasa será calculada por hectárea y la base imponible será 30% de una RBU por la fracción de hectárea que resultare del fraccionamiento.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tenga un área que supere la hectárea y no supera las dos hectáreas, la base imponible será del 25% de una RBU por cada hectárea.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supera las dos hectáreas y no supera las cinco hectáreas, la base imponible será del 20% de una RBU por hectárea.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural tiene un área que supera las cinco hectáreas y no supera las diez hectáreas, la base imponible será del 17% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural supera las diez hectáreas y no sobrepasa las 20 Has, la base imponible será del 10% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote fraccionado o lote desmembrado en la zona rural supera las veinte hectáreas, la base imponible será del 15% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Art. 38.- TRAZADO DE VIAS.- En lo concerniente a las vías públicas, tanto vehicular, de primera, segunda y de tercer orden así como peatonales, deberán alcanzar un porcentaje mínimo de un 25% del total del lote a fraccionarse o urbanizarse, dividida en:

1. Vías peatonales.- Ancho mínimo de vía de 3,00 m que consiste en dos calzadas de 1,50 m cada una y una faja central arborizada o empleada de 1,50m. Estas vías no podrán tener un recorrido superior a 60,00 m desde la vía vehicular.

1.1. Vías vehiculares de tercer orden.- De una sola vía, tendrán un ancho mínimo de calzada de 6,00 m, con veredas de 1,00 m de ancho en cada lado lo que completa un ancho total de la vía de 8,00 m.

1.2. Vías vehiculares de segundo orden.- De doble vía, tendrán un ancho mínimo de calzada de 12,00m, con veredas de 1,50 m de ancho en cada lado, que completa un ancho total de la vía de 15,00 m.

1.3. Vías vehiculares de primer orden.- De doble vía con parterre central, cada calzada tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,00 m, con veredas de 2,00 m de ancho en cada lado y un parterre central de 1,50 m de ancho, que completa un ancho total de la vía de 19,50 m.

1.4. Vías especiales o viaductos.- Son vías especiales que responden a consideraciones técnicas que para el efecto tiene el Ministerio de Transporte y Movilidad Terrestre.

En el caso de tener como colindante lotizaciones aprobadas anteriormente, el promotor debe conservar las dimensiones de las vías existentes y respetar la trama vial y continuidad de las calles del sector.

Art. 39.- La Municipalidad está obligada a efectuar las obras complementarias y necesarias en las áreas que adquiere, conforme lo previsto en el plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. En las demás áreas que la urbanizadora no las hiciera y que se considere de necesidad inmediata, podrá hacerlo la Municipalidad y el costo de las mismas cobrará a las promotoras, previa la liquidación que haga el departamento de Obras Públicas Municipales, mediante la emisión de los títulos respectivos.

Art. 40.- El suelo destinado, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial al dominio y uso público; y aquellos sobre los que se han proyectado realizar edificaciones o instalaciones de servicio público, no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del plan aprobado por el Concejo.

Art. 41.- En todo caso el porcentaje máximo de afectación por contribución comunitaria no podrá exceder lo establecido en el COOTAD de la superficie útil del área urbanizada. En caso de producirse un exceso de afectación, el propietario será indemnizado o compensado proporcionalmente.

Art. 42.- Para la legalización de lo descrito anteriormente se deberá cumplir con el siguiente proceso:

- 1) Una vez obtenida la aprobación del órgano correspondiente, el propietario/a o promotor, de la urbanización, fraccionamiento, desmembración, reestructuración parcelaria y otra forma de división, expedido el acuerdo respectivo, junto con el plano o planos y demás documentos habilitantes, los hará protocolizar ante una notaría pública, e inscribir en el Registro de la Propiedad luego registrar en el catastro municipal, enseguida de esto entregará cuatro ejemplares al Municipio para archivo de los departamentos Jurídico, Secretaría, Planeamiento Urbano, Catastro y Avalúos.
- 2) Por el hecho de la inscripción en el Registro de la Propiedad, las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación, plazas, parques, campos de recreación de menores, campos de deportes, espacios abiertos, zonas verdes y todos los demás espacios destinados a la recreación y el ornato público, las aceras, soportales que forman parte integrante de las calles, las quebradas con sus taludes, los ríos y lagunas con sus lechos, las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes y las fuentes de agua destinadas al empleo inmediato de los particulares o el ornato público, pasarán gratuitamente al dominio municipal, en calidad de bienes de uso público.

