



REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año IV - Nº 736

**Quito, jueves 15 de
septiembre de 2016**

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

56 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Baba: Que regula el cobro de valores de títulos habilitantes, certificados, permisos y recargos por matriculación vehicular en la Unidad de Tránsito Municipal** 1
- **Cantón Baba: Que reglamenta el cobro de tasas por servicios públicos, administrativos, técnicos y especies valoradas.....** 5
- **Cantón Pedernales: Reformatoria para la constitución, organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad** 11
- **Cantón Pedernales: De remisión de intereses, multas y recargos sobre tributos locales y exención de impuestos, y suspensión de plazos y términos de procesos administrativos y tributarios.....** 21
- **Cantón Pedernales: De reforma y actualización de la Ordenanza de construcciones que regula las edificaciones** 26

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; y que, todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 6, de la Constitución de la República del Ecuador, entre las competencias de los gobiernos municipales determina que estos podrán planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo de la Constitución del Estado, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el artículo 394 de la misma Constitución prevé que: “El Estado garantizará la libertad de transporte terrestre, aéreo, marítimo, dentro del territorio nacional, sin privilegios de ninguna naturaleza. La promoción del transporte público masivo y la adopción de una política de tarifas diferenciadas de transporte serán prioritarias. El Estado regulará el transporte terrestre, aéreo y acuático y las actividades aeroportuarias y portuarias”;

Que, el artículo 415 de la Carta Magna ecuatoriana dispone que: “Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, la Ley Reformativa de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial vigente, en su artículo 30.4 atribuye a los gobiernos municipales “(...) la planificación operativa del control del transporte terrestre, tránsito y seguridad vial (...)”; asimismo dispone que los gobiernos autónomos descentralizados: “(...) en el ámbito de sus competencias en materia de transporte terrestre, tránsito y seguridad vial, en sus respectivas circunscripciones territoriales, tendrán las atribuciones de conformidad a la Ley y a las ordenanzas que expidan para planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte, dentro de su jurisdicción, observando las disposiciones de carácter nacional emanadas desde la Agencia Nacional de Regulación y Control del Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial; y, deberán informar sobre las regulaciones locales que en materia de control del tránsito y la seguridad vial se vayan a aplicar”. Agrega como su responsabilidad “(...) planificar, regular y controlar las redes urbanas y rurales de tránsito y transporte dentro de su jurisdicción”;

Que, la Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial en vigencia, entrega a los gobiernos autónomos descentralizados: responsabilidades, competencias y atribuciones, así como, establece la entrega de recursos una vez que se asuman las competencias;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 55 literal e), faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales: crear modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras, y en el literal f) manifiesta que los gobiernos

autónomos descentralizados municipales tendrán como competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre, dentro de su circunscripción;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 130 establece que: “A los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde de forma exclusiva planificar, regular y controlar el tránsito, el transporte terrestre y la seguridad vial, dentro de su territorio cantonal;

Que, el artículo 125 del mismo Código, dispone que: “Los gobiernos autónomos descentralizados son titulares de las nuevas competencias exclusivas constitucionales, las cuales se asumirán e implementarán de manera progresiva conforme lo determine el Consejo Nacional de Competencias. Consecuentemente, se hace necesario que el Consejo Nacional de Competencias las implemente en forma progresiva para que sólo entonces las municipalidades las puedan asumir plenamente, lo que en buena medida dependerá de su capacidad operativa que se encuentra en estudio”;

Que, el artículo 68 del Reglamento a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial establece que: “La presentación de la solicitud para la obtención del título habilitante para la prestación del servicio de transporte terrestre público y comercial en las zonas solicitadas, estará condicionada al estudio de la necesidad de servicio, que lo realizará la Comisión Nacional, las Comisiones Provinciales o los Municipios que hayan asumido las competencias, según corresponda”;

Que, el Gobierno Municipal del Cantón Baba requiere disponer de la capacidad operativa para planificar, organizar y regular el tránsito y transporte terrestre dentro de su jurisdicción, para el efecto se requiere contar con una Unidad Técnica y Administrativa que asuma las competencias concedidas al Gobierno Municipal;

Que, el Consejo Nacional de Competencias mediante Resolución No. 0006-CNC-2012, transfiere las competencias a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, correspondiendo a la entidad municipal el modelo de gestión, que comprende la planificación, regulación y control de transporte terrestre, tránsito y la seguridad vial en los términos establecidos en la Ley;

Que, mediante Resolución N° 199-DE-ANT-2014, de fecha 29 de octubre de 2014, suscrito por el Director Ejecutivo de la Agencia Nacional de Tránsito, se certifica que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, empezará a ejecutar las competencias de títulos habilitantes en el ámbito de su jurisdicción, a partir del 1 de noviembre de 2014, cuya competencia atribuida será ejercida por la Municipalidad del Cantón Baba, en observancia a las disposiciones de la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, su reglamento, las disposiciones

de carácter general que emita el Directorio de la Agencia Nacional de Tránsito y demás normas aplicables, siendo las modalidades que le corresponde dentro de la transferencia de competencias en títulos habilitantes en: transporte público intracantonal, transporte comercial en taxis convencionales, transporte comercial de carga liviana y transporte comercial escolar – institucional;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la facultad normativa de los concejos municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente a las atribuciones del Concejo Municipal, determina: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular mediante ordenanza la aplicación de tributos previstos en la Ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno.

Que, el artículo 322 del COOTAD determina que los concejos municipales aprobarán ordenanzas municipales con el voto conforme de la mayoría de sus miembros; que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos y que el proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos;

En uso de las facultades previstas en el artículo 57 literal a); y en los artículos 322, 323, y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador.

Expide la:

ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE VALORES DE TÍTULOS HABILITANTES, CERTIFICADOS, PERMISOS Y RECARGOS POR MATRICULACIÓN VEHICULAR EN LA UNIDAD DE TRÁNSITO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA.

CAPÍTULO I

ART. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente ordenanza será aplicable en la jurisdicción del cantón Baba.

ART. 2.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador del recargo tarifario en la emisión de títulos habilitantes será el retraso del cronograma establecido.

ART. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, derechos que serán emitidos por la Unidad de Tránsito Municipal y se lo recaudará a través de la Tesorería Municipal en las ventanillas de recaudación.

ART. 4.- SUJETO PASIVO.- Los sujetos pasivos serán todos los ciudadanos que procedan a realizar gestiones referentes a la competencia de tránsito.

CAPÍTULO II

DE LA RECAUDACIÓN

ART. 5.- La recaudación de los valores por títulos habilitantes deberá ser cancelada en las ventanillas de la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 6.- En el caso de tratarse de personas jurídicas y de los socios como personas naturales, establecidas en el cantón Baba, deberán presentar para todo requerimiento el certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

CAPÍTULO III

DE LOS VALORES

ART. 7.- Las tarifas estipulas por la Agencia Nacional de Tránsito son las siguientes:

TARIFAS	VALOR EN USD
Permiso de operación / renovación	\$200,00
Contrato de operación / renovación	\$200,00
Incremento de cupo	\$104,00
CERTIFICACIONES	
Inscripción de gravamen	\$7,00
Levantamiento de gravamen	\$7,00
Traspaso de dominio vehicular	\$7,00
Resolución – adenda por habilitación	\$10,00
Resolución – adenda por deshabilitación	\$10,00
Resolución – adenda por cambio de socio	\$10,00
Resolución – adenda por cambio de vehículo	\$10,00
Resolución – adenda por cambio de socio y vehículo	\$10,00
Resolución – adenda por cambio de socio con habilitación de vehículo	\$10,00
Reforma estatutos	\$10,00
Desvinculación – adenda socios y/o accionistas	\$12,00
Baja de vehículos / reversión	\$7,00
Modificación de características del vehículo (cambio de color, cambio o baja de motor, cambio de clase o tipo)	\$7,00
Bloqueo o desbloqueo del sistema	\$7,00
Resolución de factibilidad (constitución jurídica)	\$145,00
Certificado único vehicular (CUV)	\$7,00
Certificado de poseer vehículo (CPV)	\$7,00
INSCRIPCIONES, REGISTROS Y MATRÍCULAS	
Duplicación de matrícula	\$22,00
Sticker de revisión vehicular	\$5,00
Duplicado de sticker de revisión vehicular	\$5,00
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	
Revisión técnica vehicular – livianos	\$26,58
Revisión técnica vehicular – taxis/buses/furgonetas/camionetas	\$18,19
Revisión técnica vehicular – pesados	\$41,81
Revisión técnica vehicular – buses	\$35,17
Revisión técnica vehicular – motocicletas y plataformas	\$15,86
OTROS SERVICIOS	
Recargo por el retraso en el proceso de matriculación vehicular dentro de la calendarización–particulares	\$25,00
Recargo por el retraso a la revisión semestral vehicular y/o matriculación vehicular dentro de la calendarización – públicos	\$25,00

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal y sancionada por la Alcaldesa del cantón Baba, sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

f.) Abg. Mónica Salazar Hidalgo, Alcaldesa GADM Baba.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

SECRETARIO GENERAL DEL GADM DE BABA.-

CERTIFICO: Que la **“ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE VALORES DE TÍTULOS HABILITANTES, CERTIFICADOS, PERMISOS Y RECARGOS POR MATRICULACIÓN VEHICULAR EN LA UNIDAD DE TRÁNSITO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Baba, en dos Sesiones Ordinarias celebradas el veintiocho de abril y el cinco de mayo del año dos mil dieciséis.-

Baba, 5 de mayo de 2016.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la presente **“ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE VALORES DE TÍTULOS HABILITANTES, CERTIFICADOS, PERMISOS Y RECARGOS POR MATRICULACIÓN VEHICULAR EN LA UNIDAD DE TRÁNSITO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**.

Baba, 12 de mayo del 2016.

f.) Abg. Mónica Salazar Hidalgo, Alcaldesa GADM Baba.

Proveyó y firmó la **“ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE VALORES DE TÍTULOS HABILITANTES, CERTIFICADOS, PERMISOS Y RECARGOS POR MATRICULACIÓN VEHICULAR EN LA UNIDAD DE TRÁNSITO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**, la señora abogada Mónica de Jesús Salazar Hidalgo, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los doce días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

Baba, 12 de mayo del 2016.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA

Considerando:

Que, la Constitución Política del Ecuador en su artículo 240 manifiesta, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, y que ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264, numeral 14, inciso segundo, de la Constitución Política del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 2 literal a) establece como objetivos: la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del estado ecuatoriano;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la facultad normativa de los Concejos Municipales para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa: “Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.- e) Crear modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Atribuciones del Concejo Municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la Ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina lo siguiente: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa con facultad privativa, la presentación de proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno”;

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que

los concejos municipales aprobarán ordenanzas municipales con el voto conforme de la mayoría de sus miembros; que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, y que el proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos;

Que, el artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que las municipalidades podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos establecidas en dicho Código, encontrándose entre otras las tasas de servicios administrativos determinadas en el literal g) del artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades, determina que el régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, su Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable;

Que, los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

En uso de las facultades previstas en el artículo 57 literal a); y en los artículos 322, 323, y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador.

Expide la:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRATIVOS, TÉCNICOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA.

CAPITULO I

ART. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- La presente Ordenanza será aplicable en la jurisdicción cantonal de Baba, como contraprestación de los servicios técnicos y administrativos que soliciten las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 2.- HECHO GENERADOR.- El hecho generador de la tasa que reglamenta la presente Ordenanza, estará constituido por la prestación de servicios de carácter público, administrativo, técnico y especies valoradas, cuya competencia corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 3.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo en la prestación de servicios públicos, técnicos y administrativos, grabados por las tasas establecidas en esta ordenanza, es

el Gobierno Municipal del Cantón Baba, tributo que se lo emitirá a través de la Coordinación de Rentas y se lo recaudará a través de la Tesorería Municipal.

ART. 4.- SUJETO PASIVO.- Los sujetos pasivos en la prestación de servicios técnicos y administrativos, grabados por las tasas establecidas en esta ordenanza, las cuales están obligadas a pagarlas, son todas las personas naturales o jurídicas que soliciten dichos servicios.

ART. 5.- REQUISITOS PREVIOS.- Todos los trámites municipales deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Todo trámite objeto de cobro de tasas deberá presentarse en una especie valorada.
- b. Las tasas deberán ser canceladas con anterioridad a la prestación del servicio.
- c. Todo servicio técnico deberá ser cancelado con una tasa administrativa.
- d. Todo trámite municipal deberá contener el certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, el mismo que tendrá una duración de 30 días a partir de su emisión.

CAPITULO II SECCIÓN I

DE LAS TASAS

ART. 6.- TIPOS DE TASAS.- Tomando en consideración los costos y complejidad que implican para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba la prestación de servicios técnicos y administrativos, se determinan los siguientes tipos de tasas:

- a. Tasas por servicios públicos.
- b. Tasas por servicios administrativos.
- c. Tasas por servicios técnicos.

ART. 7.- TASAS PARA EL SECTOR PÚBLICO.- El Estado y más entidades del sector público pagarán las tasas determinadas en esta Ordenanza, conforme lo estipulado en el artículo 567 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ART. 8.- DESCUENTO PARA ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD.- Los adultos mayores y las personas con discapacidad tendrán un descuento del 50% en el pago de las tasas por servicios municipales, siempre y cuando sean titulares de la prestación y presenten previamente los documentos que les acrediten su condición. En el caso de las personas con discapacidad, estas deberán presentar un grado igual o superior al 40%.

ART. 9.- TARIFAS.- Las tarifas retributivas por la prestación de servicios públicos, administrativos y técnicos quedan establecidas en el siguiente cuadro:

TASAS POR SERVICIOS PUBLICOS, ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS

TASAS DE CARÁCTER GENERAL

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	TASA POR SERVICIOS ADMINSTRATIVOS	3	TODOS LOS IMPUESTOS, PERMISOS, MATRICULAS, PAGO DE MULTAS Y SERVICIO TÉCNICO PAGARAN TASA ADMINISTRATIVA.
TASA ADMINISTRATIVA	TASA DE SEGURIDAD	2	
TASA ADMINISTRATIVA	TASA DE BOMBEROS	2	
TASA TECNICA	INSPECCIONES	5	

SECRETARIA GENERAL

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICCIÓN DE DOCUMENTOS POR HOJA O FRACCIÓN	0,5	

DIRECCION FINANCIERA

TESORERÍA

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL GAD MUNICIPAL	2	
TASA ADMINISTRATIVA	CONVENIOS DE PAGOS	5	

COORDINACIÓN DE RENTAS

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES	
TASA ADMINISTRATIVA	PRESCRIPCIÓN DE TITULO	HASTA 50 SBU	5	POR CADA PREDIO
		DE 51 HASTA 100 SBU	10	
		DE 101 HASTA 150 SBU	20	
		DE 151 HASTA 500 SBU	50	
		DE 500 EN ADELANTE	100	
TASA ADMINISTRATIVA	DUPLICACIÓN DE TITULO DE IMPUESTO PREDIAL	5		
TASA ADMINISTRATIVA	COPIA EN ESPECIE VALORADA DE CERTIFICADOS MUNICIPALES	4		
TASA ADMINISTRATIVA	COPIA SIMPLE DE CERTIFICADOS MUNICIPALES	3		

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES	
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICADO DE USO DE SUELO	5		
TASA ADMINISTRATIVA	REGISTRO DE SOLAR	8		
TASA TÉCNICA	LINEA DE FABRICA	10		
TASA ADMINISTRATIVA	PERMISO DE CONSTRUCCIÓN	PRESUPUESTO DE OBRA INFERIOR A 20.000	60	DEL PRSUPUESTO SUPERIOR A USD 20.000
		DOS PLANTAS	3 X 1000	
		TRES PLANTAS	3 X 1000	
		CUATRO EN ADELANTE	3 X 1000	
TASA ADMINISTRATIVA	PERMISO DE DEMOLICIÓN	PLANTA BAJA	20	
		DOS EN ADELANTE	50	
TASA ADMINISTRATIVA	DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CADA LOCAL O VIVIENDA	PLANTA BAJA	100	
		PLANTA ALTA	200	
TASA ADMINISTRATIVA	NORMAS DE EDIFICACIÓN	5		
TASA ADMINISTRATIVA	PLAN DE CONTINGENCIA	10		
TASA ADMINISTRATIVA	PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	10		
TASA TÉCNICA	IMPRESIÓN DE PLANO PARA PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL	POR PLANO	10	
TASA TÉCNICA	IMPRESIÓN DE PLANO PARA PARTICIÓN JUDICIAL	POR PLANO	10	
TASA ADMINISTRATIVA	IMPRESIÓN DE PLANO PARA DESMEMBRACIÓN, RESTRUCRACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE LOTES	POR PLANO	5	
TASA ADMINISTRATIVA	PERMISO DE OCUPACIÓN DE BOVEDA	5		
TASA ADMINISTRATIVA	UNIFICACIÓN DE LOTES	10		
TASA ADMINISTRATIVA	APROBACIÓN DE LOTIZACIONES	2X1000 DEL AVALUO		

COORDINACIÓN DE MEDIO AMBIENTE

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA POR SERVICIO PUBLICO	TASA DE RECOLECCIÓN DE BASURA	1	

CAMAL MUNICIPAL

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES	
TASA TÉCNICA	POR INGRESO DE ARNES FAENADAS FUERA DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BABA	PORCINOS	3	
		VACUNOS	8	
TASA TÉCNICA	POR FAENAMIENTO DE BOVINOS O BUFALINOS	POR CABEZA	13	
TASA TÉCNICA	POR FAENAMIENTO DE PORCINOS OVINOS Y CAPRINOS	HASTA 100 LBS	5	
		DE 101 A 200 LBS	9	
		MÁS DE 201 LBS	12	

COORDINACIÓN DE AVALÚOS Y CATASTRO

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	CATASTRO	10	
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICADO DE AVALUO	10	
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICADO DE BIEN RAIZ	10	
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICADO DE UNDEROS	10	
TASA ADMINISTRATIVA	CERTIFICACIÓN DE PLANO	3	
TASA TÉCNICA	REVALUO	5	
TASA TÉCNICA	COPIA DE PLANOS	POR PLANO	4
TASA ADMINISTRATIVA	IMPRESIÓN DE PLANO SIN INSPECCIÓN	6	
TASA ADMINISTRATIVA	IMPRESIÓN DE PLANO A3	POR HOJA	10
TASA ADMINISTRATIVA	IMPRESIÓN DE PLANO A1	POR HOJA	10
TASA ADMINISTRATIVA	CATASTRO DE ESCRITURAS	30 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	4
		60 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	6
		90 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	8
		120 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	10
		180 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	12
		360 DÍAS DESPUES DE LA INSCRIPCIÓN	15
TASA TECNICA	LEVANTAMIENTOS PLANIMETRICOS TECNICO	DE 0 A 2 HECTAREAS	10
		2,001A 100 HECTAREAS	10 MÁS 8 POR HECTAREA
		1,001 EN ADELANTE	10 MÁS 12 POR HECTAREA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL Y COMUNITARIO

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	POR SERVICIO DE REHABILITACIÓN	0,5	

DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA ADMINISTRATIVA	Servicio de mantenimiento vial urbano consolidado	2	
TASA TÉCNICA	SEVICIO DE TOPOGRAFÍA	POR METRO CIADRADO	0,5

COORDINACIÓN DE AGUA POTABLE

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA POR SERVICIO PÚBLICO	POR SERVICIO DE AGUA	RURAL	1
		RESIDENCIAL	2
		COMERCIAL 1 / INDUSTRIAL	10
		COMERCIAL 2	8
		COMERCIAL 3	5
		INST. EDUCATIVAS	5
TASA TÉCNICA	TASA DE RECONEXIÓN DEL SERVICIO	5	
TASA TÉCNICA	TASA DE ACOMETIDA	por metro lineal	15
TASA POR SERVICIO BASICO	TASA POR ACANTARILLADO	DEL CONSUMO MENSUAL	40%
			Cálculo en base al consumo de servicio de agua.