- 3) Para el caso de que aún no se inscribiera las transferencias de estos bienes a la Municipalidad, por parte de los propietarios de terrenos lotizados o urbanizados, los bienes citados en este artículo se considerarán bienes municipales y es obligación del jefe del avalúos y catastro municipal, llevar un inventario actualizado y valorizado en tanto esos bienes sean susceptibles de valoración.

Art. 43.- Conforme al artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. (COOTAD), los notarios para autorizar el otorgamiento de una escritura de compraventa sobre un terreno desmembrado, fraccionado o urbanizado, en primera venta y el Registrador de la Propiedad para inscribirla, exigirá la autorización del Ejecutivo y la certificación del Departamento de Avalúos y Catastros, de registro del predio.

De no hacerlo se hará conocer al Consejo Nacional de la Judicatura su inobservancia a la ley.

No tendrán ninguna consideración ni efecto para la Municipalidad de Ventanas, las enajenaciones y transferencias de dominio que se efectuaren con violación a las disposiciones de esta ordenanza, ni aún por concepto de participaciones hereditarias o de sociedades y compañías.

Art. 44.- Las obras de fraccionamiento y urbanización deberán terminarse, dentro del plazo que, para cada caso, determinen los propietarios mediante un cronograma de trabajo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

CAPITULO III

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 45.- No se podrá parcelar, lotizar o urbanizar las riveras de los ríos, hasta 30 metros de retiro de su borde; las de los esteros y riachuelos, hasta 6 metros de retiro de su borde, debiendo quedar esta área como zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal ni de la propiedad privada.

Art. 46.- No se podrá desmembrar, lotizar o urbanizar terrenos que se encuentren al borde de una quebrada, debiendo considerarse un retiro mínimo de 10 metros, según el caso, desde el borde de la quebrada hasta los lotes planificados, esta área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de propiedad particular.

Art. 47.- No se podrá dejar áreas verdes y comunales que formen parte de la contribución para la Municipalidad, en quebradas o partes bajas inundables que no permitan su aprovechamiento.

Art. 48.- Queda terminantemente prohibido legalizar invasiones de terrenos municipales de uso público, áreas verdes y comunales, a excepción de que se trate de asentamientos poblacionales ya consolidados.

Art. 49.- Se prohíbe terminantemente a los propietarios o sus representantes organizar fraccionamientos, urbanizaciones, o desmembraciones de predios urbanos o

rurales, sin la correspondiente autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano y del Concejo Municipal. Las divisiones de predios urbanos o rústicos que pertenezcan a una sociedad, compañía o a herederos, para dividirse, ya sea en forma judicial o extrajudicial, tendrán que contar y obtener la autorización correspondiente.

Una vez dividido o parcelado los predios urbanos o rurales en la jurisdicción del cantón Ventanas, se inscribirán en el Registro de Propiedades y luego en el catastro municipal.

Art. 50. De las invasiones.- - Se prohíbe las invasiones de terrenos de propiedad particular o pública, así se trate de organizaciones con fines destinados a programas de vivienda popular.

En caso de producirse invasiones o asentamientos en terrenos de propiedad particular o pública, sin la debida autorización, como dispone esta ordenanza, la Municipalidad de Ventanas, considerará a dichos asentamientos provenientes de invasiones como ocupaciones ilegales, sin planificación y por tanto, sin derecho a ser atendidos en los elementales servicios de energía eléctrica, agua potable, canalización, arreglo y mantenimiento de calles, y vías de acceso, sin perjuicio del derecho de los propietarios de terrenos invadidos para gestionar la desocupación de los mismos.

Art. 51.- De producirse invasiones a la propiedad pública contraviniendo el mandato de esta ordenanza municipal, sancionará a cada uno de los dirigentes o protagonistas de estos actos, con el pago de multa económica equivalente a 100 salarios básicos unificados vigentes, sin perjuicio del inicio de las acciones civiles y penales ante las autoridades competentes, que en cada caso diere lugar. La reincidencia en el cometimiento de estos actos en cualquier lugar que se produzcan, serán sancionados con el doble de las multas impuestas.

Art. 52.- Para el juzgamiento de las infracciones establecidas en esta ordenanza se dispone que sea el Comisario Municipal, quien tramite el expediente e imponga las sanciones respectivas.

Los valores que se recauden por multas o por tasas de servicio, en forma directa o a través de acciones de coactiva, ingresarán a la Tesorería Municipal, previa solicitud de elaboración del título de crédito, ordenada por la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

Art. 53.- Es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar y conceder líneas de fábricas, permisos de construcción y aprobación de planos, sin cumplir las disposiciones de esta ordenanza. Así mismo, es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar o autorizar los fraccionamientos o urbanizaciones sin cumplir con las normas establecidas en esta ordenanza.

Los funcionarios y empleados municipales pertenecientes a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial y a la Comisaría Municipal, tienen la obligación de solicitar los permisos de construcción, remodelación o derrocamiento de casas, edificios u otras construcciones,

dentro de los fraccionamiento, urbanizaciones, parcelaciones, etc., procederán a citar a los propietarios o responsable de los trabajos e informarán de inmediato a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial.

CAPITULO IV

TASAS DE TRASPASO DE DOMINIO

Art. 54.- Tasas de cobro por Traspaso de lotes urbanos.- Según lo establecido en el Art. 490 y Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece lo siguiente:

Para emitir un certificado de Traspaso de Dominio de un lote que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, una vez cumplido todos los requisitos se emitirá una tasa de contribución por servicios especiales consistente en el 0,00015% de una remuneración básica unificada (RBU) por cada metro cuadrado del lote, siempre y cuando el área sea igual o menor a 1.000 m².

Cuando el lote urbano tenga un área que supere los 1.000 m² y menor a 1.500 m², la base imponible será de 0,00012% de una RBU por metro cuadrado.

Cuando el lote urbano tiene un área que supera los 1.500 m², la base imponible será de 0,0001% de una RBU por metro cuadrado, a lo cual se podrá sumar los valores estipulados en el Art. 37 de la presente ordenanza.

Art. 55.- Tasas de cobro por traspaso de lotes rurales.- Según lo establecido en el Art. 490 y Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), se establece lo siguiente:

Para emitir un certificado de Traspaso de Dominio de un lote que se encuentre ubicado en el área rural, se aplicara el 75% de la tasa correspondiente a los terrenos urbanos siempre y cuando el área a traspasar no supere los 500 m².

Si el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supere los 500 m² y no supere los 1.000 m², la tasa imponible será del 50% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supere los 1.000 m² y no supere los 2.000 m², la tasa imponible será del 35% de la tasa aplicada al sector urbano.

Si el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supere los 2.000 m² y no supere los 10.000 m², la tasa será calculada por hectárea y la base imponible será 30% de una RBU por la fracción de hectárea que resultare del Traspaso de Dominio.

Cuando el a traspasar en la zona rural tiene un área que supere la hectárea y no supera las dos hectáreas, la base imponible será del 25% de una RBU por cada hectárea.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supera las dos hectáreas y no supera las cinco hectáreas, la base imponible será del 20% de una RBU por hectárea.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural tiene un área que supera las cinco hectáreas y no supera las diez hectáreas, la base imponible será del 17% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural supera las diez hectáreas y no sobrepasa las 20 Has, la base imponible será del 10% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

Cuando el lote a traspasar en la zona rural supera las veinte hectáreas, la base imponible será del 5% de una RBU por cada hectárea o fracción de ella.

CAPITULO V

DE LAS SANCIONES.

Art. 56.- SANCIONES.- el o la Jefe/a de la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural, podrá imponer al promotor, propietario del terreno, o al encargado de la urbanización o fraccionamiento que tramita, una multa de hasta el 100% del valor del predio determinado por el Departamento de Avalúos y Catastros si no cumple con los trabajos y obras de infraestructura que se comprometió ejecutar el o los propietarios, promotor del fraccionamiento, urbanización, reestructuración parcelaria, al cabo de un año de la autorización correspondiente y la ejecución de las garantías presentadas o conminarlos a la conclusión de las obras inconclusas. En caso de que la Municipalidad resuelva realizar las obras por cuenta de los obligados, se procederá al cobro más el 50% de su valor y previa la emisión del título de crédito exigible aún por la vía coactiva más los recargos de ley.

Art. 57.- Si el propietario o representante de un terreno urbano o rural, se encuentra realizando obras de urbanización, fraccionamiento o división de terrenos, sin la autorización correspondiente, será sancionado y juzgado de acuerdo con lo estipulado en la presente ordenanza municipal. Para el caso de particiones de bienes de sociedades, compañías o herederos que realizaren trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de notarios o jueces, tendrán estos funcionarios, que notificar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenamiento territorial estas divisiones y en caso de no hacerlo se hará conocer al Consejo Nacional de la Judicatura su inobservancia a la ley.