COMISARÍA MUNICIPAL (CEMENTERIO)

SERVICIO	DESCRIPCIÓN	VALOR EN USD	OBSERVACIONES
TASA TÉCNICA	POR PERMISO DE INHUMACIONES	4	
TASA TÉCNICA	POR PERMISO DE EXHUMACIÓN	4	
TASA ADMINISTRATIVA	POR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE BOVEDADAS	4	
TASA ADMINISTRATIVA	POR PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE MAUSOLEOS	POR METRO CUADRADO 2	

ART. 10.- RECAUDACIÓN.- Los pagos de tasas por la prestación de servicios públicos, administrativos y técnicos, se los realizarán antes de la prestación del servicio en las ventanillas de la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 11.- PROHIBICIÓN.- Los funcionarios municipales están prohibidos de brindar cualquier tipo de servicio municipal sin el pago previo de las tasas correspondientes al mismo; caso contrario, el funcionario infractor deberá realizar, de su propio peculio, el pago del triple del valor estimado por el servicio y no quedará exento de la sanción administrativa correspondiente.

SECCIÓN II DE LAS ESPECIES VALORADAS

ART. 12.- DEFINICIÓN.- Es el documento valorado emitido en serie, con características comunes y similares, tanto en su impresión, forma y tamaño, que sólo variará en el número de identificación, concepto y valor, el mismo que se entrega al beneficiario de un servicio prestado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba y permite el control sobre la recaudación de los recursos que deben ingresar a la Tesorería Municipal.

ART. 13.- ELABORACIÓN.- La autorización para la elaboración de las especies valoradas se formalizará previa solicitud o requerimiento del Tesorero (a) Municipal con la suficiente anticipación, con la expedición de la resolución respectiva otorgada por el Director (a) Financiero Municipal; debiéndose elaborar las mismas bajo las siguientes condiciones:

- a. Deben estar pre numeradas.
- b. Deben cumplir con las especificaciones de seguridad.
- c. Deben ser elaboradas por un proveedor calificado.

ART. 14.- FORMATO.- Las especies valoradas deberán contar con las siguientes características:

1. Hoja de especie valorada:
 - 1.1.1. Imagen pre impresa del logotipo e identificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.
 - 1.1.2. Pre numeración.
2. Formato de impresión de especie valorada:

2.1.1. Fecha.

2.1.2. Nombres y apellidos.

2.1.3. Número de cédula.

2.1.4. Trámite pre impreso.

2.1.5. Firma del requirente.

2.1.6. Sello seco del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 15.- TIPOS.- Las especies valoradas determinadas para el desarrollo de servicios, trámites y requerimientos son de los siguientes tipos:

1. Especie valorada de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.
2. Especie valorada de servicio administrativo Dirección de Planificación
3. Especie valorada de servicio administrativo
4. Especie valorada de servicio técnico Dirección de Planificación
5. Especie valorada de servicio técnico
6. Especie valorada para trámites varios.
7. Especie valorada Comisaría Municipal.
8. Especie valorada de Cementerios.

ART. 16.- CUSTODIA.- El Tesorero/a Municipal será la persona responsable de la custodia de las especies valoradas.

ART. 17.- VENTA.- La venta de las especies valoradas se realizará en las ventanillas de la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba.

ART. 18.- VALOR.- El valor de las especies valoradas será de USD\$ 3,00 (tres dólares de los Estados Unidos de América).

ART. 19.- REGISTRO.- El Tesorero/a Municipal llevará un registro de la venta de especies valoradas con la siguiente información mínima:

- a. Número de especie valorada.
- b. Fecha de venta.
- c. Nombre del contribuyente.
- d. Número de cédula del contribuyente.
- e. Firma del contribuyente.

ART. 20.- CONTROL.- La Dirección Financiera estará obligada a llevar un estricto control sobre la venta de las especies valoradas, debiendo realizar de manera obligatoria arqueos mensuales y sorpresivos al registro de ventas.

ART. 21.- SANCIÓN.- La duplicación o falsificación de especies valoradas municipales será sancionada con el pago del 100% de un salario básico unificado y con la denuncia respectiva ante las autoridades competentes. El funcionario municipal al que se le comprobare este tipo de irregularidad será sancionado de acuerdo a las leyes nacionales vigentes y con el pago de una multa del 10% de su remuneración mensual unificada.

DISPOSICIÓN GENERAL: Las Direcciones y Coordinaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Baba, y el Cuerpo de Bomberos del cantón Baba, para otorgar el servicio administrativo que les fuera solicitado por los usuarios, deberán requerir de manera previa y obligatoria el certificado extendido por la Tesorería Municipal de que el solicitante no se encuentra adeudando valor alguno al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, por concepto de impuestos, tasas o contribuciones especiales de mejoras u otro concepto.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal y sancionada por la Alcaldesa del cantón Baba, sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baba, el treinta y uno de marzo del año dos mil dieciséis.

f.) Sr. Néxar Arriaciaga Rodríguez, Alcalde (E) del GADM de Baba.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

SECRETARIO GENERAL DEL GADM DE BABA.-

CERTIFICO: Que la **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRATIVOS, TÉCNICOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Baba, en dos Sesiones Ordinarias

celebradas el cuatro de febrero y treinta y uno de marzo del año dos mil dieciséis.-

Baba, 31 de marzo de 2016.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la presente **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRATIVOS, TÉCNICOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**

Baba, 7 de abril del 2016.

f.) Sr. Néxar Arriaciaga Rodríguez, Alcalde (E) del GADM de Baba.

Proveyó y firmó la **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS PÚBLICOS, ADMINISTRATIVOS, TÉCNICOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BABA”**, el señor Néxar Wilman Arriaciaga Rodríguez, Alcalde Encargado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Baba, a los siete días del mes de abril del año dos mil dieciséis.

Baba, 7 de abril del 2016.

f.) Abg. Manuel Avilés Alvario, Secretario General.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

Considerando:

Que, uno de los derechos de libertad que reconoce y garantiza la Constitución de la República es el de “acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”, de acuerdo al numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República;

Que, la Constitución de la República dispone que “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera...” conforme el principio establecido en la disposición del artículo 238 de la Constitución;

Que, la Constitución de la República establece en la disposición del artículo 265 que “El sistema público de

Registro de la Propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las Municipalidades”,

Que, el artículo 2 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD-, dispone que: “Son objetivos del presente Código: (...) a) La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, en el marco de la unidad del Estado ecuatoriano”;

Que, la autonomía administrativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias, conforme lo dispone el inciso tercero del artículo 5 del vigente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Que, de conformidad con lo establecido con lo que dispone el artículo 54 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, es función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas en la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos...” con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.” Art. 33 tarifas LSNRGP.

Que, las competencias concurrentes son “aquellas cuya titularidad corresponden a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionar obligatoriamente de manera concurrente”, conforme lo dispone el inciso primero del artículo 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD;

Que, la norma del artículo 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD señala que “La administración de los Registros de la Propiedad de cada cantón corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. El Sistema Público Nacional de Registro de la Propiedad corresponde al Gobierno Central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos Gobiernos Municipales”.

Que, el artículo 13 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que, “el Registro de la Propiedad, es una dependencia pública desconcentrada, con autonomía registral y administrativa, sujeto al control, auditoria y vigilancia de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos”;

Que, el artículo 19 de la Ley de Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, dispone que “los Registradores de la Propiedad serán administrados conjuntamente por la Municipalidad y la Función Ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, estableciendo la

atribución de los Municipios de cada cantón, de formular la estructuración administrativa del Registro de la Propiedad y su coordinación con el catastro”.

Que, el Registro de la Propiedad forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, conforme lo dispone el Art. 29 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, publicada en el suplemento del Registro Oficial 162 del 31 de Marzo del 2010.

En uso de las atribuciones determinadas en el artículo 264 numeral 14 inciso segundo de la Constitución de la República y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), EXPIDE la:

**“ORDENANZA REFORMATORIA PARA
LA CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN
PEDERNALES”**

Capítulo I

ÁMBITO, OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza crea y reglamenta la organización, administración para el funcionamiento del Registro de la Propiedad en el Cantón Pedernales, que la ejercerá de manera desconcentrada, con autonomía registral, financiera y administrativa, bajo el sistema de información cronológica, personal y real, en los términos previstos en la Constitución, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, regulando los aranceles del Registro de la Propiedad dentro de la jurisdicción del Cantón Pedernales.

Art. 2.- Objetivos.- Son objetivos de la presente ordenanza:

- a) Estructurar y regular la organización, administración y funcionamiento del Registro de la Propiedad del Cantón Pedernales, para la inscripción de los instrumentos públicos y privados, títulos y más documentos que sirvan de medios de tradición del dominio de los bienes raíces, derechos reales constituidos sobre ellos, dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos o imponen gravámenes o limitaciones a su imperio y garantizan la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos y derechos registrados;
- b) Promover la interrelación técnica, interconexión y correlación entre el Registro de la Propiedad y el catastro urbano y rural institucional;
- c) Reconocer y garantizar a los ciudadanos del cantón, el acceso efectivo al servicio del Registro de la Propiedad;
- d) Promover la prestación del servicio público registral cantonal de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato al público;

- e) Reconocer a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, como la entidad a nivel nacional rectora de ese sistema, con capacidad para emitir políticas públicas nacionales que orienten las acciones del referido sistema y para definir los sistemas informáticos aplicables para la gestión concurrente del ejercicio de esta competencia;
- f) Reconocer al Registro de la Propiedad del Cantón Pedernales, la capacidad para ejecutar, proveer, prestar y administrar el servicio registral cantonal, conforme a los principios establecidos en la Constitución, en la ley y la presente ordenanza; y,
- g) Establecer las tarifas correspondientes a los servicios municipales por registro de las propiedades urbanas y rurales.

Art. 3.- Principios.- El Registro de la Propiedad se sujetará en su gestión a los siguientes principios:

- Obligatoriedad de llevar los registros, en forma completa, accesible, veraces, verificables, sin discriminación. Será entregada por escrito o medios magnéticos.
- Responsabilidad de la integridad de la información, de su veracidad, autenticidad, custodia y conservación de los registros.
- Accesibilidad.
- Regularidad.
- Calidad, eficiencia y eficacia.
- Seguridad, rendición de cuentas y transparencia.

Art. 4.- Gestión de Registro Mercantil.- Hasta tanto la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP disponga la creación del Registro Mercantil del Cantón Pedernales, el Registro de la Propiedad seguirá asumiendo las funciones y facultades del Registro Mercantil.

Art. 5.- Gestión compartida.- Las políticas públicas, normas generales, y directrices técnicas, así como el sistema informático aplicable en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedernales, serán dictadas por la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Los aspectos de carácter administrativos, organizativos, de gestión, entre otros serán dictados por el Registrador de la Propiedad del Cantón Pedernales.

Capítulo II

PRINCIPIOS REGISTRALES

Art. 6.- Actividad registral.- La actividad de registro que cumpla el titular del Registro de la Propiedad, será ejecutada utilizando medios tecnológicos normados y estandarizados de conformidad con las políticas dictadas por el Ministerio de Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

Art. 7.- Información pública.- Toda la información que administra el Registro de la Propiedad tiene el carácter

de pública con todas las limitaciones establecidas en la Constitución, la ley y la presente ordenanza.

Art. 8.- Calidad de la información pública.- Los datos públicos que se incorporan en el Registro de la Propiedad deberán ser completos, accesibles, en formatos adecuados, no discriminatorios, veraces, verificables y pertinentes que permitan una inmediata vigilancia y control.

Art. 9.- Responsabilidad de la información.- El Registrador de la Propiedad, a más de las atribuciones y deberes señalados en la ley y en esta ordenanza, será el responsable de la integridad, protección, custodia y control de los registros y base de datos a su cargo, por lo que será responsable de la autenticidad, custodia y conservación de los mismos. La veracidad, legalidad y legitimidad de los datos registrados son de exclusiva responsabilidad del ciudadano o ciudadana que declaró o realizó la inscripción.

Los ciudadanos y ciudadanas afectadas por información falsa o imprecisa, difundida o certificada por el Registrador de la Propiedad, tendrán derecho a las indemnizaciones correspondientes, previo el ejercicio de la acción legal respectiva.

En los casos en que un Juez, dentro del recurso establecido en el artículo 11 de la Ley de Registro, ordene la inscripción de un acto o contrato que previamente el Registrador se negó a efectuar, está inscripción no causará el pago de un nuevo arancel

Art. 10.- Obligatoriedad de la publicidad.- El Registrador de la Propiedad está obligado a certificar y publicitar los datos a su cargo, con las limitaciones señaladas en la ley y en la presente ordenanza, con la finalidad especial de que los interesados conozcan de la existencia de los registros y los impugnen en caso de afectar a sus derechos.

Art. 11.- Accesibilidad y confidencialidad.- Es confidencial exclusivamente la información señalada por la ley y los datos de carácter personal como ideología, afiliación política o sindical, etnia, estado de salud, orientación sexual, religión y demás datos atinentes a la intimidad personal y en especial aquella información cuyo uso pueda ser mal utilizado y atente contra los derechos humanos consagrados en la Constitución, convenios internacionales y la ley.

Art. 12.- Intercambio de información y base de datos.- El Registrador de la Propiedad será responsable de aplicar las políticas y principios determinados por el Ministerio de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, con relación al intercambio de datos de la información pública y de la base de datos de todas las entidades que conforman el Sistema Integrado Nacional de Registro de Datos Públicos.

También será confidencial aquella información que disponga el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, mediante resolución motivada. El Registrador/a de la Propiedad informará semestralmente al Alcalde/Alcaldesa sobre el cumplimiento de sus actividades, para la rendición de cuentas.

El acceso a la información sobre el patrimonio de las personas se realizará cumpliendo los requisitos establecidos en la ley, para lo cual el solicitante deberá justificar y motivar

su requerimiento por escrito, declarando el uso que dará a dicha información. A la solicitud deberá acompañar copia a colores de la cédula de ciudadanía, certificado de votación en los últimos comicios electorales, dirección domiciliaria.

Un uso distinto a la información solicitada dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el afectado pueda ejercer.

El Registrador de la Propiedad formará un registro físico y magnético secuencial de estos requerimientos.

Art. 13.- Presunción de legalidad.- La certificación registral otorga fe pública, porque el Registrador de la Propiedad es un fedatario público y se encuentran investidas de legalidad todas sus certificaciones, de acuerdo a lo que señala el Art. 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 14.- Rectificaciones.- La información del Registro de la Propiedad puede ser actualizado, rectificado o suprimido siempre que se cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la ley.

Capítulo III

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 15.- Naturaleza jurídica.- El Registro de la Propiedad es una institución pública desconcentrada de la administración municipal, con autonomía registral y administrativa, sujeta al control y auditoría de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, en lo relativo exclusivamente a la aplicación de las políticas para la interconexión e interoperabilidad de base de datos de la información pública.

Art. 16.- Autonomía registral.- Implica la independencia de la actividad del registro de datos sobre la propiedad al poder político, sino a la ley y a esta ordenanza, así como también el ejercicio de la completa coordinación en materia registral con todas las instituciones que conforman el Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y de manera particular con la dependencia de Avalúos y Catastro de la Municipalidad. Esta autonomía registral no exime a los responsables del registro de la información por los errores cometidos en el desempeño de sus funciones, debiendo responder administrativa, civil y penalmente por los daños que puedan causar a los usuarios del sistema.

El Registrador/a de la Propiedad tendrá autonomía para la organización y funcionamiento de las actividades registrales de su competencia, sin que órgano alguno de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales pueda interferir en las funciones registrales.

Capítulo IV

FINES Y OBJETIVOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 17.- Certificación registral.- Queda establecido que el primordial objeto del Registro de la Propiedad, es servir

de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales constituidos sobre ellos; dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse. Por tanto, la certificación registral extendida por el Registrador de la Propiedad, constituye documento público con todos los efectos legales y será expedido a petición de la persona interesada, o por disposición administrativa u orden judicial.

Las certificaciones registrales observarán los principios de precedencia y valor probatorio de la información certificada, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Capítulo III de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

ESTRUCTURA, ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONES

Art. 18.- Dependencia.- El Registro de la Propiedad y Mercantil gozará de autonomía registral y administrativa, bajo el sistema de información cronológica, personal y real, en los términos previstos en la Constitución, en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos LSNRDP y estará a cargo del Registrador quien será civil, administrativa y penalmente responsable por sus acciones y omisiones y mantendrá estrecha colaboración, coordinación y cooperación con la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

El Registrador administrará la base de datos en coordinación con la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

El Registro de la Propiedad está integrado por la o el Registrador de la Propiedad, como máxima autoridad registral; por sus empleados en los que se incluirá obligatoriamente un Abogado analista jurídico, quien subrogará al Registrador en caso de ausencia temporal, quien será también civil, administrativa y penalmente responsable por sus acciones y omisiones, y los demás puestos que se crearen en función de sus necesidades en relación a la gestión registral, y que dependerán funcionalmente del Registrador de la Propiedad. Las competencias y responsabilidades de cada unidad y sus funcionarios se determinarán en el Orgánico Funcional que dicte la Registraduría de la Propiedad. Tal Reglamento Orgánico recogerá las funciones que respecto de cada unidad determine el Registrador/a de la Propiedad.

Corresponde al Registrador/a de la Propiedad describir las funciones de los diversos empleados que laboran en la Registraduría, las mismas que serán recogidas en el Reglamento Orgánico Funcional de la Registraduría de la Propiedad del Cantón Pedernales.

Art. 19.- Servidor público.- El Registrador de la Propiedad y Registro Mercantil tendrá la calidad de servidor público remunerado, cuyo monto será determinado por el Ministerio de Relaciones Laborales, conforme lo determina la Disposición Transitoria Décima de la Ley del Sistema

Nacional de Registro de Datos Públicos LSNRDP; estará sujeto a los deberes, derechos, obligaciones, prohibiciones y régimen disciplinario que prevé la Ley Orgánica del Servicio Público LOSEP.

Es la máxima autoridad administrativa y representante legal y judicial del Registro Municipal, que estará integrado por las dependencias que sean necesarias para su normal funcionamiento, tales como repertorio, unidad de confrontaciones, unidad de certificaciones, unidad de índices, unidad de archivo y las que se creen en función de sus necesidades.

Quienes laboren en el Registro de la Propiedad serán considerados como servidoras y servidores públicos de dicha dependencia; por lo tanto, sus derechos, deberes, obligaciones y régimen disciplinario están contenidos en la ley Orgánica del Servicio Público, Ley de Registro de Datos Públicos, Ley de Registro y de las normas que dicte la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

El personal obrero, estará sujeto al Código de Trabajo.

Art. 20.- El Registrador o Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedernales y los servidores públicos que laboren en dicha dependencia serán responsable administrativa, civil y penalmente por las acciones y omisiones cometidas en el ejercicio de sus funciones y estarán sujetos/as al régimen disciplinario establecido para los servidores públicos. La destitución o suspensión temporal del cargo procederá únicamente por las causas determinadas en la Ley Orgánica del Servicio Público y en la Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos, y las normas emitidas por la Dirección Nacional de Datos Públicos para el efecto y/o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

Art. 21.- Forma de llevar el registro.- Este se llevará en forma digital, con soporte físico y bajo el sistema de información cronológica, personal, real, en la forma señalada en los Arts. 15, 16, 17 y 18 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, incluyendo el caso de llevar también el Registro Mercantil, por no existir en este cantón el mismo.

Art. 22.- Jornada ordinaria.- La Registradora o Registrador de la Propiedad y Mercantil cumplirá la misma jornada laboral ordinaria que cumplen los servidores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

Art. 23.- Período.- La Registradora o Registrador de la Propiedad y Mercantil será nombrada o nombrado previo concurso público de méritos y oposición, organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales para un período fijo de cuatro años y podrá ser reelegida o reelegido por una sola vez.

Art. 24.- Requisitos.- Para ser Registrador Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedernales, se necesitará los siguientes requisitos:

1. Acreditar nacionalidad ecuatoriana y que se encuentra en goce de los derechos políticos y disposición para residir en el cantón, mediante declaración juramentada ante Notario Público.
2. Copias de la cédula de ciudadanía y de la papeleta de votación en el último proceso electoral.
3. Poseer el título de doctor en jurisprudencia y/o abogado de la República.
4. Acreditar ejercicio profesional con probidad notoria por un período mínimo de cinco años, mediante la credencial otorgada por el Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura.
5. Encontrarse habilitado para optar por el servicio público, mediante el certificado otorgado por el Ministerio de Relaciones Laborales.
6. Haber sido declarado ganador del concurso de méritos y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedernales.
7. No encontrarse en mora con instituciones del sector público.
8. No haber litigado o mantener procesos judiciales en contra de la Municipalidad del Cantón Pedernales durante el proceso de designación para Registrador de la Propiedad.
9. Declaración juramentada ante Notario Público de no tener interdicción civil, y no encontrarse en estado de insolvencia fraudulenta declarada judicialmente.
10. Presentar declaración patrimonial juramentada en la que se incluirá: autorización para levantar el sigilo de sus cuentas bancarias; declaración de no adeudar pensiones alimenticias a sus hijos en el caso de encontrarse inmerso en esta situación; declaración de no encontrarse incurso en nepotismo con el Alcalde/ Alcaldesa y miembros del Concejo. De ser esta última la situación del ganador del concurso de méritos y oposición, no podrá ser posesionado o contratado como Registrador Municipal de la Propiedad del Cantón Pedernales.

De violarse la disposición anterior, se concede acción popular para denunciar ante la Contraloría General del Estado, debidamente sustentada a fin de que proceda a ejercer las acciones que corresponda sobre las responsabilidades administrativas, civiles o penales que hubiera lugar.

Art. 25.- Funciones.- La Registradora o Registrador de la Propiedad y Mercantil ejercerá las atribuciones previstas en la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y las que se señalan a continuación en la presente ordenanza, a saber:

- a) El Registrador/a de la Propiedad y Mercantil mantendrá una coordinación permanente con la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad y procesará

la información a fin de mantener actualizado el sistema catastral, para lo cual, inmediatamente de inscrita una escritura, sentencia judicial o cualquier forma traslativa de dominio de bienes inmuebles, informará al Jefe de Avalúos y Catastros;

- b) El Registrador/a de la Propiedad y Mercantil interconectará e interoperará la base de datos en digital con la Jefatura de Avalúos y Catastros a efecto de mantener un sistema registral y catastral actualizado;
- c) El Registrador/a de la Propiedad y Mercantil, además para inscribir un título traslativo de dominio, de un bien inmueble que haya sido fraccionado, desmembrado, parcelado, lotizado o urbanizado, deberá observar que éste haya obtenido la correspondiente autorización del organismo legislativo de la municipalidad, siempre y cuando éste sea municipal. De su parte, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Cantonal y la Jefatura de avalúos y catastros, remitirán al Registro de la Propiedad y Mercantil toda información relacionada con afectaciones, limitaciones de dominio, autorizaciones de divisiones, parcelaciones, desmembraciones, lotizaciones, urbanizaciones u otras relacionadas con inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción cantonal.

Art. 26.- Atribuciones.- El Registrador de la Propiedad en su calidad de máxima autoridad de la Registraduría de la Propiedad, tendrá las siguientes características y atribuciones:

- a) Ser su representante legal.
- b) Ser el titular Patronal.
- c) Tramitar la consecución del Registro Único de Contribuyentes.
- d) Ser sujeto Pasivo del Impuesto al Valor Agregado (IVA), y consecuentemente deben presentar sus declaraciones mensuales.
- e) Ser receptores de las tarifas o precios que cobren por sus servicios y consecuentemente:
 - 1.- Deben ser titulares de sus propias cuentas corrientes.
 - 2.- Deben distribuir sus remanentes a las respectivas municipalidades.
- f) Son ordenadores de gastos, y consecuentemente son quienes deben llevar a cabo los procesos de contratación para la adquisición de los bienes y servicios que requieran (agua, luz, teléfono, suministros, muebles y equipos); y, otros contratos de conformidad con la ley, necesarios para la buena marcha de la Registraduría.
- g) Dictar los Reglamentos Internos de conformidad con la ley.
- h) Pagar sueldos y remuneraciones al personal que labora en la Registraduría de la Propiedad.

Capítulo V

DEL CONCURSO PÚBLICO DE MÉRITOS Y OPOSICIÓN PARA LA DESIGNACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

Art. 27.- De la convocatoria.- La convocatoria al concurso público de méritos y oposición será público y se la efectuará por medio de un diario de circulación nacional y local por una sola vez, en la página web de la Municipalidad, y en boletines de prensa y fijación de la convocatoria en carteles públicos en la puerta de ingreso a la institución. Los documentos y formularios para el concurso de méritos y oposición serán elaborados por la Dirección de Talento Humano y autorizados por el Alcalde/Alcaldesa de la ciudad.

Art. 28.- De la entrega y recepción de documentos y de la prueba de oposición.- Los documentos serán receptados en la Dirección de Talento Humano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, dentro de los diez días término fijados en la convocatoria Pública. De la recepción de las carpetas, se procederá a levantar un acta de cierre que será firmada por el Alcalde/Alcaldesa y por el/la Directora de la Unidad de Talento Humano de la Municipalidad. En el término de tres días hábiles de recibida la documentación, la verificación del cumplimiento de requisitos se llevará a efecto por parte del Alcalde/Alcaldesa y la Dirección de Talento Humano.

Art. 29.- De la calificación de méritos y oposición.- La calificación será sobre 100 puntos, y se aplicará lo dispuesto en Resolución 001/ Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos 2010, en la cual se expide el Reglamento del Concurso de Merecimiento y Oposición y para la selección y designación de registradores de la Propiedad y su reforma contenida en la Resolución 005-NG-DINARDAP-2014.

El resultado del concurso, se publicará en la página web y se realizará la notificación en forma directa a los concursantes o en la dirección del correo electrónico señalado por los postulantes.

Art. 30.- Veeduría.- Para dar transparencia a este concurso de méritos y oposición, se contará con la participación efectiva de una veeduría ciudadana, para cuya presencia el Alcalde/Alcaldesa deberá solicitar al Consejo Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, la integración de esta veeduría. En el caso de no llegar a integrarse dicha Veeduría Ciudadana, ocho días antes del día del concurso, el Alcalde queda facultado para designar a los tres veedores del proceso, de entre los ciudadanos del cantón, que sean de reconocida aceptación, prestancia y prestigio.

Estos veedores no percibirán ningún tipo de estipendio por su participación en el proceso de selección. En esto se deberá respetar el principio de paridad entre hombres y mujeres.

Para la recepción de la prueba los miembros del tribunal conformada por el Vicealcalde, por el Procurador Síndico y por el Director / a de la Unidad de Talento Humano de la Municipalidad registrarán la asistencia de la o los postulantes, lo que será verificado a través de la cédula de ciudadanía y la firma de los postulantes.

Las preguntas y las respuestas serán estampadas con puño y letra de los postulantes, con pluma color azul que será entregada por la Municipalidad y deberá estamparse la firma del postulante al final de la última respuesta en la hoja de la prueba. Se deberá escribir el nombre del postulante en la hoja de la prueba.

Al final de la prueba se levantará un acta, en la que se dejará constancia de la hora del inicio y de la hora en que terminó la recepción de la prueba, los funcionarios que asistieron en calidad de integrantes del Tribunal designados por el Alcalde/Alcaldesa del cantón y la nómina de los veedores acreditados por el Consejo de Participación y Control Social, o los designados por el Alcalde/Alcaldesa, de ser el caso, firmarán el acta. A continuación, se procederá a calificar los exámenes en presencia de los asistentes y sus resultados serán dados a conocer en forma inmediata, con total transparencia. De tal manera que ahí mismo se conozca las notas alcanzadas por los postulantes y quiénes siguen en el proceso, para la etapa siguiente de calificación de méritos.

La o los postulantes que hubieren obtenido una calificación inferior a cuarenta y cinco puntos, no continuarán en el proceso.

No podrán participar en el concurso personas que tengan parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con quienes prepararon las pruebas o participen dentro del proceso de selección o con familiares dentro de la Municipalidad.

Art. 31.- De la impugnación.- En forma inmediata, se publicarán los resultados finales en un diario de circulación nacional o local y mediante boletines de prensa y por avisos en la Cartelera de la Municipalidad, por tres días, para que cualquier persona pueda presentar impugnación ante el Alcalde/Alcaldesa del cantón en un plazo máximo de cinco días, respecto de la probidad e idoneidad de los postulantes, las que deberán formularse por escrito, debidamente fundamentadas, con firmas de responsabilidad.

Presentada la impugnación se correrá traslado al postulante impugnado para que la conteste en el plazo de tres días, adjuntando las pruebas relacionadas con los hechos. Con la documentación recibida el Alcalde/Alcaldesa resolverá las impugnaciones dentro del cronograma que establezca la Municipalidad y que deberá publicarse a través de los mismos medios.

Art. 32.- Designación del Registrador de la Propiedad.- El Alcalde/Alcaldesa procederá de los elegibles a designar a la persona que haya obtenido el mayor puntaje. De no presentarse el postulante con mayor puntaje a posesionarse en el cargo en el plazo determinado por la ley pertinente, el Alcalde/Alcaldesa designará al que le sigue en puntuación.

En caso de presentarse un empate el Alcalde/Alcaldesa declarará ganador al postulante que creyere conveniente para los intereses institucionales, disponiendo al Director / a de la Unidad de Talento Humano la correspondiente acción de personal, e informará al Concejo sobre la designación.

El Registrador Municipal de la Propiedad y de Registro Mercantil, previa a su posesión, rendirá la caución que

corresponda en los montos establecidos por la Contraloría General del Estado y el Director Nacional de Registro de Datos Públicos, de ser el caso.

Art. 33.- Período de funciones.- El Registrador de la Propiedad y Mercantil durará cuatro años en sus funciones pudiendo ser reelegido por una sola vez; en este último caso, deberá haber sido declarado ganador del concurso de méritos y oposición organizado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con las disposiciones de la presente ordenanza. Ejercerá sus funciones hasta ser legalmente reemplazado.

Art. 34.- Remuneración.- Percibirá la remuneración establecida en el grupo ocupacional respectivo, señalada por el Ministerio de Relaciones Laborales, mediante Resolución MRL-2011-000025, publicada en el Registro Oficial No. 388 de 18 de febrero de 2011, en la que se incorporó el puesto de Registrador de la Propiedad, en los grados y valoración de la Escala de Remuneraciones Mensuales Unificadas del Nivel Jerárquico Superior

Art. 35.- Ausencia temporal o definitiva.- En caso de ausencia temporal el Registrador de la Propiedad encargará el despacho al funcionario Abogado Analista Jurídico, razón por la cual este debe cumplir con los mismos requisitos necesarios para ser registrador de la propiedad, de conformidad con la Estructura Orgánica Funcional. De este encargo se informará en forma inmediata al Alcalde/Alcaldesa y a la Dirección Nacional de Datos Públicos, conforme a las resoluciones 027 y 042 del Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP 2011,

En caso de ausencia definitiva el Alcalde/Alcaldesa procederá inmediatamente al llamamiento a concurso de méritos y oposición para la designación del titular.

Art. 36.- Del Personal del Registro.- El personal que labore en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil, será el mismo que ha venido laborando en la Registraduría, respetándose con ello su estabilidad laboral y sus derechos consagrados en la Constitución de la República.

En caso de tener que crearse nuevos puestos para la Registraduría de la Propiedad, deberán ser designados mediante concurso público de merecimientos y a pedido del titular.

El personal del Registro de la Propiedad percibirá la remuneración establecida en el grupo ocupacional respectivo, el mismo que será señalado por el Ministerio de Relaciones Laborales.

La o el Registrador de la Propiedad podrá ser destituido de su cargo por el Alcalde/Alcaldesa, por incumplimiento de las funciones registrales debidamente comprobado, al igual que en los casos en los que impida o dificulte la conformación y funcionamiento, de conformidad con la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, y normas pertinentes de la Ley Orgánica del Servicio Público, previo debido proceso.

Capítulo VI

FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL
DE LA PROPIEDAD

Art. 37.- Del funcionamiento.- El Titular del Registro y sus empleados observarán las normas constantes en la Ley de Registro, Arts. 18, 19, 25, 26, 34 y 50, respectivamente:

- ✓ Del repertorio.
- ✓ De los registros y de los índices.
- ✓ De los títulos, actos y documentos que deben registrarse.
- ✓ Del procedimientos de las inscripciones.
- ✓ De la forma y solemnidad de las inscripciones.
- ✓ De la variación de las inscripciones y su cancelación. Deberá igualmente observar las normas pertinentes de la Ley del Sistema Nacional del Registro de Datos Públicos, publicado en el Registro Oficial No. 162 del 31 de marzo del 2010

Capítulo VII

ARANCELES DE REGISTRO

Art. 38.- Financiamiento.- El Registro de la Propiedad se financiará con el cobro de los aranceles por los servicios de registro y el remanente pasará a formar parte del presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales;

Art. 39.- Potestad para fijar los aranceles de registro.- Conforme determina la ley, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, fijar la tabla de aranceles por los servicios de registro y certificaciones que presten los registros de la propiedad.

Art. 40.- Aranceles de registro.- Los aranceles que tendrán vigencia para los servicios públicos que prestará el Registro de la Propiedad en el Cantón Pedernales serán los siguientes: En consideración a las condiciones socioeconómicas de la población residente en el Cantón Pedernales, fijase los siguientes aranceles de registro:

CATEGORÍA	VALOR INICIAL	DERECHO TOTAL DE INSCRIPCIÓN
1	1 A 1.000 DÓLARES	50 DÓLARES
2	1.001,00 A 3.000,00 DÓLARES	70 DÓLARES
3	3.001,00 A 7.000,00 DÓLARES	100 DÓLARES
4	7.001,00 A 10.000,00 DÓLARES	120.00 DÓLARES
5	10.001,00 A 15.000,00 DÓLARES	130.00 DÓLARES
6	15.001,00 A 30.000,00 DÓLARES	160.00 DÓLARES
7	30.001,00 A 50.000,00 DÓLARES	220.00 DÓLARES
8	50.001,00 A 75.000,00 DÓLARES	240.00 DÓLARES
9	75.001,00 A 100.00,00 DÓLARES	320.00 DÓLARES
10	100.000,00 A 200.000,00 DÓLARES	380.00 DÓLARES
11	201.000,00 A 300.000,00 DÓLARES	450.00 DÓLARES
12	301.000,00 EN ADELANTE	500.00 DÓLARES

1. Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, particiones judiciales y extrajudiciales, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio y cualquier otro acto similar, se considerará las siguientes categorías sobre las cuales pagarán los derechos:

- a) Las transferencias de dominio, se calcularán en base al avalúo municipal y se pagará en base a la tabla arancelaria antes descrita.
- b) Por el registro de la declaratoria de propiedad horizontal y todos los documentos que esta comprenda, la cantidad de ciento cincuenta dólares (\$ 150,00) por cada clave catastral.
- c) Por la inscripción o cancelación de patrimonio familiar, testamentos, adjudicaciones de la Subsecretaría de Tierras, la cantidad de sesenta dólares (\$ 60,00);
- d) Por el registro de hipotecas, y las constituidas a favor del BIES pagarán el cincuenta por ciento del valor previsto en la correspondiente categoría fijada en el

literal a) de este artículo; y las ventas se pagarán de acuerdo al avalúo municipal.

- e) Por la inscripción de concesiones mineras de exploración sin excepción, pagarán la cantidad de trescientos dólares (\$300.00); por las concesiones mineras de explotación la cantidad de trescientos dólares (\$300,00); y, por la inscripción de autorizaciones de explotación de materiales áridos y pétreos la cantidad de trescientos dólares (\$300.00);
- f) Por las Capitulaciones Matrimoniales, poderes en general el Ecuador o extranjeros, sesenta dólares (\$60.00); y,
- g) Por las Aclaraciones de Homónimos de imputados o acusados, ordenados en procesos penales o de alimentos forzosos, serán gratuitos.

2. Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de actos judiciales y extrajudiciales, se establecen los siguientes valores:

- a) Por la inscripción de posesiones efectivas, la cantidad de cincuenta dólares (\$50.00);
- b) Por la inscripción de embargos, gravámenes, demandas, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de cuarenta dólares (\$40.00) por cada uno;
- c) Por certificaciones de constar en el índice de propiedades, la cantidad de diez dólares (\$10.00).
- d) Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de diez dólares (\$10.00).
- e) Por la inscripción de cancelación de gravámenes y derechos personales, la cantidad de cuarenta dólares (\$40.00).
- f) Por las certificaciones de matrículas inmobiliarias, la cantidad de cuarenta dólares (\$40.00); y,
- g) En los casos no especificados en la enunciación anterior la cantidad de veinte dólares \$20.00).
- h) Las reinscripciones de los predios que se encuentran inscritos en el Cantón Sucre y que por su jurisdicción deberán ser reinscritas en el Cantón Pedernales, tendrán un valor de Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$50.00).
- i) Por la inscripción de la Disolución de la Sociedad Conyugal se considerará para el cálculo de derecho de Registro el avalúo municipal de cada inmueble; pagarán del valor previsto en la correspondiente categoría fijada en el literal a) del numeral 1; en caso de no existir, la cantidad a pagarse es de Cien Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$100.00).

3.- Cuando se trate de la inscripción de contratos celebrados entre entidades públicas y personas de derecho privado,

regirá la categoría que corresponda, según el numeral 1 de este artículo. Los contratos celebrados entre instituciones del Estado no pagarán aranceles de registro, exceptuándose aquellos que tengan como cuantía desde quinientos mil dólares (\$500.000) hasta un millón de dólares (\$1.000.000), pagarán la cantidad de 300 dólares y los que sobrepasen la cantidad de un millón de dólares (1.000.000), pagarán la cantidad de 500 dólares.

4.- En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas o cerradas la cantidad de ciento cincuenta Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$150.00); cuando exista cuantía determinada se considerará para el cálculo de derecho de registro el avalúo municipal del inmueble pagarán del valor previsto en la correspondiente categoría fijada en el literal a) del numeral 1.

5. Para los actos de fusiones, ampliaciones y rectificaciones en hipotecas abiertas se deberá cancelar la cantidad de cincuenta dólares (\$50.00).

6. Los aranceles de registro serán calculados por cada acto o contrato según la categoría y cuantía correspondiente aunque estén comprendidos en un solo instrumento.

7. Por inscripción de renunciaciones de gananciales se pagará el valor previsto en la correspondiente categoría fijada en el literal a) del numeral 1.

8. Los actos y contratos de aceptación de compraventa se cancelarán la cantidad de sesenta dólares \$60.00.

9.- Para el otorgamiento de copias simples actos y contratos que están a cargo del Registrador se pagará el valor de cincuenta centavos (\$0.50), por cada copia.

Los valores recaudados por concepto de aranceles, serán depositados diariamente a la cuenta corriente que para el efecto se aperture a nombre del Registro de la Propiedad del Cantón Pedernales.

Art. 41.- Aranceles de Registro Mercantil.- Los valores a pagar por concepto de aranceles de Registro Mercantil, serán los que determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 42.- Rebajas de los aranceles.- Las personas que forman parte de los grupos vulnerables de la tercera edad y discapacitados, así como también los beneficiarios del bono de desarrollo humano y beneficiarios del bono de la vivienda o de cualquier otro programa social del Gobierno Central, tendrán una rebaja hasta el cincuenta por ciento (50%) de los valores establecidos en el artículo 39 de esta ordenanza como aranceles para todos los actos y contratos, para lo cual deberán presentarle al Registrador o Registradora de la Propiedad, la cédula de ciudadanía en el caso de las personas de la tercera edad, el carnet de discapacidad en los casos de las personas con discapacidad, la credencial correspondiente en el caso de las personas beneficiarias del bono de desarrollo humano, y la certificación o documentación respectiva que acredite ser beneficiario del bono de la vivienda o de cualquier otro programa social del Gobierno Central para estas personas.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La veeduría designada conforme la presente ordenanza, participará en todos los procesos para la designación del señor Registrador de la Propiedad.

SEGUNDA.- Hágase conocer a la Dirección Nacional de Datos Públicos el contenido y alcance de la presente ordenanza, a efectos de la necesaria coordinación para materializar eficazmente los propósitos previstos en la ley de la materia.

TERCERA.- Los equipos computarizados, los bienes muebles, los programas informáticos, que sean considerados como necesarios, serán adquiridos de manera directa por el Registrador de la Propiedad, siguiendo para esto la tramitación determinada en la Ley de la materia.

CUARTA.- El Registrador de la Propiedad, mediante resolución debidamente motivada hará conocer al señor Alcalde/Alcaldesa, la necesidad de ampliar el local donde funciona la Registraduría de la Propiedad o en su caso de alquilar un área más amplia para que funcione la Registraduría de la Propiedad.

QUINTA.- La Registraduría de la Propiedad del Cantón Pedernales deberá incluir en sus planillas el desglose pormenorizado y total de los aranceles que serán pagados por el usuario.