Las multas pecuniarias serán ejecutadas a través de la vía coactiva y previa la emisión de título de crédito por parte de la Dirección Financiera Municipal.

Art. 58.- El GAD Municipal para efectos del control y vigilancia de la correcta ejecución de las obras de infraestructura urbana de la urbanización o fraccionamiento especificadas en el proyecto aprobado, realizará la pertinente fiscalización de las mismas mediante la intervención del personal especializado en las distintas ramas, con el que cuenta en su administración, pudiendo recibir provisionalmente por etapas terminadas y funcionales, de acuerdo al avance de obras de la urbanización o fraccionamiento denunciadas en los documentos habilitantes.

Para el caso de que haya necesidad de contratar profesionales especializados para la constatación de las obras no realizadas por los promotores, el pago de estos servicios contratados por el GAD Municipal de Ventanas correrán por cuenta de éstos y pagarán, depositando los respectivos valores en la Tesorería del GAD Municipal de Ventanas, estos valores serán fijados de acuerdo con el respectivo arancel de honorarios y sueldos mínimos para ingenieros civiles o arquitectos.

Los valores recibidos por la Municipalidad, por estos conceptos, serán destinados al pago de dichos profesionales y para el caso de que no cubrieren oportunamente tales valores a los interesados, podrá suplir la Municipalidad y luego resarcirse de tales pagos cobrando a los promotores, sancionándolos con una multa adicional equivalente al 10% del valor del servicio profesional pagado, más los intereses legales a los que diere lugar.

Art. 59.- Para el caso de que se requiera la iniciación de juicios de coactiva para el cobro de valores suplidos por la Municipalidad por el incumplimiento de los propietarios o promotores en sus obligaciones, la Municipalidad, a través del Departamento de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, deberá notificar al Registrador de la Propiedad con la prohibición de inscribir el traspaso de dominio de terrenos de los fraccionamientos o urbanizaciones morosas.

Art. 60.- Terminada una urbanización o fraccionamiento o una etapa de la misma, el órgano competente declarará el área urbanizada como zona urbana del cantón, pero solo empezará a cobrar los impuestos por solares no edificados, a partir de la inscripción en el catastro de la escritura del lote fraccionado.

Para el caso de los fraccionamientos rurales se seguirá igual procedimiento que el indicado en el inciso primero de este artículo.

Los impuestos prediales se cobrarán sobre las edificaciones, luego de transcurrido el tiempo que señala el proyecto, de acuerdo al avalúo que indique el Departamento de Avalúos y Catastros.

Art. 61.- Si algún funcionario o empleado municipal autorizare o permitiere urbanizaciones, fraccionamientos, parcelaciones, desmembraciones, etc.; y cambios o modificaciones a los planos, sin que previamente se haya obtenido la autorización municipal y cumplir con todos los requisitos de la ley y esta ordenanza, serán objeto de sumario administrativo para la aplicación de las sanciones que corresponda conforme a la ley.

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 ; sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Registro Oficial .

Dado y firmado en la sala de sesiones del GAD Municipal del Cantón Ventanas, a los 28 días del mes de abril del 2016.

f.) Sr. Patricio Urrutia Espinoza, Alcalde del Cantón Ventanas.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario del Concejo.

CERTIFICO: Que; la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL, DEL CANTÓN VENTANAS**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Ventanas, en las sesiones ordinarias del 17 de julio del 2014 y 28 de abril del 2016 en primero y segundo debate respectivamente, de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General del Concejo.

Vistos.- Ejecútese y Envíese para su publicación.

Sanción.- En la ciudad de Ventanas, a los 5 días del mes de mayo 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 SUSTITUTIVA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTOS URBANOS, SEMIURBANOS Y RURALES DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS.**

f.) 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 5 de mayo del 2016.

f.) Ab. Rolando Ramírez Veloz, Secretario General del Concejo.



Suscríbase



Quito
Avenida 12 de Octubre N 23-99 y Wilson
Edificio 12 de Octubre - Segundo Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835
3941-800 Ext.: 2301
Almacén Editora Nacional
Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110

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



www.registroficial.gob.ec