SEXTA.- EL Registrador /a de la Propiedad en su calidad de máxima autoridad de la Registraduría de la Propiedad, rendirá cuentas al señor Alcalde/Alcaldesa semestralmente, en donde además presentará un informe económico trimestralmente, señalando cuál es la cantidad que percibirá la Municipalidad por dicho año como remanente de los recursos obtenidos por tasas cobradas en la Registraduría de la Propiedad.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Las Especies valoradas del Registrador de la Propiedad existentes en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, serán entregadas por la o el Tesorero Municipal, mediante actas de entrega recepción, terminadas dichas especies el Registrador de la Propiedad, mandará a elaborar las especies respectivas en el Instituto Geográfico Militar o donde determine la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

SEGUNDA.- En lo que respecta a los equipos informáticos pertenecientes al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, se realizará un inventario de dichos bienes y se suscribirá un acta de entrega recepción de los mismos entre esta Municipalidad y el Registrador de la Propiedad en funciones.

Se concede el plazo de seis meses contado a partir de la publicación de la Presente ordenanza a fin de que dichos equipos informáticos sean devueltos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, debiendo el Registro de la Propiedad del Cantón Pedernales, adquirir

los equipos necesarios para su funcionamiento, todo lo cual será financiado a través del cobro de sus aranceles.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Se deroga expresamente todas las ordenanzas, resoluciones, acuerdos emitidos por esta Municipalidad que contradigan la presente ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De acuerdo con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza tributaria entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Publíquese la Presente Ordenanza en la Gaceta Oficial; y en el Dominio web de la Institución.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales, a los veintidós días del mes de Julio del dos mil dieciséis, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedernales.-

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

Certificado de socialización y discusión.- Certifico: Que la **ORDENANZA REFORMATIVA PARA LA CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDERNALES**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pedernales, en Sesiones Ordinarias del jueves 25 de febrero del 2016 y jueves 21 de julio del 2016, en primero y segundo debate, respectivamente.- Pedernales, 21 de julio del 2016.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 21 de julio del 2016.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- CÚMPLASE.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN

PEDERNALES.- Pedernales, 26 de julio del 2016.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA REFORMATIVA PARA LA CONSTITUCIÓN, ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN PEDERNALES,** para su promulgación y publicación en el Registro Oficial.- Ejecútese.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GAD Municipal de Pedernales.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada.- Pedernales, 26 de julio del 2016.- **CERTIFICO.-**

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDERNALES**

Considerando:

Que, la Constitución de la República en su preámbulo contiene un gran valor constitucional, el Sumak Kawsay, el cual constituye, la meta, el fin que se propone el Estado Ecuatoriano para todos sus habitantes;

Que, el literal d) del artículo 11 de la referida Ley Fundamental, establece que “La prevención y las medidas para contrarrestar, reducir y mitigar los riesgos de origen natural y antrópico o para reducir la vulnerabilidad, corresponden a las entidades públicas y privadas, nacionales, regionales y locales”;

Que, el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado protegerá a las personas y a la naturaleza en casos de desastre de origen natural mediante la prevención ante el riesgo con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad e implicará la responsabilidad directa de la Instituciones dentro de su ámbito geográfico;

Que, el numeral 6 del artículo 38 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: “En particular, el Estado tomará medidas de: (...) 6.— Atención preferente en casos de desastres, conflictos armados y todo tipo de emergencias”;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, la misma que es definida en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 227 establece los “Principios de la Administración Pública: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

Que, el numeral 1 artículo 3 de la Constitución de la República señala que es un deber primordial del Estado Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular el agua para sus habitantes.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República señala: “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 artículo 30 del Código Civil define al caso fortuito y fuerza mayor: “Se llama fuerza mayor o caso fortuito, el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”;

Que, el 16 de abril del 2016, en el Ecuador se suscitó un terremoto de 7.8 grados sobre la escala de Richter, que afectó principalmente a las provincias de Esmeraldas y Manabí, causando graves daños materiales y pérdidas humanas en varias ciudades, entre las cuales una de las más afectadas fue Pedernales; este terremoto ha sido catalogado como uno de los más fuertes en la historia del Ecuador, luego del terremoto de Ambato del 5 de agosto de 1948.

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 1001 del 17 de abril del 2016, se declara el estado de excepción en la provincia de Esmeraldas, Manabí, Santa Elena, Santo Domingo de los Tsáchilas, los Ríos y Guayas; de tal manera que todas las entidades de la Administración pública central e institucional en especial las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional; y los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las provincias afectadas deberán coordinar esfuerzos con el fin de ejecutar las acciones necesarias e indispensables para mitigar y prevenir los riesgos, así como enfrentar, recuperar y mejorar las condiciones adversas que provocaron los eventos telúricos del día 16 de abril del 2016.

Que, el artículo 30 de la Ley de Seguridad Pública y de Estado, establece que “Toda medida que se decreta durante el estado de excepción debe ser proporcional a la situación que se quiere afrontar, en función de la gravedad de los hechos objetivos, naturaleza y ámbito de aplicación”.

Que, el artículo 3 del Código Tributario dispone, sólo por acto legislativo de órgano competente se podrá establecer, modificar o extinguir tributos. No se dictarán leyes tributarias con efecto retroactivo en perjuicio de los contribuyentes. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley;

Que, el artículo 264 de la Constitución a República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicios de otra que termine la ley: “5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. “;

Que, el artículo 301 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “...Sólo por acto normativo de órgano competente se podrá establecer, modificar exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley. “

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “La Constitución es la norma Suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales, en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”.

Que, en el artículo 489 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD– dispone las fuentes de la obligación tributaria: “Son fuentes de la obligación municipal y metropolitana: a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios Municipales o Metropolitanos, asignándoles su producto total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos Metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ella se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.”

Que, el artículo 492 del COOTAD establece que; las Municipalidades y Distritos Metropolitanos reglamentarán por ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, con respecto a la potestad tributaria, el artículo 186 del COOTAD establece “que los Gobiernos Municipales y Distritos Metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanza, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; y, que cuando por decisión del gobierno metropolitano o municipal, la prestación de un servicio público exija el cobro de una prestación patrimonial al usuario, “cualquiera sea el modelo de gestión o el prestador del servicio público, esta prestación patrimonial será fijada, modificada o suprimida mediante ordenanza “.

Que, el artículo 16 del Código Tributario, define al hecho generador como el presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo.

Que, el artículo 17 del Código Tributario dispone que, cuando el hecho generador consista en un acto jurídico, se calificará conforme a su naturaleza jurídica, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados. Cuando el hecho generador se delimite atendiendo a conceptos económicos, el criterio para calificarlos tendrá en cuenta las situaciones o relaciones económicas que efectivamente existan o se establezcan por los interesados, con la independencia de las formas jurídicas que se utilicen;

Que, el artículo 18 del Código Tributario establece que la obligación tributaria nace cuando se realiza el presupuesto establecido por la ley para configurar el tributo;

Que, el artículo 31 del Código Tributario, señala que la exención o exoneración tributaria es “la exclusión o la dispensa legal de la obligación tributaria, establecida por razones de orden público, económico o social”.

Que, el artículo 37 del Código Tributario *ibídem* señala: “modos de extinción de la obligación tributaria.- se extingue en todo o en parte por cualesquiera de los siguientes modos: (...) 4. Remisión...”;

Que, el artículo 54 del mismo cuerpo legal establece que: “ las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen.”;

Que, la disposición General Quinta de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas del terremoto del 16 de abril del 2016 señala: “Para el caso de obligaciones tributarias administradas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados en la provincia de Manabí, el cantón Muisne de la provincia de Esmeraldas y otras circunscripciones que hayan resultado afectadas por el terremoto, éstos dictarán las ordenanzas que permitan la remisión de intereses multas y recargos, dentro de un plazo de tres meses contados a partir de la promulgación de la presente ley. Cuando el objeto imponible sobre el cual se grava el impuesto, haya sufrido una afectación total o parcial, quedarán exentos del pago de dicho impuesto, conforme a los porcentajes y condiciones que se establezca en la respectiva ordenanza (...);

Que, la disposición Transitoria Sexta de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas del terremoto del 16 de abril del 2016 señala: “En la provincia de Manabí el cantón Muisne y en las otras circunscripciones de la provincia de Esmeraldas que se definan mediante Decreto, se suspenden los plazos y términos de todos los procesos administrativos y tributarios, que se hayan encontrado decurriendo al momento de producirse el terremoto”.

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República dispone que la competencia nace sólo de la Constitución y de la Ley,

y la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana confiere competencia a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales competencia para la remisión de intereses, multas y recargos sobre tributos locales y exención de impuestos, y suspensión de plazos y términos de procesos administrativos y tributarios;

Que, el artículo 60 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta al Alcalde o Alcaldesa presentar proyectos de ordenanza al concejo municipal en el ámbito de sus competencias;

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República; artículo 57 literal a) y Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS SOBRE TRIBUTOS LOCALES Y EXENCIÓN DE IMPUESTOS, Y SUSPENSIÓN DE PLAZOS Y TÉRMINOS DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y TRIBUTARIOS DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.

CAPÍTULO I

DE LAS GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto aplicar la remisión, de intereses, multas, recargos y exención de tributos, y suspensión de plazos y términos de procesos administrativos y tributarios del gobierno municipal del cantón.

Art. 2.- Ámbito.- La presente ordenanza se aplicará a todos los sujetos pasivos de los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras en la jurisdicción cantonal.

Art. 3.- Tributos.- Los tributos municipales son: Impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, los mismos que deben estar normados en las ordenanzas respectivas acordes al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás normativa vigente.

Art. 4.- Principios.- Los principios generales que orientan la ordenanza son: protección, prevención, coordinación, participación ciudadana, solidaridad, coordinación, corresponsabilidad, complementariedad, subsidiariedad, sustentabilidad del desarrollo.

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL REEVALÚO DE INMUEBLES

Art. 5.- Inspección.- una vez que el municipio haya realizado la inspección técnica respectiva a los predios afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016 en la que se determine fehacientemente el porcentaje de afectación; y luego que se cuente con la información del Ministerio de Vivienda MIDUVI, se procederá a la actualización del catastro de las personas damnificadas del desastre natural indicado.

CAPÍTULO II

DE LA REMISIÓN DE INTERESES, MULTAS Y RECARGOS, Y LA EXENSIÓN DE IMPUESTOS

Art. 6.- Competencia.- La Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas del terremoto del 16 de abril del 2016, confiere competencia a los Gobiernos Municipales para la remisión de intereses, multas y recargos sobre tributos locales, exención de impuestos, y suspensión de plazos y términos de procesos administrativos y tributarios.

Art. 7.- Remisión.- Las deudas tributarias sólo podrán condonarse o remitirse en virtud de ley, en la cuantía y con los requisitos que en la misma se determinen.

Art. 8.- Remisión de intereses de mora, multas y recargos causados: Se dispone la remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones tributarias cuya administración o recaudación le corresponde única y directamente al GAD Municipal del cantón Pedernales o a sus Empresas Públicas Municipales. Dichas obligaciones están contenidas en los títulos de cobro, órdenes de cobro, liquidaciones o cualquier otro acto de determinación de obligación tributaria, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales o por sus Empresas Públicas Municipales y conforme a las siguientes reglas:

- a) Todos los sujetos pasivos del GAD Municipal Pedernales, que han sido afectados por el terremoto, podrán acogerse a la remisión de intereses de mora, multas y recargos del cien por ciento (100%) si el pago de la totalidad de la obligación tributaria vencida (capital), es realizado hasta el 30 de diciembre del 2016, a partir de la publicación de esta Ordenanza.
- b) Para los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos podrán acogerse a la remisión de intereses de mora, multas y recargos del cien por ciento (100%), si el pago de la totalidad de la obligación tributaria vencida (capital), lo realiza en un plazo de hasta dos años contados desde la publicación de esta Ordenanza.

Art. 9.- Fondos de Terceros: Las obligaciones tributarias generadas por concepto de tasas o impuestos y que sean retenidos a favor de terceros, no estarán sujetas a la remisión de los intereses de mora, multas y recargos.

Art. 10.- Sujetos Pasivos con convenios de facilidades de pago: Los sujetos pasivos que deseen acogerse al beneficio de la remisión de intereses de mora, multas y recargos, podrán solicitar convenio de facilidades de pago, siempre y cuando las cuotas establecidas cubran el total de la deuda (capital) y estas sean canceladas en su totalidad dentro de los plazos establecidos en artículo 8 de esta Ordenanza.

En el caso de los sujetos pasivos que mantengan convenios de facilidades de pago vigentes y que se encuentren al día en las cuotas correspondientes, la totalidad de los pagos realizados, incluso antes de la publicación de esta Ordenanza, se imputará al capital y de quedar saldo de impuesto a pagar podrán acogerse a la presente remisión, cancelando el cien por ciento del impuesto adeudado. En estos casos no constituirá pago indebido cuando los montos pagados previamente hubieren superado el valor del impuesto, por lo tanto no habrá devolución de valores al contribuyente que canceló la totalidad de la deuda.

Art. 11.- Sujetos Pasivos con procesos coactivos: Los sujetos pasivos que mantengan procesos coactivos deberán comunicar a la Tesorería del GAD Municipal del cantón Pedernales y a las Unidades Administrativas de sus Empresas Públicas Municipales, el pago efectuado acogiéndose a la remisión prevista en esta Ordenanza, con el fin de que la Autoridad competente de dichas instancias administrativas ordenen el cierre y archivo del proceso.

Art. 12.- Sujetos Pasivos que mantengan reclamos, recursos administrativos y procesos contenciosos: La remisión de intereses de mora, multas y recargos beneficiará a los sujetos pasivos, siempre y cuando paguen la totalidad del tributo adeudado, de acuerdo a los plazos y porcentajes de remisión establecidos en la presente ordenanza y que desistan de sus acciones y recursos, desistimiento que no dará lugar a costas ni honorarios. Los sujetos pasivos para acogerse a la remisión, deberán informar por escrito de su desistimiento y adjuntar copia del comprobante de pago del capital total de la obligación tributaria por el monto respectivo, ante la Dirección Financiera.

Art. 13.- Exención y Remisión de impuestos.- Si el objeto imponible sobre el cual se graba el impuesto haya sufrido una afectación total o parcial, se exencionarán y remitirán los impuestos de acuerdo a las siguientes consideraciones:

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANO-RURAL

- 13.1.** El hecho generador constituye el valor de la propiedad, en el caso de un terreno, por las circunstancias del terremoto se encuentra como solar no construido, no tendrá el recargo de solar no edificado: por destrucción total del edificio en el 100%, no habrá recargo y se procederá a la baja del título.
- 13.2.** Cuando una edificación, luego que, se ha realizado la evaluación técnica del edificio por parte de las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas y se califica la afectación, cuando ésta supere el 50% de daños, y la reparación sea por más de un año, no habrá lugar a la determinación del impuesto a la propiedad urbana, se procederá a la baja de título y a la revalorización del predio.
- 13.3.** Cuando una edificación, cuyo dominio corresponde a propietarios, copropietarios, condóminos o

propiedad horizontal, luego que se ha realizado la evaluación técnica del edificio por parte de las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas y se califica la afectación, cuando ésta supere el 50% de daños, y la reparación sea por más de un año, o la pérdida total de la edificación no habrá lugar a la determinación del impuesto a la propiedad urbana, se procederá a la baja de título, a la revalorización del predio, para establecer la determinación del porcentaje de deducción en la cuantía o título de pago del catastro, será en relación al porcentaje de daños establecido en la evaluación técnica realizada por el GAD.

- 13.4.** Calificada la afectación y actualizado el catastro por la unidad administrativa pertinente, si ésta se encuentra dentro de las personas damnificadas del desastre natural indicado, no habrá lugar a la determinación del impuesto a la propiedad urbana.

En caso de copropietarios, condóminos o propiedad horizontal, el porcentaje de exoneración, deducción y avalúo se realizará en relación a la afectación a cada alícuota.

- 13.5** Cuando un predio con edificación, luego que, ha sido realizada la evaluación técnica por parte de las direcciones de Planificación y Obras Públicas del GAD Municipal y se califica la afectación de daños, si el resultado de la evaluación demuestra daño total, significa que la edificación debe ser o ya fue demolida, no habrá lugar a la determinación del impuesto, se procederá a la revalorización del predio. Luego de que se realice la nueva edificación, se acogerá a la exención temporal lo que establece el COOTAD en su Art. 510 para las nuevas construcciones 2 a 5 años de exención.

Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- c) Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas

A vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el MIDUVI, las asociaciones mutualistas y cooperativas de

vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

A partir del 2017, no deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

- 13.6.** Cuando un predio en el área rural, luego que, ha sido realizada la evaluación técnica del predio por parte del MAGAP y del GAD municipal y establece el porcentaje de daños, si el resultado de la evaluación demuestra que supera el 20% de pérdida de cosechas: se aplicará la revalorización del predio en el año siguiente y la deducción será la rebaja similar al porcentaje al tiempo y magnitud de la pérdida calificado al valor o cuantía del título.

IMPUESTO A LOS VEHÍCULOS

13.7. El hecho generador constituye el valor del vehículo, por las circunstancias del terremoto se encuentra afectado totalmente, no tendrá el mismo valor registrado en el SRI, por destrucción total en el porcentaje que determine el avalúo técnico correspondiente, si no se encuentra asegurado, no habrá la determinación del impuesto.

IMPUESTO DE PATENTES

13.8. El hecho generador constituye la actividad comercial declarada en la municipalidad, por las circunstancias del terremoto se encuentra afectado total o parcialmente, la evaluación técnica por parte del GAD Municipal y la declaración del contribuyente, determinará la situación actual del comercio, por destrucción total o parcial en el porcentaje que determine la inspección o declaración del contribuyente y el avalúo técnico correspondiente, no habrá lugar a la determinación del impuesto, y se procederá a la rebaja en la cuantía del título del 2017.

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES

13.9. El hecho generador constituye la actividad económica declarada en la municipalidad, por las circunstancias del terremoto se encuentra afectado total o parcialmente, la evaluación técnica por parte del GAD Municipal y la declaración del contribuyente, determinará la situación actual de la actividad económica, debido a la destrucción

total o parcial en el porcentaje que determine la inspección y el avalúo técnico correspondiente, no habrá la determinación del impuesto, y se procederá a la rebaja en la cuantía del título del 2017.

IMPUESTO A LAS UTILIDADES EN LA TRANSFERENCIA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALÍA DE LOS MISMOS

13.10. Cuando un predio con edificación, luego que, ha sido realizada la evaluación técnica del edificio y se establece el porcentaje de daños por parte del GAD municipal, si el resultado de la evaluación de la edificación demuestra daño total, se procederá a la revalorización del predio, lo que significa que para el impuesto a la utilidad y plusvalía en las nuevas transacciones o traslados de dominio, las condiciones de valor deberá ser revisada en la norma vigente bienio 2016-2017. Proceder a revisar la norma del cobro de utilidad y plusvalía en el porcentaje correspondiente hasta el 10%.

DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS

13.11. La contribución especial de mejoras en un tributo que fue determinado para cobros a plazos futuros, si para determinar el valor de la cuantía como referente se tiene el valor de la propiedad registrado en la municipalidad anterior a la obra, valor de la propiedad con el que se estructuró el catastro para el cobro de la contribución especial de mejoras, por las circunstancias del terremoto, la propiedad se encuentra afectada total o parcialmente, la evaluación técnica por parte del GAD Municipal determinará la situación actual del valor de la propiedad, debido a la destrucción total o parcial en el porcentaje que determine la inspección y el avalúo técnico correspondiente, por lo que las condiciones de valor del hecho generador cambia, las condiciones de valor de la obra o beneficio cambia, por lo que no habrá la determinación del tributo, y se procederá a la remisión de la deuda.

TASA DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE

13.12. El hecho generador es el servicio de agua potable domiciliario y alcantarillado que por las circunstancias del terremoto afectó las redes de distribución del sistema de agua potable y alcantarillado de la jurisdicción cantonal, lo que interrumpió el servicio que de manera regular presta a través de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable Pedernales EPMAPA-PED, en consideración de lo indicado se faculta al Directorio de la EPMAPA-PED”, para que de acuerdo a informe técnico de Gerencia se determine la factibilidad de la exoneración respectiva de la tasa.

Para acceder a estos beneficios, los propietarios del bien afectado que tengan deudas con el Municipio o Empresas Públicas, deberán firmar convenio de facilidad de pagos de sus obligaciones tributarias.

Art. 14.- Obligación del Sujeto Activo: El Sujeto Activo está en la obligación de poner a disposición del sujeto pasivo

los títulos, órdenes de pago que estén sujetos a acogerse a la presente ordenanza.

Art. 15.- Obligación del sujeto pasivo: Los sujetos pasivos solicitarán a la Administración Financiera se dé trámite, a las órdenes de pago que estén sujetos a acogerse a la presente ordenanza.

Art. 16.- Efectos Jurídicos del pago en Aplicación de la Remisión: El pago realizado por los sujetos pasivos en aplicación de la remisión prevista en esta ordenanza extingue las obligaciones adeudadas. Los sujetos pasivos no podrán alegar posteriormente pago indebido sobre dichas obligaciones, ni iniciar cualquier tipo de acciones o recursos en procesos administrativos, judiciales o arbitrajes nacionales o extranjeros.

Art. 17.- Del domicilio tributario: Para los efectos de la remisión de intereses, multas y recargos sobre tributos locales y exención de impuestos, se aplicará para los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos como consecuencia del desastre natural y cuyo domicilio tributario principal se encuentre en la provincia de Manabí y otras circunscripciones afectadas que se definan mediante Decreto, bajo las condiciones que se establezcan en el mismo.

CAPÍTULO III

SUSPENSIÓN DE PLAZOS Y TÉRMINOS DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS

Art. 19.- Suspensión de los plazos y términos de todos los procesos administrativos y tributarios: Se suspenden los plazos y términos de todos los procesos administrativos y tributarios, que se hayan encontrado decurriendo al momento de producirse el terremoto.

Art. 20.- Vigencia de la suspensión de los plazos y términos: La suspensión de plazos y términos de todos los procesos administrativos y tributarios, inicia el 16 de abril de 2016, hasta la fecha en que finalice el estado de excepción establecido mediante Decretos Ejecutivo No. 1001 y 1101, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 742 de 27 de abril de 2016. En consecuencia, no se tomará en cuenta el mencionado periodo para el cálculo del silencio administrativo, prescripción de la acción de cobro o caducidad de las facultades de la Administración Tributaria.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La Dirección Financiera y la Procuraduría Síndica del GAD Municipal del Cantón Pedernales y quien hagan las veces en sus Empresas Públicas Municipales, coordinarán la aplicación de la ejecución de esta Ordenanza.

SEGUNDA.- Para los sujetos pasivos que hayan firmado convenio de facilidades de pago con el GAD Municipal de Pedernales y que su vivienda fue afectada severamente,

no será obligatorio la presentación del certificado de no adeudar para los trámites de reconstrucción que se realice ante la Municipalidad. Este beneficio será aplicable siempre y cuando, el sujeto pasivo, se encuentre al día en las cuotas establecidas en el convenio de facilidad de pago.

TERCERA.- En todo lo no establecido en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador; Código Orgánico Tributario; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos, Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, y demás normativa conexa.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Publíquese la Presente Ordenanza en la Gaceta Oficial; en el Dominio Web de la Institución; y en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil dieciséis, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

Certificado de discusión.- La infrascrita secretaria General del Concejo Municipal del cantón Pedernales, certifica que la presente ordenanza, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pedernales, en dos debates, en sesiones de 13 de julio y 04 de agosto de 2016.- Pedernales, agosto 08 de 2016

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.- Ejecútese: Agosto 10 de 2016

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GAD Municipal de Pedernales.

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada.- Pedernales, agosto 10 de 2016.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES****Considerando:**

Que, el artículo 11 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador establece que “el más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución”;

Que, el numeral 25 del Art. 66 de la Constitución de la República, garantiza “el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”;

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 76 textualmente indica “En todo proceso en el que se determinan derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías: 1.- Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes; y, 6.- La ley establecerá la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones penales, administrativas o de otra naturaleza”.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República establece que “los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera”;

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, establece “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República establece que “la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial, y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos descentralizados”;

Que, el Art. 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 264, numeral 14 de la Constitución de la República, establece “Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias. En el ámbito de

sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República indica “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”.

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República establece que “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas Integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”.

Que, el Art 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) indica que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Literal a) del Art. 57 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (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 Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”

Que, el literal w) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que es atribución del Concejo Municipal, la de “expedir la Ordenanza de Construcciones que comprenda las edificaciones y normas Técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de los edificios y de sus instalaciones”.

Que, el Art. 140 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos sísmicos con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza”

Que, la disposición Vigésimo Segunda del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que, “En el período actual de funciones, todos los órganos normativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación”.

Que, la disposición derogatoria Primera del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone “Deróguense las siguientes disposiciones y leyes: a) La Ley Orgánica de Régimen Municipal, Codificación 2005-016, publicada en el suplemento al Registro Oficial No. 159 de diciembre 5 de 2005;

Que, la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón Pedernales, con fecha, jueves 19 de mayo de 2016, las 15:50, RESUELVE, ACEPTAR Y CONCEDER LA MEDIDA CAUTELAR CONSTITUCIONAL AUTÓNOMA solicitada por el señor Ab. Diego Fuentes Acosta, en su calidad de Viceministro del Interior, la misma que entre otras cosas dispone “.- En virtud del carácter provisional de las medidas cautelares constitucionales, el efecto de ésta resolución persistirá hasta que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales apruebe la ordenanza que reglamente la aplicación de normas de construcción y prevención para el caso de riesgos sísmicos y establezca el procedimiento para la demolición de las edificaciones afectadas por el terremoto ocurrido en éste sector que no sean sujeto de reparación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 140 y 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”,

Que, en la décimo quinta disposición general el Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y descentralización, publicado en el Registro Oficial No 303, publicado el 19 de octubre de 2010, reformado el 7 de julio de 2014, establece que le corresponde al ente rector en materia de hábitat expedir la Norma Ecuatoriana de la Construcción que será de obligatorio cumplimiento de los procesos constructivos;

Que, la misma disposición antes referida establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 705, publicado en el Registro Oficial No. 421 de fecha 6 De abril del 2011, se conformó el Comité Ejecutivo de la Norma Ecuatoriana de

la Construcción, encargado de expedir la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), que contemplará los requisitos mínimos que deberán observarse al momento de realizar los diseños, al construir y controlar la ejecución de obras y estará orientada a promover la necesidad de mejorar la calidad de las edificaciones y sobre todo a proteger la vida de la gente;

Que, mediante Acta de 17 de julio del 2013 el Comité Ejecutivo de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC). aprueba la expedición de la normativa que integrará la Norma Ecuatoriana de la Construcción, que corresponden a los requisitos y requerimientos que deberán observarse en caso de SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES, los mismos que establecen los requisitos y requerimientos necesarios para un apropiado diseño Sismo Resistente de las edificaciones a construirse;

Que, mediante Acta del 24 de noviembre de 2014, el Comité Ejecutivo de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), aprueba la revisión realizada a los seis (6) capítulos expedidos mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de agosto de 2014; y la expedición de cuatro (4) capítulos normativos adicionales, correspondientes a los requisitos y requerimientos que deberán observarse en caso de la SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES, los mismos que establecen los requisitos y requerimientos necesarios para un apropiado diseño Sismo Resistente de las edificaciones a construirse;

Que, el Art. 5.- del acuerdo de ACTUALIZACIÓN Y OFICIALIZACIÓN DE LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN número 0047, publicado en el Registro Oficial No. 413 de fecha Quito, sábado 10 de Enero del 2015, indica “Las autoridades competentes, tienen la obligación de hacer cumplir esta Norma en todas las etapas integrantes del proceso constructivo, y especialmente, ordenar la realización de los ensayos y pruebas que determinen las excelentes propiedades físicas y mecánicas de los materiales utilizados y verificar que estos cumplan con las especificaciones y normativa correspondientes”.

Que, el Art. 6.- del acuerdo de ACTUALIZACIÓN Y OFICIALIZACIÓN DE LA NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN número 0047, publicado en el Registro Oficial No. 413 de fecha Quito, sábado 10 de Enero del 2015, indica “Los Gobiernos Autónomos-Descentralizados Municipales, tienen la obligación de emitir la normativa local de construcción, mediante ordenanza, observando las disposiciones de las normas establecidas como parte de la Norma Ecuatoriana de Construcción”.

En uso de las atribuciones determinadas en el artículo 264 numeral 14 inciso segundo de la Constitución de la República y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **Expide** la:

**REFORMA Y ACTUALIZACIÓN
DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES
QUE REGULA LAS EDIFICACIONES
EN EL CANTÓN PEDERNALES.**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto.- Por la presente Ordenanza se establecen las normas básicas a observar en las edificaciones, las que serán obligatorias para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, y se regulan las funciones técnicas y administrativas que le corresponde hacer cumplir al Gobierno Municipal, de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Art. 2. Ámbito.- Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del cantón Pedernales.

Art. 3. Contenido.- Esta ordenanza establece normas respecto de las condiciones de edificabilidad, densidades, habitabilidad, seguridad, cerramientos de los predios, y sobre las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, entre otras.

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 detallados en el Plan de Desarrollo Urbano, tales como:

- Plano de zonas del cantón
- Cuadros de Compatibilidad de Usos
- Cuadros de Normas de Edificación
- Delimitación y división de la Zona Central.

Art. 5. Competencias. – Para la aplicación de esta ordenanza se establecen las siguientes competencias, según lo estipulado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo:

5.1 Concejo Municipal del Cantón Pedernales.- Modificar normas de edificación, según lo establecido en el artículo anterior, resolver, revisar, ampliar, corregir, sustituir, o reformar, parcial o totalmente la presente ordenanza, además de resolver sobre casos de edificaciones que se incorporan al régimen de propiedad horizontal.

5.2 Alcalde.- Establecer los procedimientos administrativos ágiles y oportunos para la idónea tramitación de expedientes o peticiones de la parte interesada, y controlar su aplicación.

5.3 Dirección de Planificación Urbana y Rural.- son competencias de la Dirección de Planificación Urbana y Rural las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la presente ordenanza, la NEC-2015, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
 - b) Emitir el informe técnico sobre las solicitudes de normas de edificación.
 - c) Emitir informes técnico sobre fraccionamientos o subdivisiones, reestructuración de lotes, integración o unificación de lotes, excedentes o diferencias de áreas, fajas de terreno.
 - d) Aprobación de planos y documentos habilitantes anexos a la solicitud de registro de construcción.
 - e) Emisión y control de registros de construcción.
 - f) Rediseños urbanísticos.
 - g) Aumentos y remodelaciones.
 - h) Certificados de habitabilidad o inspección final.
 - i) Informar al Concejo Municipal del cantón Pedernales sobre casos de incorporación al régimen de propiedad horizontal para su respectiva aprobación.
 - j) Excepción de normas.
 - k) En caso de infracciones o violaciones a la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto a la ley de la materia infringida, o la que esté en vigencia al momento de la infracción.
 - l) Conocer sustanciar y resolver solicitudes, peticiones reclamos y recursos de los administrados conforme al Art. 383 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
 - m) Delegar el ejercicio de la facultad de resolver a la o el Comisario Municipal conforme al Art. 384 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
 - n) Informar y coordinar mensualmente con la Dirección de Planificación Urbana y Rural, sobre las citaciones, clausuras y sanciones aplicadas a las edificaciones que han contravenido a las normas establecidas en la presente ordenanza, entre otras determinadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)
- 5.4** Estarán bajo la vigilancia y responsabilidad del director de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, Comisarios Municipales, e inspectores técnicos, que serán los encargados del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones cuyos informes los conocerá directamente el director de Dirección de Planificación Urbana y Rural, quien a su vez remitirá al comisario de construcción, éste

a su vez contará con el respaldo de la Policía Municipal cuando el caso lo requiera.

5.5 Del Comisario Municipal.- El Comisario Municipal, a través del equipo técnico creado para el efecto, será la autoridad encargada del control de todas 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, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y demás leyes afines y dependerán de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en coordinación con los técnicos que elaborarán sus respectivos informes, y éste actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones.

5.6 De la Potestad Sancionadora del Comisario Municipal.- El Comisario Municipal tendrá potestad sancionadora en la circunscripción territorial del cantón Pedernales, previa delegación otorgada por el director de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, quien conocerá sobre las diferentes contravenciones y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, urbanizaciones, lotizaciones y otros establecidos en esta ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Para ejecutar resoluciones si fuere el caso y para sancionar las contravenciones, se estará a lo dispuesto en los Art. 395, 401, 402 del COOTAD.

5.7 Funciones del Comisario Municipal.- El Comisario Municipal, para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contará con el apoyo de los inspectores técnicos, de la Policía Municipal, y de ser necesario contará con el auxilio de la Policía Nacional, como lo señala el literal n) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

El Comisario Municipal es competente para controlar, a través de los inspectores técnicos y de la Policía Municipal, el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las ordenanzas municipales.

- a) Ordenar la demolición de construcciones que no cuenten con los permisos respectivos que atenten al ornato de la ciudad y al plan regulador, previo informe técnico motivado que será elaborado por los técnicos en construcción que sirven de apoyo, y respetando el debido proceso establecido en el Art. 76 de la Constitución de la República.
- b) Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas cuando según el informe técnico amenace ruinas de acuerdo a la Normativa

Ecuatoriana de Construcción (NEC-2015), Plan de Desarrollo Organizacional y Territorial, Dirección de Planificación Urbana y Rural y demás leyes afines. Así como si se causa daños colaterales a terceros. En caso de peligro inminente, tomará las precauciones que convengan por cuenta del dueño y acudirá al Comisario Municipal, para que previa la resolución administrativa ordene la demolición.

- c) 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 las Comisarias municipales se regirá acorde a su trámite propio establecido en los Arts. 401, 403 y 410 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previo inventarios; 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 sin los permisos municipales.
- f) Sancionar a los infractores de las Ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado en los Art. 395, 396, 400 y 401 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, y Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 6. Del Cumplimiento de Obligaciones para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.- 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, 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 quienes solicitaren servicios referentes a Sección de Planificación y Usos de Suelo, Sección Topografía, Sección Control de Construcciones y Sección Urbanizaciones, pagarán sus tasas de acuerdo a la siguiente tabla.

SECCIÓN PLANIFICACIÓN Y USO DE SUELO	UN (1) SALARIO MINIMO UNIFICADO (%)
Certificado a persona natural por afectación de terreno	3,50
Certificado a persona jurídica por afectación de terreno	17,50
Certificación de uso de suelo	3,50
Prestación de planos para fotocopiarlos por cada plano	2,75
Impresiones de planos formato A1-A2 y A3 por cada impresión	2,75
Copia digital CD, de planos en formato PDF	2,75
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	7,00

SECCIÓN TOPOGRAFÍA	UN (1) SALARIO MÍNIMO UNIFICADO (%)
Permiso de regulación municipal en solares de 0.1 a 500 m ²	7,00
Permiso de regulación municipal en solares de 501 a 1000 m ²	14,00
Permiso de regulación municipal en solares de 1001 a 5000 m ²	50,00
Permiso de regulación municipal en solares mayores a 5000 m ²	85,00
Replanteo de solar por legalización de terreno	10,50

SECCIÓN URBANIZACIONES	X CADA SOLAR DISEÑADO O REDISEÑADO
Proyectos urbanísticos, considerados como de interés social, por aprobación de planos urbanísticos.	\$ 10.00
Proyectos urbanísticos, por aprobación de planos	\$15.00
Por rediseños urbanísticos, para la aprobación de planos	\$15.00
Recepción definitiva o parcial de proyectos urbanísticos en general	\$10.00
	X CADA SOLAR
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1.00 a 500 m ²	\$25.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 501 a 1000 m ²	\$30.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de 1001	\$100.00
Fraccionamientos o Integración de solar propio de mas	\$150.00
Consulta previa para normas de urbanización	\$10.00
Consulta previa para Fraccionamientos o Integración de solar propio	\$10.00
	X CADA CONDOMINIO O SOLAR
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 1.00 a 100 m ²	\$100.00
Régimen de propiedad horizontal en áreas de 101 a 200 m ²	\$200.00
Régimen de propiedad horizontal en áreas mayores a 200 m ²	\$300.00

7.1.- Copias certificadas de documentos.- Se certificará únicamente documentos proporcionados por el Gobierno Municipal:

- Copias de Planos, Líneas de Fabrica, Usos de suelo el 1% de un SBU.
- Certificados de actualización de permisos y afectaciones.
- Copias certificadas de planos generales del cantón, el 6% de un SBU
- De uso de suelo red vial urbana y rural. (Por cada plano)

CAPITULO II DE LAS NORMAS

SECCIÓN PRIMERA

NORMAS GENERALES

Art. 8. Prevalencia de Normas.- En urbanizaciones, fraccionamientos de suelo y reestructuración de lotes existentes o en proyecto, regirán las disposiciones que respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el Gobierno municipal, previo la promulgación de la presente ordenanza.

En lo sucesivo, toda reglamentación que el Gobierno Municipal apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente ordenanza, incorporarse como parte integrante de ésta y ser publicada en la página web del Gobierno Municipal.

Art. 9. Excepción 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 Planificación Urbana y Rural, quien determinará las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

- 9.01** 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 respetarán las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de su terminación.
- 9.02** 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 Planificación Urbana y Rural.
- 9.03** En proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación, o reversión urbanística, que requieran normas singulares, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, las establecerá identificándolas como zonas especiales.

Art. 10. Línea de Fábrica.- toda edificación deberá ajustarse a la línea de fábrica que para cada caso determinará la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

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. 11. Salientes y Voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

11.01 En edificaciones con soportal y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta tres cincuenta metros (3.50 m) de altura se admitirá detalles de revoque de máximo diez centímetros (0.10 m).

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

- En edificaciones con retiro.- equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.
- En edificaciones a línea de lindero.- de contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro (1m), a partir de una altura de tres metros cincuenta centímetros (3.50 m) sobre la acera que enfrenten.

11.03 Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica, tal saliente se permitirá voladizos de hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejará de aplicar a partir de los doce (12 m.) metros de altura. Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.

11.04 Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

Art. 12. 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 antideslizante, y los pilares o columnas.

12.01 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.

12.02 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).

12.03 Altura de Soportal.- los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta (3.50 m) y máximo de cinco metros cincuenta (5.50 m.). Se procurará la continuidad del nivel superior con edificaciones colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 13.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

13.01 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-BD, ZR-MD, ZR-AD), 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.

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, medida al menos un metro (1 m.) A partir de la esquina del solar; o, redondeando la esquina, según un radio no menor a dos metros (2 m.).

13.02 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 desarrollarán según las siguientes variantes:

- a) Aislada: con retiros frontal, posterior y laterales.
- b) Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.
- c) Continúa con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro posterior.
- d) 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.

13.03 Edificaciones Terrazadas.- En terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

13.04 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. 14. Conjuntos Habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas construidas simultáneamente y con tratamiento arquitectónico integrado, que se desarrollará en 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 urbanísticos se acogerán a las normas que para tal efecto determine la Dirección de Planificación Urbana y Rural, 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:

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

14.02 Conjuntos 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.

Art. 15. Viviendas de Interés Social.- es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda, en coordinación con el ministerio de Inclusión Económica Social.

Los procedimientos administrativos, accesos del suelo para la vivienda, producción social y valoración catastral de los suelos, son los estipulados en el capítulo IV de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Art. 16. Las condiciones de edificabilidad se registrarán en función de los siguientes indicadores:

16.01 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 sub zona. En casos de menor frente, no se autorizará edificar y se propiciará la integración con predios vecinos.

16.02 Área de Lote o Solar.- si en una zona o sub-zona se encuentran lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propias de aquella, se aplicarán las normas de la sub zona en que tal tamaño se registre. No se autorizarán fraccionamientos de lotes o solares con áreas menores a las establecidas para la correspondiente zona.

16.03 Habilitación del Suelo para la Edificación.- la habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para edificación, tanto en la zona rural como urbana, conforme con lo establecido la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

16.04 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 estimará: cinco personas por unidad habitacional o departamento.

16.05 Intensidad de 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 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.

16.06 Altura de la Edificación.- La altura de la edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y uso 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.

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

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

- a) Menores de seis metros (6.00 m.), ochenta centímetros (0.8 m.).
- b) Entre seis y diez metros de frente (6-10 m.), un metro (1.00 m.)
- c) Entre diez y quince metros de frente (10-15 m.), un metro veinte centímetros (1.2 m.).

- d) Para frentes mayores a quince metros (15 m.), multiplicando el 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 (3 m.).

16.07.02 Posteriores.- Donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

- a) Menores de diez metros (10 m.), un metro (1.00 m.).
- b) Entre diez y quince metros (10-15 m.), un metro cincuenta centímetros (1.5 m.).
- c) Entre quince y veinte metros (15-20 m.), dos metros (2.00 m.).
- d) En fondos de más de veinte metros (20 m.), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4 m.), 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

16.07.03 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:
 - Frente a vías de más de treinta metros (30 m.) De ancho, el retiro será de cinco metros (5 m.);
 - Frente a vías de seis a treinta metros (6-30 m.) De ancho, retiro de tres metros (3 m.);
 - Frente a vías de menos de seis metros (6 m.) De ancho y peatonales, retiro de dos metros (2 m.).
- b) Con excepción de las Zonas Residenciales de media y alta densidad (ZR-MD y ZR-AD), en aquellos casos en los que de hecho 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 Dirección de Planificación Urbana y Rural, emitirá el Registro del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planímetro que se adjuntará al respectivo expediente.

16.07.04 En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres

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

16.07.05 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 5.00ml
Retiro Lateral	Mínimo 2.00ml
Retiro Posterior	Mínimo 3.00ml

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

16.08 Plazas de Estacionamiento: Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación donde éstos fueren exigibles, tal como se indica en los cuadros anexos del Plan de Desarrollo Urbano.

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

- Doce y treinta metros (12 y 30 m) de frente y fondo mínimo, respectivamente.
- Área mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), y quinientos metros cuadrados (500 m²), en terrenos medianeros y esquineros, respectivamente.
- En solares que no satisfagan los requisitos descritos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta tres plantas, sin exigencia de estacionamiento.

16.08.02 En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas descritas anteriormente, no se exigirán estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

Art. 17. Indicadores Fundamentales.- Están constituidos por la densidad neta, el COS y el 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 mínimos exigibles.

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

17.01 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.

17.02 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:

- 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.
- 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.

SECCIÓN CUARTA

DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 18. Del Permiso para Construcción, Reparación, Transformación y Demolición de Edificios.- Cuando por la construcción, ampliación, remodelación, reparación o demolición de edificaciones, los propietarios, constructores o interesados ocupen el espacio público, éstos deberán solicitar previamente ante la Dirección de Planificación Urbana y Rural, el respectivo permiso de ocupación para depositar o desalojar los materiales durante los trabajos correspondientes. En los permisos se hará constar, además del espacio requerido para los materiales, el espacio necesario para asegurar el libre y seguro tránsito vehicular y peatonal. Estos permisos pueden ser obtenidos por el número de semanas que se solicite y serán pagados por adelantado. La tarifa de pago será de \$1,00 por día, por cada metro cuadrado de ocupación. Toda fracción de metro cuadrado se entenderá como metro cuadrado completo.

18.01 De la Ocupación del Espacio Público sin Permiso y de las Construcciones Paralizadas.- Quien ocupe el espacio público sin haber obtenido el respectivo permiso, tal como lo dispone el artículo que antecede, será sancionado por la autoridad juzgadora municipal correspondiente, con una multa del 25% al 50% de un SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción y con la paralización de la obra, hasta que se cumpla con la obtención del respectivo permiso. Esta disposición será aplicable en los casos en que el interesado siga ocupando el espacio público con un permiso ya caducado.

Cuando una construcción se halla paralizada por más de treinta días y siga ocupando el espacio público, el pago por la ocupación del mismo será calculado al doble de la tarifa originalmente prevista.

18.02 Depósito Ocasional de Materiales de Construcción.- Para el depósito o desalojo transitorio de materiales de construcción por un período menor a ocho horas, no será necesaria la obtención de permiso alguno, pero deberá observarse en todo caso, orden y diligencia en la forma de hacerlo. Pasado este lapso, deberá pagarse una multa equivalente a la tarifa semanal completa valorada entre 25% al 50% de un SBU de acuerdo al grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, previo informe del inspector municipal correspondiente.

18.03 Zonas de Seguridad para Peatones y Vehículos.- Para la ocupación del espacio público con el permiso municipal correspondiente, el responsable técnico de la obra deberá construir pasadizos cubiertos para evitar cualquier tipo de peligro a los peatones y conflictos en el tránsito vehicular del sector. El espacio libre para la circulación peatonal deberá tener como mínimo un metro de ancho por dos metros cincuenta centímetros de alto; será construido con materiales en buen estado, en el área correspondiente a la acera.

18.04 Para la protección de los vehículos que se parquean o circulan frente a las construcciones, se exigirá la utilización de lonas de protección en la fachada de los edificios en construcción, reparación, remodelación o demolición.

18.05 De no observarse lo antes dispuesto, el responsable de la construcción o propietario será sancionado con una multa del 25% al 50% de un SBU, de acuerdo al grado de inobservancia y a la gravedad de la infracción.

18.06 Permisos para Ocupar Espacios Públicos para Pintar Casas, Edificios e Instituciones Públicas y Privadas.- Previo a pintar alguna vivienda o edificio para lo cual deba ocuparse el espacio público, el propietario de la vivienda, representante de la empresa, institución o compañía deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, especificando lo siguiente:

18.06.01 El tiempo que durará dicha obra.

18.06.02 Las estructuras o andamiajes (caña, hierro o metal) y elementos de seguridad (cintas reflectivas), que se ocuparán.

18.06.03 El espacio público que se utilizará.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural, recomendará qué tipo de seguridades adicionales deberá utilizar el interesado para la ejecución de la obra.

El incumplimiento de esta disposición causará la clausura de la obra y el pago de una multa del 25% al 50% de un SBU al dueño de la propiedad o al representante de la compañía, empresa o institución pública o privada, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción.

18.07 De la Preparación de Mezclas de Hormigón y otros Materiales sobre el Espacio Público.- Es absolutamente prohibido preparar mezclas de cemento, arena, piedras u otros materiales similares, en zonas del espacio público no comprendidas para construcción, reparación, o demolición de edificios. La sanción para este tipo de contravenciones será del 25% al 50% de un SBU por concepto de multa, según el grado de inobservancia y la gravedad de la infracción, y la reparación inmediata de los daños efectuados de ser el caso.

SECCIÓN QUINTA

DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES

Art. 19. Aplicación.- Para la aplicación de ésta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

19.01 Usos Permitidos, aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propios.

19.02 Usos Condicionados, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.

19.03 Usos Prohibidos, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en una zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan su funcionamiento.

Art. 20. Tipos de Compatibilidad de Usos.- los cuadros de compatibilidad de usos, se tipifican de acuerdo a los usos 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.21. 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:

21.01 Para un uso calificado como restrictivo, se observarán los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

a) Industria almacenamiento, bodega o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00 m.)

- 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).
- 21.02** 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 (R).

SECCIÓN SEXTA

DE LA HABITABILIDAD

Art. 22.- 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 por una comisión integrada por diferentes especialistas, según ampara la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 84.

- 22.01 Comisión de Revisión para Condición Habitable,** integrada por el Comisario Municipal, y dos técnicos del Departamento de Planificación Urbano y Rural. Deberá estar presente durante la inspección el Propietario de la edificación, el Proyectista y el Responsable Técnico del proyecto.
- 22.02 Las Dimensiones Mínimas en Retiros Áreas Interiores y Exteriores; Altura de Locales; Ancho y Altura de Espacios para Circulación,** responderán a las mínimas establecidas y aprobadas por el departamento de Planificación Urbano y Rural al momento de otorgar la licencia de Construcción, o a las modificaciones arquitectónicas o estructurales con su respectiva justificación técnica, previamente aprobada por dicho departamento.
- 22.03 Condiciones Sanitarias Mínimas,** debidamente instaladas a mecanismos de conducción de residual ya sean de uso público o privado en caso de que no exista la red de alcantarillado.
- 22.04 Condiciones para el Abasto Hidráulico Mínimo Diario,** y establecimiento de una red funcional para el abastecimiento dentro de la propiedad.
- 22.05 Protección Acústica y de Humedad** en toda el área de la edificación.
- 22.06 Servicio Eléctrico Básico,** que incluya al menos

la colocación de un medidor en el área externa de la edificación con previa autorización de las autoridades pertinentes. En el área interna deberá tener instalado un tablero de distribución por cada nivel de construcción.

Art. 23. 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 3 m.
- b) En edificaciones de más de tres plantas: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de patios de luz.

Art. 24. 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; tendedores de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

Art. 25. 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, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

SECCIÓN SÉPTIMA

DE LA SEGURIDAD

Art. 26. La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los cuatro 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:

26.01 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 la estanquidad contra humo y fuego.
- c) Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan 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.

26.02 Accesibilidad para Personas con Capacidades Diferentes.- Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores, caminerías, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, de tal manera que permitan a las personas con capacidades diferentes el uso cómodo y seguro de los edificios.

26.03 Estabilidad Estructural.- Los edificios deberán responder, sin excepción de la tipología, niveles o importancia socioeconómica, a las normas de la construcción vigentes en el país (NEC-2015), atendiendo a cada uno de sus parámetros estructurales sísmo resistentes.

26.04 Ascensores y Escaleras de Escape.- En casos de edificaciones de más de cuatro plantas, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

SECCIÓN OCTAVA

OBRAS VARIAS

Art. 27. 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. 28. Obras Menores.- Son las que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Registro de Construcción, y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, bastando el permiso de obras varias correspondiente, otorgada previamente por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, dicho certificado será emitido por una sola vez a la edificación solicitante, las mismas que son:

- En cualquier zona, aumentos en planta baja y/o en primera planta alta, por una sola vez y hasta 4 m² de construcción, sin afectar área pública y/u otras propiedades.
- Reparación, modificación o cambio de techos, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar, y parqueo techado dentro de la propiedad.

- Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación estructural o de la fachada.
- Reposición y Reparación de entrepisos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos 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 sobrepisos.
- 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.
- Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidos los servicios sanitarios.
- Obras exteriores a una edificación tales como: caminerías, cerramientos de medianerías siempre y cuando no superen 1.50 m de altura y sea de materiales flexibles o desmontables, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
- Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.
- Obras urgentes que no tengan compromiso estructural destinado a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a Dirección de Planificación Urbana y Rural en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.
- Obras techadas para parqueos privados que no interfieran en la fachada principal.

Art. 29.- 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 Dirección de Planificación Urbana y Rural en un término de siete (7) 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 notificará al Departamento de Catastro, para que proceda a la correspondiente actualización del registro catastral.

Art. 30. Demoliciones.- Tratándose de demoliciones parcial o total de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, a través del “Aviso de Inicio de Demoliciones”, para ser controlados según los intereses de la seguridad ciudadana. Una vez

emitido el informe a la Dirección de Planificación Urbana y Rural para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

- 30.01** El propietario y, o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para la preservación de las redes y sistemas de infraestructura.
- 30.02** El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga PELIGRO, DEMOLICIÓN y con el número de autorización de la demolición.
- 30.03** 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 veinticuatro horas.
 - b) En terreno del edificio en demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables.
- 30.04** En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada y autorizada por la Dirección de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal.
- 30.05** Solo por causas justificadas, y por plazos no mayor a 30 días, se podrá autorizar la paralización temporal de las obras de demolición, siempre que se aseguren para evitar su colapso.
- 30.06** Los daños y perjuicios que se produjeran a terceros serán de absoluta responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o el responsable técnico de la misma.
- 30.07** En caso del incumplimiento del deber al conservar una edificación en condición de ruina, se procederá según lo estipulado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 82.

Art. 31. Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere 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 a la Dirección de Planificación Urbana y Rural correspondiente Certificado y Permiso de Obras Menores, o el Registro de Construcción si el caso lo amerita.

Art. 32. De las Demoliciones Masivas de Edificaciones y Viviendas en caso de Desastres Naturales y Antrópicos.- se entiende por desastres naturales y antrópicos, todos aquellos fenómenos ocasionados por la naturaleza que dejan pérdidas tanto materiales como humanas, tales como, terremotos, inundaciones, tormentas eléctricas, tsunamis, deslizamiento de tierras o catástrofes producidas por el hombre entre otros.

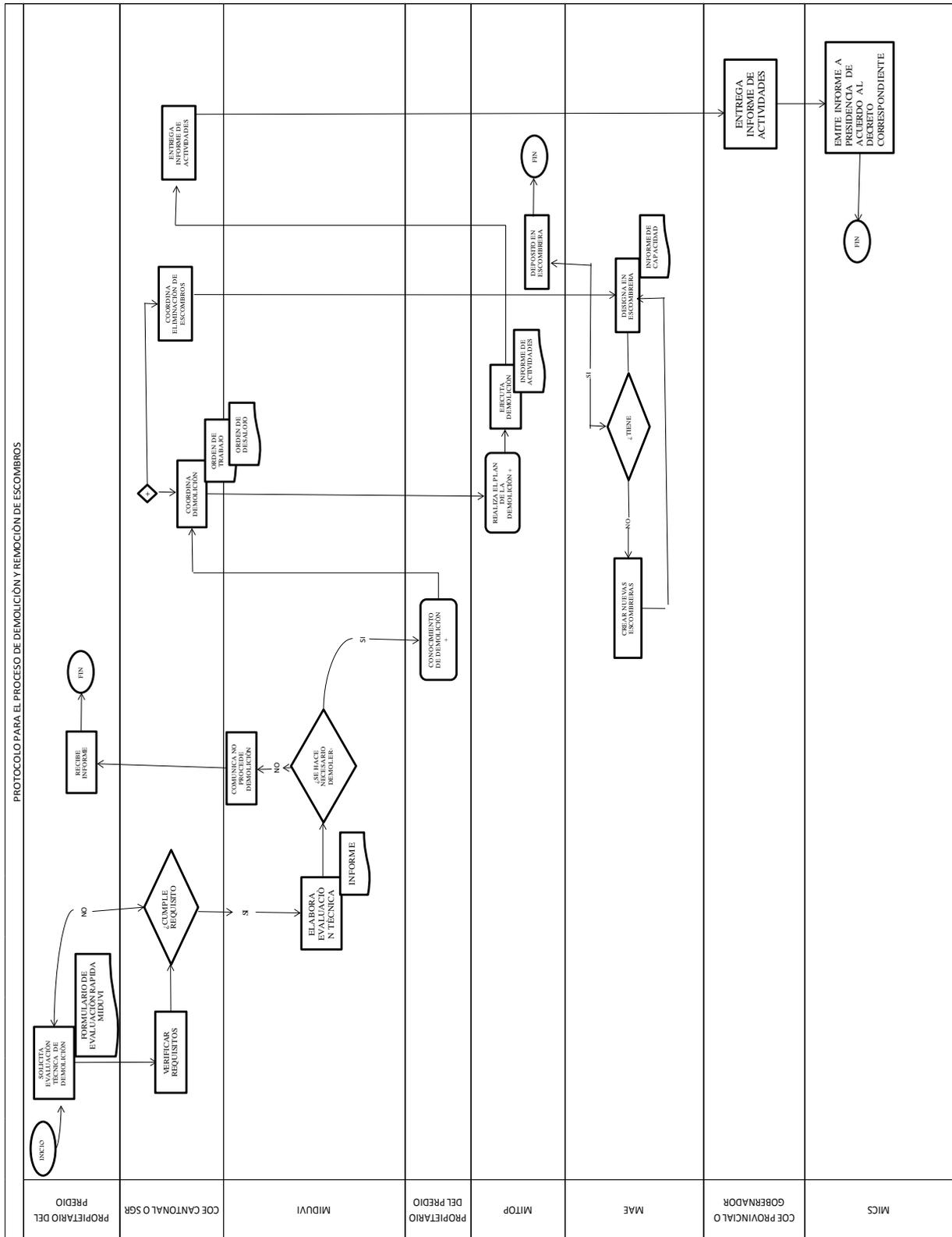
- 32.01** Todas aquellas viviendas y edificaciones que producto de un desastre natural y/o antrópico que constituyan un riesgo inminente para los ciudadanos que radican en el cantón Pedernales, luego de decretada la emergencia, serán sometidas de manera inmediata a una valoración técnica y estructural por profesionales de construcción, los mismos que recomendarán mediante informe debidamente motivado, su intervención para reparación, o la demolición de la edificación o vivienda inspeccionada y sujeto de análisis.

Previa notificación a sus propietarios, podrán los funcionarios intervinientes ingresar a las viviendas y edificaciones de ser necesario con la fuerza pública, para el cumplimiento de este mandato, concediéndoseles el derecho a la defensa y al debido proceso establecido en el Art. 76 de la Constitución de la República.

- 32.02** El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedernales, en coordinación con la Secretaría de Gestión de Riesgos, Ministerio Coordinador de Seguridad Interna y Externa, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio del Interior, y Ministerio de Transporte y Obras Públicas, en el ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, y de las distintas instituciones que conforman el Comité de Operaciones Emergentes (C.O.E.) del cantón Pedernales que se creara para el efecto, ante la emergencia del desastre, coordinarán todas aquellas acciones que conlleven a la demolición de las edificaciones y viviendas en riesgo inminente, con la finalidad de salvaguardar la seguridad de los habitantes del cantón.

En caso de que existan en éste cantón bienes inmuebles considerados como patrimonio cultural se deberá contar con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural previo a realizar cualquier tipo de autorización de demolición.-

- 32.03 Flujograma para la Demolición y Remoción de Escombros.**



Art. 33. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.-

33.01 En Zona de Promoción Inmediata.- Se permitirá exclusivamente el uso de materiales que estén certificados de calidad según las normas ecuatorianas vigentes. Se exige que la estructura principal, pisos, paredes y cubiertas sean resistentes al fuego y con propiedades de aislante acústicos.

33.02 **En Zona de Expansión Suburbana.**- Es admisible la construcción de edificaciones de hasta dos plantas con materiales ligeros como la madera, caña guadua, y otros materiales sustitutivos que estén certificados en el país. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

Art. 34. 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.

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

34.02 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.

34.03 Se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagües.

34.04 Las estructuras respetarán las recomendaciones de diseños y normativas de cálculo referidas en la Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC-2015).

Art. 35. Cerramientos.- En las zonas Central, Pericentral, 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 solares baldíos. Se exigirá la línea de fábrica en cualquiera de los casos.

Donde se produzca transición de edificaciones con retiro a edificaciones con soportal, se permitirá en éstos cerramientos metálicos que permitan la visibilidad, hasta que se consolide el nuevo tipo de edificación.

Los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

35.01 En las Zonas Residenciales se podrá utilizar materiales duraderos como muros de mampostería y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero. En Zonas Residenciales periféricas y no consolidadas, los cerramientos podrán ser de materiales como madera, caña guadua, cercos vivos y alambre de púas, entre otros; siempre que no presenten inconvenientes a los transeúntes y vecinos.

35.02 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.

35.03 En el caso de que los cerramientos por las exigencias de proyecto sean de más de 1.50m de altura de mampostería, se requerirá el diseño de cimentación y estructura pertinente, así como la responsabilidad de un profesional que avalará la estabilidad y resistencia del muro.

35.04 **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 la vivienda de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de tres metros (3.00m) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

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

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

35.06 En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Que permita la visibilidad, 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.

35.07 **Medidas de Protección.**- Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público y privado.

SECCIÓN NOVENA**CONTROL DE CONSTRUCCIONES**

Art. 36. Control de Construcciones.- Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

36.01 **Inspecciones.**- Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, técnicos y encargados de realizar inspecciones y verificaciones en los terrenos

y construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, las de la presente ordenanza y de la autorización otorgada, tal como plantea la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 79.

36.02 Actas de Inspecciones.- Con el Registro de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente. Será necesario complementar todo informe técnico con un anexo fotográfico de la cuestión analizada firmado por los profesionales responsables. Deberán anexarse los avales correspondientes a la certificación de calidad de los materiales empleados.

36.03 Señalización de Permiso de Construcción.- En cada construcción se colocará de manera visible hacia el espacio público un letrero con dimensiones de 594 x 841 mm donde se especifique el número de predio, el nombre del propietario del terreno, nombre de responsable de obra, el número del permiso de construcción aprobado, así como la fecha de expedición de dicho documento.

36.03.01 La señalética informativa deberá ser colocada desde el primer día en que se comienzan los trabajos de construcción temporal y se retirarán una vez declarada la condición de habitable.

36.03.02 Se aplicarán sanciones a los propietarios y profesionales responsables de la ejecución del proyecto por no portar la señalética de permisos de construcción establecida. De igual modo se sancionarán a los que por descuido o falta de protección de la señalética porten la misma dañada en estado ilegible.

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

36.04 El plazo de ejecución de las obras responderá únicamente a los criterios establecidos y regulados a nivel nacional por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 79.

Art. 37. Obras que requieren Registro de Construcción.- El propietario y responsable Técnico debidamente autorizado, deberá solicitar a la Dirección de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal, el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

a) En Construcciones nuevas o ampliaciones, remodelaciones y reparaciones de edificaciones existentes; demoliciones; modificaciones a 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.

b) Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.

c) Construir, ampliar o remodelar muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.

d) Construir, ampliar o remodelar depósitos para uso urbano o colectivo y ductos de agua, combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación o similares.

e) Canchas deportivas con o sin infraestructura de servicios.

Art. 38. Intervención Profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, hidro-sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán diseñados bajo la responsabilidad de un profesional con perfil relacionado a estas áreas de trabajo, al que se le considerará en el cuerpo de esta ordenanza Proyectista Principal.

La ejecución de obras autorizadas se realizará con la supervisión de un profesional relacionado a este tipo de trabajos, al que se le denominará en el cuerpo de esta ordenanza Responsable Técnico o Constructor.

Deberá constar el nombre y número de registro en el SENESCYT de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras de personas naturales, en el caso de personas jurídicas deberán presentar el nombramiento legal que lo atribuye a estas funciones. Deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional. Para efectos de responsabilidad legal no se requiere que el Proyectista y el Responsable Técnico o Constructor sean la misma persona.

No se exceptúa ningún tipo de obras que por sus dimensiones o nivel de importancia socioeconómica no requiera de un Proyectista y Responsable Técnico o Constructor, para ambos casos será necesario suscribir un documento notariado que certifique la responsabilidad de los profesionales por sus funciones dentro del proceso constructivo.

Art. 39.- Control de Construcciones en Zonas de Riesgos y Vulnerabilidad.- En atención a la protección de laderas, drenajes naturales y de áreas de valor ambiental, se deberán adoptar medidas de protección y de alejamiento de los usos urbanos respecto de los indicados elementos naturales. Las medidas de protección exigibles tanto a los proyectos de parcelación y urbanización, como a los de edificación, serán al menos las siguientes:

a) **Retiros.-** En suelos urbanizados y no urbanizados los retiros correspondientes para la construcción de edificaciones de cualquier tipo se regirán por lo establecido en el Reglamento a la Ley de Caminos, Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua, y el Plan Regulador. En áreas inundables, la zona de retiro o de no edificación,

corresponderá al del nivel máximo de inundación, en un período de retorno de 50 años.

- b) Limpieza de Drenajes.-** Será la EPMAPA-PED, con administración directa o a través de una empresa concesionaria del servicio de agua potable y alcantarillado en el cantón, anualmente implementará el Plan Pre-Invernal de limpieza de canales y alcantarillas de drenaje de aguas lluvia. La Dirección de Obras Públicas Municipales coordinará y supervisará el adecuado cumplimiento de estos planes.
- c) Sismo Resistencia.-** Para la construcción de edificaciones en el cantón Pedernales, se deberán cumplir con las normas técnicas de diseño sismo-resistente aplicables, sean de carácter cantonal o nacional, en base a la normativa vigente en el país y a recomendaciones de estudios de microzonificación sísmica a nivel local (NEC).
- d) Protocolos.-** El GAD cantonal, a través de la Unidad de Gestión del Riesgo deberá monitorear la aplicación de Protocolos del Sistema de Comando de Incidentes, para efecto de realizar los correctivos necesarios en la actuación de los Organismos de Respuesta frente a Emergencias o Desastres, o para elaborar y/o plantear reformas para incorporar nuevos protocolos a la referida Ordenanza, luego de trabajar coordinadamente con los Organismos vinculados con la Gestión de Riesgo.
- e) Áreas de Riesgo y Vulnerabilidad.-** Con el fin de precautelar la vida de los ciudadanos, la infraestructura del cantón Pedernales, no se legalizará la tenencia de terrenos que se encuentren en zonas calificadas como especiales por riesgo y vulnerabilidad, conforme lo señalado en los Planos de Riesgo de la ciudad de Pedernales y de Vulnerabilidad Física Estructural de la Zona Urbana del Cantón.
- f)** En zonas declaradas de alto riesgo y vulnerabilidad a inundaciones, deslizamientos de tierras y/o amenazas naturales o antrópicos, se prohíbe cualquier tipo de construcción de viviendas e infraestructura esencial.
- g)** En suelos no urbanizables, calificados y declarados como áreas de riesgo y vulnerabilidad no podrán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.
- h)** El GAD del cantón Pedernales, apoyará aquellos proyectos o programas gubernamentales y, o privados tendientes a reubicar a la población que actualmente ocupan áreas de riesgo, exposición y vulnerabilidad.
- i) Topografía.-** Con el fin de evitar deslizamientos e inundaciones, los proyectos arquitectónicos y las construcciones de edificaciones a implantarse en laderas de suelos calificados como urbanizables en zonas de incidencia de quebradas y ríos del cantón, deberán respetar la topografía natural del terreno, para lo cual se realizarán obras de prevención y reducción de riesgos, conforme se establece en el plano correspondiente a riesgos de la ciudad de Pedernales.

- j)** De igual forma, se deberá respetar el curso de aguas y escorrentías, el que podrá modificarse ligeramente, con el respaldo de estudios técnicos ejecutados por profesional experto en hidrología y/o profesionales vinculados con la temática.
- k)** Todo talud vertical deberá ser protegido por un muro de contención debidamente diseñado y calculado estructuralmente, y con un sistema de drenaje que garantice la evacuación del agua.
- l) Servidumbres.-** En laderas, los retiros laterales constituyen áreas de servidumbre de paso para instalaciones de aguas lluvias y aguas servidas, de predios ubicados en un nivel superior de terreno, por lo que no se permitirá construcciones de ningún tipo sobre aquellos.
- m) Planes de Emergencia y Evacuación.-** Todo edificio o espacio de concentración de público, y las edificaciones de más de cuatro plantas, deberán contar con un plan de emergencia, que incluya planes de evacuación, salidas y señalización de emergencias, así como instalaciones de dispositivos de seguridad contra incendios

CAPITULO III

DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 40. Alcance y Objeto.- Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en ésta Ordenanza, se aplicará lo determinado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

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 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 41. Condicionantes.- Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y sismo resistentes, con pisos y paredes medianeras 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 dotado de ellos en forma autónoma.

Las edificaciones materia de este régimen, deberán 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. 42. Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:

42.01 Para la provisión 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.

42.02 Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán 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. 43. Áreas Comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

43.01 Áreas de circulación vehicular y peatonal

43.02 Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

43.03 Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos tales como:

- a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, cisternas, piscinas entre otros servicios varios.
- b) Espacios para portería, casa conserje y habitación de personal de guardia.
- c) Espacio para reunión de los propietarios y, o para el uso de la administración.

Art. 44. Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Planificación Urbana y Rural y las empresas de servicios. Los espacios indicados en el literal b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga diez (10) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en el literal c) será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m²) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad adicional.

Art. 45. Entrepisos.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrepiso ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrepiso, no podrán considerarse como local independiente, ni tendrán alcuotas.

Art. 46. Modificación de Planos y Alcuotas.- Las alcuotas y planos podrán modificarse en atención a lo prescrito en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 47. Competencia Aprobatoria.- Es competencia del Órgano Legislativo conforme al Art. 486 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 estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, el Director de la Dirección de Planificación Urbana 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 DÉCIMA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 48. 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 al Gobierno Municipal, 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. 49. Consulta de Normas de Edificación.- Para solicitar las Normas de Edificación aplicables a un determinado predio, éste 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 año, y no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal promulgará para el efecto.

Art. 50. 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 con los documentos que lo habilitan. La aprobación tendrá vigencia de un año.

Art. 51. Registro de Construcción.- La Dirección de Planificación Urbana y Rural, proporcionará y receptorá los requisitos básicos para el inicio de dicho trámite. Los proyectos deben presentar la siguiente documentación de proyecto:

- Copias de escrituras públicas que justifique el dominio y permita verificar los linderos y áreas.
- Certificados de gravámenes del Registro de la Propiedad municipal actualizado.
- Copia de cédula de ciudadanía. En el caso de que el propietario sea una persona Jurídica se deberán presentar copias de las escrituras de Constitución y

Nombramiento del Representante Legal debidamente vigente e inscrito.

- Informe de Regulación Municipal.
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- Original y copia del comprobante de pago de impuesto predial actualizado.
- Certificación de ubicación del predio y de la ficha catastral emitida por la jefatura de Avalúos y Catastro Municipal.
- Certificación de factibilidad para provisión de servicios básicos otorgados por las instancias pertinentes.
- Plano georreferenciado, con curvas y cotas de nivel del terreno a construir.
- Planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, con la firma de responsabilidad de un especialista profesional relacionado con la construcción. En los planos presentados debe constar nombre del proyecto, fecha del diseño, nombre del profesional responsable, con título registrado en la SENESCYT, nombre y versión de la norma utilizada en el diseño estructural, cargas vivas adoptadas, resistencia y especificaciones de los materiales.
- Estudio de geotécnico que garantizará la estabilidad geotécnica y estructural del proyecto de construcción desde dos niveles en adelante. En el caso de edificaciones de un solo nivel, se exigirá presentar una valoración técnica de los suelos.
- Presupuestos y especificaciones técnicas.
- Memoria técnica que incluya: descripción completa del sistema constructivo, proceso constructivo, materiales empleados y sus propiedades, descripción de los procesos de control y aseguramiento de calidad necesarios para garantizar las condiciones de diseño.
- Una Copia notariada del contrato de responsabilidad profesional del proyectista y responsable técnico, con los diseños aprobados por el GAD Municipal.

Si el sistema constructivo permite realizar modificaciones y/o ampliaciones futuras tanto en planta como en elevación, deben especificarse los análisis y métodos para realizar dichas modificaciones, así como el impacto que estas modificaciones puedan producir en la seguridad de la estructura. Si el sistema permite ampliaciones en altura, el diseño y los análisis de validación del sistema estructural deberán incluir estas ampliaciones.

En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural, no podrá solicitar documentación o información adicional a la

expresamente establecida, debiendo pronunciarse en un término no mayor de quince días laborables. Los Registros serán otorgados a nombre de los responsables legales, Proyectista y Responsable 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 Planificación Urbana y Rural en función de la magnitud de la obra.

Art. 52. Cálculo de tasas para la aprobación de planos.-

Para el cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Dirección de Planificación Urbana y Rural determinará sobre la base de los valores que para los distintos tipos de edificación emite la Cámara de la Construcción de Guayaquil. Los índices de enero y julio de cada año, tendrán vigencia semestral. La Dirección de Planificación Urbana y Rural se reserva el derecho de realizar un avalúo especial para los casos que considere necesarios, que por ningún concepto será inferior a lo establecido por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Art. 53.- Garantías para iniciar Construcciones.-

Para obtener el Permiso de Construcción el propietario de la obra o su representante legal constituirá una garantía a favor del GAD, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

53.01 Tipos de Garantía.- La garantía se constituirá mediante depósito en moneda de curso legal en el país, a la orden del GAD Pedernales en la misma institución o en la Institución Financiera indicada por éste. El GAD también podrá aceptar en lugar de la garantía en efectivo que debió depositarse, cualquiera de las siguientes garantías: hipoteca, prenda, garantía bancaria y póliza de seguros, éstas últimas deberán ser irrevocables, incondicionales y de cobro inmediato.

53.02 Garantía por Etapas.- En caso de construcción por etapas el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

53.03 Devolución de Garantías.- Terminadas las obras, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación Territorial, el permiso de habitabilidad y la devolución de la garantía. Tesorería Municipal devolverá al propietario de la obra a su representante legal, las garantías otorgadas previa presentación del permiso de habitabilidad e informe favorable de la Dirección de Planificación.

53.04 Una vez transcurridos tres años a partir del depósito de la garantía, ésta no será devuelta, y el GAD Pedernales ejecutará dicha garantía a su favor. Además la Dirección de Planificación Territorial realizará la inspección de las construcciones vencidas la garantía y emitirá informe de la construcción y en el caso de verificar que se concluyó la obra, enviará informe a la Dirección de Información, Avalúos y Catastros para su respectivo registro.

53.05 Cálculo del Valor a Depositar por Garantía.-

El monto de la garantía para el inicio de las construcciones será establecido por la Dirección de Planificación Urbana y Territorial de acuerdo al siguiente cuadro y en base al costo total de la obra, valorado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.

CALCULO DE GARANTÍAS PARA INICIOS DE GARANTÍAS		
CONSTRUCCIONES		FONDO DE GARANTÍA DE COSTRUCCIÓN %
DESDE (M²)	HASTA (M²)	
1	40	3
41	120	5
121	240	8
241	400	1
401	600	1,5
601	EN ADELANTE	2

Art. 54. Retiro de la Responsabilidad Técnica.- El propietario o el responsable técnico podrá comunicar al Gobierno Municipal el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar al Gobierno Municipal, la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación Urbana y Rural. De ser el caso la sustitución de la responsabilidad técnica motivará, que el profesional designado aparezca como el titular de la póliza requerida.

Art. 55. Listado Mensual para Efectos de Control.- Es obligación de la Dirección de Planificación Urbana y Rural, elaborar y remitir mensualmente al departamento de Catastro, el listado los Registros de Construcción, de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad, otorgados.

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

Art. 56. Modificaciones que afectan al Registro de Construcción.-

Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que no fueron previstas inicialmente y que afectaren: la implantación, las áreas o volúmenes, la disposición estructural, los materiales principales, las disposiciones de conexión a las redes principales y, o el uso de la edificación autorizado, el propietario y el Proyectista solicitarán a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, las referidas modificaciones con su respectiva justificación técnica. En cada caso, se adjuntarán todos los documentos habilitantes del registro de construcción (Art. 48) que sufran variaciones con las nuevas modificaciones, con las respectivas firmas de responsabilidad del Proyectista y del Responsable Técnico.

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 éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

Art. 57. Obligaciones durante el Proceso de Construcción.-

El propietario y Responsable técnico de la obra en construcción, deberán disponer de lo siguiente:

- a) Señalética provisional con los requerimientos descritos en Art. 34, inciso 34.3.
- b) Facilidades constructivas para el acopio de materiales, servicios sanitarios provisionales y sistemas para limpieza, sin que afecte la seguridad y desplazamientos ordenados de los transeúntes en la vía pública.

Art. 58. Reposición de Obras Destruídas.-

Si durante el proceso de construcción se causare daños que no hayan sido previstos durante la preparación técnica del proyecto y por tanto no cuenten con las respectivas aprobaciones de las entidades pertinentes, a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico 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. 59. 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 la Dirección de Obras Públicas Municipal, 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 los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

Art. 60. Inspección Final y Certificación de la Habitabilidad.-

En diez días laborables posteriores a la obtención del Certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el Proyectista notificarán de este particular a la Dirección de Planificación Urbana y

Rural, y solicitará la Inspección Final con la comisión de determinación de condición de Habitable, con el objeto de verificar y determinar si el proyecto se ajusta a las condiciones requeridas en el Art. 20.

Art. 61. Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar el propietario y/o responsable técnico la inspección final previo a la caducidad del Registro de Construcción, la Dirección de Planificación Urbana y Rural del Gobierno Municipal, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán los registros de control de edificaciones y catastros.

Art. 62. Edificaciones no Terminadas pero Habitables.- Aquellos edificios con pluralidad de funciones, que por razones imprevistas no pudieren ser terminadas de acuerdo al Registro de Construcción y/o a los requisitos que se regulan en el Art. 20 del cuerpo de esta ordenanza, pero que el propietario desee poner en funcionamiento parcial, podrán ser objeto de análisis y posterior autorización por la comisión de determinación de condición de Habitable si:

- Las instalaciones que desea poner en funcionamiento cumplen con lo establecido en el Art. 20.
- Si existe independencia de funciones de las que se desean poner en práctica y las que aún no han sido terminadas hasta ese periodo.
- Si su acabado exterior es compatible con el ornato del sector.
- Si la continuación de trabajos de construcción en la misma área que existen instalaciones en funcionamiento no atenta contra la seguridad y protección tanto de los moradores, trabajadores de la construcción, posibles clientes y/o transeúntes.

La obra no terminada, pero declarada habitable, pagará sus impuestos prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimas exigibles en el sector. Autorización que se le concediere respetando el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador. El informe técnico que se emitirá para declarar el habitable, deberá ser respaldado por un anexo fotográfico del estado actual de las instalaciones que fueron declaradas con la condición.

Art. 63. Edificaciones Inconclusas no Habitables.- Son aquellas que no han culminado su construcción y/o no reúnen condiciones de habitabilidad durante el periodo de revisión. 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. El informe técnico que se emitirá para declarar que no es habitable, deberá ser respaldado por un anexo fotográfico del estado actual de las instalaciones que fueron declaradas con la condición.

SECCIÓN DECIMO PRIMERA

DEL REGISTRO CATASTRAL

Art. 64.- El Catastro de la Construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario 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, éste será efectuado por el Gobierno Municipal, acto que no releva a los responsables de las sanciones prescritas en esta Ordenanza y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

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

Art. 65.- Dentro del término de treinta 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 propietario o un representante legal previamente autorizado y con un documento notariado, podrá obtener en el Departamento 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 servicio de energía eléctrica, alcantarillado, agua, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

CAPITULO V

DISPOSICIONES VARIAS

SECCIÓN DÉCIMA SEGUNDA: DEL USO DE SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 66.- Se considera como solares no edificados, aquel sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, Durante un período 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 la zonas Residencial, Comercial e Industrial establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Gobierno Municipal aplicará las disposiciones contenidas en el Art. 446 y siguientes del COOTAD.

Art. 67. 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.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y darle mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menor de tres metros (3 m).

Art. 68. Usos de Solares no Edificados y otras Condiciones.- Los propietarios 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 Planificación Urbana y Rural, sujetándose al uso de suelo y demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, las mismas que a continuación se enuncian:

68.01 Se deberá dejar libres las aceras, y de haber soportal será pavimentado y cubierto.

68.02 No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la zona Central (ZC), en Corredores Comerciales y de Servicios (CC) y en Zonas 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 lavabo.

68.03 Para exhibición temporal no será admisible en las zonas (ZR-1 y ZR-2), salvo que correspondan a viviendas modelo o prototipo de la urbanización del caso.

68.04 Para estacionamiento de vehículos, el solar deberá ser pavimentado en su totalidad y sujetarse a:

- Presentar el proyecto de utilización del terreno, en el cual se deberá indicar los espacios destinados para estacionamiento y de circulación de vehículos. Estos espacios deberán ser definidos claramente sobre el pavimento con pintura amarilla refractaria.
- Los solares deberán ser cercados hasta una altura de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m), en sus frentes no edificados.
- 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.
- En el interior de los solares se deberá construir un servicio higiénico para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento.

CAPITULO VI

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 69. Competencia.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias, los Proyectistas y Responsables técnicos

designados de los proyectos, o promotores inmobiliarios que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC-2015) y/o la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, serán sancionados por el Comisario Municipal, previa inspección e informe motivado de los técnicos en sitio, que la efectuará la Dirección de Planificación Urbana y Rural, que permita determinar la infracción.

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA

INFRACCIONES

Art. 70.- Son las acciones que trastornan el ordenamiento jurídico o los actos imputables sancionados por esta ordenanza. Las infracciones serán sancionadas con el pago de tres salarios Básico Unificado sin son consideradas muy graves, y el pago de un salario Básico Unificado sin son considerada graves:

70.01 Infracciones muy graves:

- a) Realizar modificaciones u obras complementarias que requieran autorización municipal y no la hayan tramitado, aun cuando los incrementos generados se ajusten a las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.
- b) Construir sin contar con el respectivo Registro de Construcción actualizado.
- c) Realizar la construcción o modificaciones que teniendo permisos respectivos, incumplan lo determinado y aprobado en los planos.
- d) Vender lotes de terreno que se encuentren en urbanizaciones y conjuntos habitacionales, y no cuenten con los respectivos planos aprobados, permisos de construcción actualizados y/o no cumplan las normas de zonificación establecidas por la Dirección de Planificación Urbana y Rural. La sanción será por cada lote y/o vivienda que esté en la misma situación. -
- e) No respetar las normas establecidas en la presente Ordenanza y/o los criterios de diseños establecido en la NEC-2015.
- f) Construir sin designar al responsable técnico de construcción. En el caso de cambiar la responsabilidad técnica a otra persona natural o jurídica se considerará infracción muy grave si no son declarados los respectivos cambios operacionales a la Dirección de Planificación Urbana y Rural.
- g) Construir irrespetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad.
- h) Ocupar o consentir un inmueble sin haber tramitado la inspección final y por consiguiente el autorizo de la condición habitable.
- i) Causar daños y/o modificaciones a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, aceras, bordillos, etc.

- j) Violar las normas de seguridad y protección del trabajo a los obreros, funcionarios autorizados del GAD Pedernales a las inspecciones y otras personas que diferentes motivos se acerquen a dichas construcciones.
- k) Realizar construcciones sin la autorización reglamentaria de la autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- l) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario, Proyectista y Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- m) Presentar documentación de proyecto modificado.

70.02 Infracciones Graves:

- a) Impedir u obstaculizar la inspección a la construcción de los funcionarios municipales autorizados a estas labores.
- b) No cumplir con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza para Obras Menores
- c) Construir pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado.
- d) No disponer de señalética provisional (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros.
- e) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Ordenar, cometer o permitir actos físicos o verbales contra los profesionales municipales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.
- g) Atentar a la higiene colectiva, seguridad ciudadana y el ornato en las obras declaradas inconclusas.
- h) Retirar sin la debida autorización los carteles de “CLAUSURADO” y/o “SUSPENDIDO” que se coloquen por parte del Dirección de Planificación Urbana y Rural en las edificaciones que por diferentes negligencias lo porten.

SECCIÓN DÉCIMO CUARTA

SANCIONES

Art. 71. Suspensión o Paralización de la Obra.- Se procederá a la suspensión o paralización de la obra por parte del Comisario Municipal, previo informe técnico motivado en los siguientes casos:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- b) Cuando una edificación con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.

- c) Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en Ordenanzas Municipales, la NEC-2015 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.
- d) Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- e) Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- f) Cuando el propietario y/o responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del término prescrito.
- g) En cada caso se colocará por parte del funcionario que determina la sanción, un cartel que diga “SUSPENDIDO”, donde aclare el motivo de la suspensión, fecha y número del proceso.

Art. 72. De las Multas.- Las multas serán impuestas al propietario, proyectista o responsable técnico de acuerdo a la naturaleza de la infracción. Se calcularán en todos los casos de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción emita la Cámara de la Construcción de Guayaquil; en su boletín más reciente.

El propietario, proyectista y/o responsable técnico que contando con el Registro de Construcción respectivo hubiesen realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados según sea el caso con:

- a) Multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado, de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para la zona.
- b) Demolición del área no autorizada si ésta se encontrase fuera de normas establecidas para la zona.

72.01 El propietario, proyectista y /o responsable técnico que hayan permitido o edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para la zona.

Iguals sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registro de Construcción, por tratarse de Obras Menores, construyeren al margen de las Normas aplicables a la zona del caso.

72.02 Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, pero no se ha sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el

- Comisario impondrá una multa que corresponderá al veinticinco por ciento (25%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.
- 72.03** El propietario, proyectista y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la Inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal que estén autorizados a tales labores, serán sancionados con multa equivalente al 50% del Salario Básico Unificado.
- 72.04** El propietario y responsable técnico que permitan y construyan pese a ver caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados cada uno con una multa equivalente al 30% del Salario Básico Unificado, debiendo además el Comisario ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Registro de Construcción actualizado.
- 72.05** El propietario que no haya realizado el Registro Catastral, dentro del término prescrito en esta Ordenanza, será sancionado con una multa equivalente al cinco por ciento (5%) del valor invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener el correspondiente Registro Catastral.
- 72.06** El propietario y responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento (25 %) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener dicho certificado.
- 72.07** En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua 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.
- 72.08** Las infracciones cometidas en el proceso de construcción referente a señalética provisional, áreas de vestidores y facilidades temporales serán sancionadas con multas equivalentes al 10% del Salario Básico Unificado. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.
- 72.09** Si en el proceso de construcción se causaran afectaciones a bienes de uso público, que no hayan sido previstos, el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado si no comunicaren a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo. 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 subsanan los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.
- 72.10** Quienes no presentaren el debido Registro de Construcción por arreglos internos o remodelaciones, se aplicará una multa equivalente al 50% de un SBU.
- 72.11** Quienes construyan estructuras con carácter definitivo y no porten en obra al menos un juego de planos arquitectónicos, estructurales, de redes hidro-sanitarias y eléctricas, debidamente aprobados por la Dirección de Planificación Urbana y Rural y firmados por el Proyectista, se sancionará con una multa equivalente a un (1) Salario Básico Unificado sin perjuicio de que exija la presentación de dichos planos.
- 72.12** Si se aprobaran proyectos por parte de funcionarios del GAD Municipal sin todos los requisitos planteados en el cuerpo de esta ordenanza, el servidor será multado con el 300% de un Salario Básico Unificado, además de aplicarse responsabilidades administrativas, civiles o penales.
- 72.13** Por haber terminado una construcción clandestina se aplicará una multa equivalente al 200% de un salario básico unificado, sin perjuicio de la obligación del propietario de legalizar la edificación.
- Art. 73. Revocación de la Aprobación de Proyectos.-** Cuando el proyecto haya sido aprobado, y el propietario, proyectista y/o responsable técnico de la obra violaren las normas de la presente Ordenanza, se notificará de este particular, para lo cual el comisario Municipal oficiará a la Dirección de Planificación Urbana y Rural en el sentido de que se revoque la aprobación del proyectos.
- Art. 74. Revocación del Registro de Construcción.-** Cuando el comisario de construcción ,haya dispuesto la suspensión de la obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario y/o responsable técnico rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliere, solicitará a la Dirección de Planificación Urbana 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.
- Una vez que se aplique la medida revocatoria se colocará por parte del funcionario que determina la sanción, un cartel que diga “CLAUSURADO”, donde aclare el motivo, fecha y número del proceso.

Art. 75. Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- b) Ocupación en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- c) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecida.
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que atentare contra la seguridad estructural de la edificación, además del derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.

75.01 En casos que se disponga demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y descentralización COOTAD, dicha resolución quedará insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

Art. 76. Suspensión de los Servicios de Energía Eléctrica y Telefonía.- El comisario de construcción solicitará a las empresas que presten servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos en los siguiente casos.

- a) Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la condición habitable luego de 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 condómino, la Dirección de Planificación Urbana 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 pongan 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 inhabilite para su uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 77. Sanciones Administrativas.- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón 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 Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo de Servicio Civil y Carrera Administrativa y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 78. Faltas de Profesionales.- Los proyectistas y/o responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como muy graves según lo dispuesto en el cuerpo de esta ordenanza, serán sujetos de una comunicación enviada al Organismo o institución controladora al cual pertenezca, y responderá civil y penalmente por sus actos, haciendo conocer además a las autoridades respectivas, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 79. Modificación del Uso 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 Planificación Urbana y Rural, de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, 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 tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente, a la fecha de presentación.

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

En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor o 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 Código Civil, Art. 30 en los casos de Registros de Construcción concedidos que estuviesen caducados y no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Registros se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza. Si tal registro no se encuentra caducado y no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

SEGUNDA: Mediante Decreto No. 1001, de fecha 17 de Abril de 2016, el Presidente de la República Rafael Correa Delgado, textualmente indica “Artículo 1.- Declárese el

estado de excepción en las provincias de: Esmeraldas, Manabí, Santa Elena, Santo Domingo de los Tsáchilas, Los Ríos y Guayas, por los efectos adversos de este desastre natural. Artículo 2.- Disponer la movilización nacional en las provincias de: Esmeraldas, Manabí, Santa Elena, Santo Domingo de los Tsáchilas, Los Ríos y Guayas; de tal manera que todas las entidades de la Administración Pública Central e Institucional, en especial las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional; y, los gobiernos autónomos descentralizados de las provincias afectadas, deberán coordinar esfuerzos con el fin de ejecutar las acciones necesarias e indispensables para mitigar y prevenir los riesgos, así como enfrentar, recuperar y mejorar las condiciones adversas, que provoquen los eventos telúricos del día 16 de abril de 2016; Artículo 3.- Se ordena al Ministerio de Finanzas que sitúe los fondos públicos necesarios para atender la situación de excepción, pudiendo utilizar todas las asignaciones presupuestarias disponibles, salvo las destinadas a salud y educación;

TERCERA.- El permiso provisional para construir viviendas no definitivas, cuyos requisitos serán solicitados por el Departamento de Planificación en áreas urbanas o densamente pobladas, tendrá la validez de un año, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

CUARTA.- Todos las resoluciones o protocolo de demolición que sean elaborados en el estado de excepción y que sean parte vinculante para esta ordenanza regirán en el futuro como procedimiento protocolario para el cumplimiento de Ley.

QUINTA.- Forman parte integrante de esta ordenanza el anexo con el glosario de términos y definiciones.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA.- Se deroga expresamente la ordenanza sustitutiva de edificaciones y construcciones de Pedernales, aprobada por el Concejo Municipal de Pedernales en sesiones de fecha lunes catorce de Marzo y lunes veintiocho de Marzo del dos mil cinco, y sancionada el día cuatro de Abril del dos mil cinco

SEGUNDA.- Se derogan todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza, que hayan sido dictadas por el Concejo Municipal de éste Gobierno Autónomo Descentralizado de Pedernales, o por el anterior Régimen Municipal.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- Publíquese la Presente Ordenanza en la Gaceta Oficial; en el Dominio Web de la Institución; y en el Registro Oficial.

Comuníquese y publíquese.- Dado en la ciudad de Pedernales a los trece días del mes de julio del año dos mil dieciséis, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GADM Pedernales.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

Certificado de socialización y discusión.- Certifico: Que la **REFORMA Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN PEDERNALES**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pedernales, en Sesiones Ordinarias del jueves 23 de junio del 2016 y el miércoles 13 de julio del 2016, en primero y segundo debate, respectivamente.- Pedernales, 14 de julio del 2016.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 14 de julio del 2016.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- CÚMPLASE.

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES.- Pedernales, 18 de julio del 2016.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 en el inciso quinto del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA REFORMA Y ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN PEDERNALES**, para su promulgación y publicación en el Registro Oficial.- Ejecútese.

f.) Ing. Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del GAD Municipal de Pedernales.

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el señor Néstor Gabriel Alcívar Robles, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales en la fecha señalada.- Pedernales, 18 de julio del 2016.- CERTIFICO.-

f.) Ab. Nirley Filermita Moreira Loor, Secretaria del Concejo.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Afectación: Acción por la cual, la Autoridad competente asigna, parcial o totalmente un terreno particular para obras o uso público.

Área verde: Es un espacio natural o artificial en un centro urbano, que sirve para el esparcimiento físico y mental, a favor del desarrollo y mejoramiento de sus pobladores. Pueden definirse como áreas verdes los espacios destinados a parques, plazas, bosques y áreas protegidas.

Cerramientos: están dirigidos a cumplir diferentes exigencias funcionales como delimitación del espacio arquitectónico.

Clausuras: cierre definitivo o parcial de un proceso, en estos casos, de construcción.

Climatización: consiste en crear unas condiciones de temperatura, humedad y limpieza del aire adecuadas para la comodidad dentro de los espacios habitados.

Conservación Urbana: Involucra la conservación y/o puesta en valor de bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanos con o sin modificación de los usos originales.

Construcción: se le denomina a una obra ya construida o edificada, además a la edificación o infraestructura en proceso de realización, e incluso a toda la zona adyacente usada en la ejecución de la misma. Es todo proceso que antes de hacerse dispone de un proyecto y una planificación predeterminada.

Constructor: Ver: Responsable Técnico

COS: coeficiente de ocupación del suelo

Cubiertas: es un elemento constructivo que protege a los edificios en la parte superior y, por extensión, a la estructura sustentante de dicha cubierta.

CUS: coeficiente de utilización del suelo

Demolición: es el proceso mediante el cual se procede a tirar abajo o destruir de manera planificada un edificio o construcción en pie. También se distingue de otras acciones como el derrumbe ya que es un proceso programado y planificado de acuerdo a las necesidades y cuidados específicos de cada caso.

Drenajes: Es toda estructura, natural o artificial, que facilitan el escurrimiento y evita el almacenamiento del agua en una zona particular.

Edificabilidad: máxima cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento urbanístico, sobre un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2 / m^2). Es un parámetro urbanístico básico que relaciona la superficie de una parcela a edificar, con los metros cuadrados construidos que se pueden levantar en ella en las diferentes plantas del edificio a realizar.

Edificación: todas aquellas construcciones realizadas artificialmente por el ser humano con diversos pero específicos propósitos. Las edificaciones son obras que diseña, planifica y ejecuta el ser humano en diferentes espacios, tamaños y formas, en la mayoría de los casos para habitarlas o usarlas como espacios de resguardo. Las edificaciones más comunes y difundidas son los edificios habitacionales, aunque también entran en este grupo otras edificaciones tales como los templos, los monumentos, los comercios, las construcciones de ingeniería, etc.

EPMAPAPED: Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Pedernales.

Excavaciones: Se entenderá por excavación al proceso de excavar y retirar volúmenes de tierra u otros materiales para la conformación de espacios.

Fraccionamientos de Suelo: Por fraccionamiento se entiende la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, conforme a la clasificación establecida en el Código Urbano.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

Georreferenciado: es la técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida en un sistema de coordenadas y datos específicos.

Habitabilidad: Calidad de habitable. Capacidad de una vivienda, edificio, sector o lugar de ser de ser habitable de acuerdo a ciertas condiciones básicas y con arreglo a las normas legales vigentes.

Inspecciones: se trata de una exploración física a la construcción o edificación a analizar, y será realizada por personal técnico especializado.

Inspección Final: Acto que lo ejecuta la Dirección de Planificación Urbana y Rural, para verificar y determinar que la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones, y cumple con las disposiciones contempladas por ordenanza.

Junta: pequeño espacio que queda entre las dos superficies de elementos inmediatos.

Lindero: significa la línea que separa unas propiedades o heredades de otras. Es el límite o límites hasta los cuales superficialmente se extiende la un dominio.

Lotizaciones: es una calificación urbanística que se refiere a una superficie de terreno legalmente conformada o dividida, que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

(NEC): Norma Ecuatoriana de la Construcción

Ochava: Es un recurso urbanístico que consiste en unir con una línea oblicua los lados de las manzanas en sus esquinas, eliminándose éstas, con el objetivo de mejorar la circulación y su visibilidad y ampliar los cruces, lo que provoca que las parcelas situadas en esos lugares tengan circunstancias físicas especiales.

Planos: Son la representación gráfica y exhaustiva de todos los elementos que plantea un Proyecto. Constituyen la geometría plana de las obras proyectadas definiendo en abstracto y completamente sus tres dimensiones. Presentan mediciones lineales, superficiales y de volumen de todas las obras y acciones de tareas desarrolladas por el Diseñador.

Plan Regulador: Documento promulgado mediante la Ordenanza del Plan Regulador de Desarrollo Urbano Cantonal de La Libertad, que establece normas y condiciones de usos de suelo para su crecimiento físico, y lineamientos para proyectos de desarrollo, y estrategias de ejecución progresiva.

Profesional: Arquitecto o Ingeniero a quien, dentro de su ámbito profesional le corresponde elaborar estudios, diseños, o dirigir la ejecución de obras a que se refieren las Ordenanzas.

Propiedad Horizontal: es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

Proyecto: -Del latín “proiectus”- Se define como el conjunto de escritos, gráficos y demás geométricos y cálculos hechos para dar idea de cómo hacer y cuánto ha de costar una obra de Urbanismo, Arquitectura o Ingeniería.

Reestructuración de Lotes: se entiende por un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines.

Rehabilitación: es la acción y efecto de restituir algún proceso constructivo o edificación, habilitándolo de nuevo con mejores características o similares a su antiguo estado.

Remodelación: es una transformación sustancial del proceso constructivo o la edificación. La idea de remodelación está asociada al concepto de cambio, pero no en un sentido secundario sino que el cambio es significativo.

Reparación: es la acción y el efecto de reparar procesos que no funcionan correctamente o que fueron mal construidos.

Responsabilidad: Es el cargo u obligación moral que resulta para uno del posible yerro en cosa o asunto determinado. Obligación de reparar y satisfacer, por sí o por otro, a consecuencia de delito de una culpa y de otra causa legal.

Responsable Técnico o Constructor: Profesional legalmente competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones vigentes de la Ilustre Municipalidad de La Libertad. Se entenderá también como tal, la persona jurídica cuyo objeto social comprenda la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe representado por profesional calificado.

Reversión Urbanística: Son actuaciones encaminadas a la recuperación de espacios públicos en áreas de esteros o ríos, rellenadas total o parcialmente u ocupadas con usos incompatibles.

Riesgos y Vulnerabilidad: el riesgo es una medida de la magnitud de los daños frente a una situación peligrosa y se mide asumiendo una determinada vulnerabilidad frente a cada tipo de peligro, que es probabilidad de ocurrencia de daños dado que se ha presentado un peligro.

Salientes: es la protuberancia respecto de un muro. Cualquier miembro que sobresale del paramento.

Sanciones: La sanción es la aplicación de algún tipo de pena o castigo a un individuo ante determinado comportamiento considerado inapropiado, peligroso o ilegal.

Seguridad Estructural: Se denomina seguridad estructural a una serie de condiciones que deben cumplir los edificios para considerar que las actividades para los que fueron diseñados pueden realizarse de forma segura. Estas condiciones aplican tanto para el uso previsto del edificio como para su periodo de construcción.

Servidumbres: es la denominación de un tipo de derecho real que limita el dominio de un predio denominado fundo sirviente en favor de las necesidades de otro llamado fundo dominante perteneciente a otra persona.

SBU: Salario básico unificado

Soportal: es el espacio cubierto que, en algunos edificios o manzanas de casas, se dispone ante las entradas y bajo la

parte más adelantada hacia la calle de los pisos superiores, permitiendo el tránsito cubierto de peatones a través de él, paralelamente a la propia calle. Su forma es la de un porche, galería, atrio o pórtico alargado; aunque no se limita a la entrada principal (como sucede en pórticos y atrios). Los soportales suelen recorrer totalmente la fachada de uno o varios edificios.

Talud: la diferencia que existe entre el grosor del sector inferior del muro y el grosor del sector superior, creando una pendiente.

Transformación: significa el resultado de un cambio de forma del proceso constructivo o una edificación.

Urbanizaciones: es la acción y efecto de urbanizar y el núcleo residencial urbanizado. Requiere de electricidad, agua potable, recolección de residuos y transporte, entre otros servicios básicos para sus habitantes.

Vano: en una construcción o estructura arquitectónica puede referirse a cualquier apertura en una superficie compacta. También se utiliza para referirse a la distancia entre apoyos de un elemento estructural (como techos o bóvedas), y de forma más explícita a ventanas, puertas e intercolumnios. El objetivo elemental es dejar un hueco abierto en un muro para que pase el aire o la luz.

Ventilación: a la renovación del aire del interior de una edificación mediante extracción o inyección de aire.

Voladizos: es un elemento estructural rígido, que está apoyado solo por un lado a un elemento (usualmente vertical), del que sobresale. También se pueden construir voladizos con celosías o forjados. Cuando se somete a una carga, el voladizo la transmite al apoyo al que está sujeto mediante un momento y una tensión cortante.

Zona de Expansión Suburbana: es la zona dispuesta por la municipalidad y los códigos urbanos locales con posibilidades de expansión, siempre y cuando sean planificados para la construcción de edificaciones.

Zona de Promoción Inmediata: es la zona dispuesta por la municipalidad y los códigos urbanos locales, aptos y planificados para la construcción de edificaciones.

(zr): zonas residenciales.

(ZR-AD): Zona Residencial de alta densidad

(ZR-MD): Zona Residencial de media densidad



REGISTRO OFICIAL[®]
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbese



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
Malecón 1606 y 10 de Agosto
Edificio M.I. Municipio de Guayaquil
Teléfono: 2527107



www.registroficial.gob.ec