

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Cascales: Que regula la jubilación patronal para los/las trabajadores/ras, amparados por el Código del Trabajo ..... 2
- Cantón Santa Ana de Cotacachi: De control de construcciones del cantón ..... 12
- Cantón San Vicente: Que norma el funcionamiento del Comité Obrero Patronal del GADM ..... 112

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El/la Trabajador/a que se desvincula por jubilación, habiendo dedicado gran parte de su vida al servicio de la comunidad, debe sentirse amparado por parte de la institución que lo acogió, la que en reciprocidad a sus deberes y obligaciones, en función de su capacidad económica, le retribuye el derecho a la jubilación patronal entregándole mensualmente un valor pecuniario que no le servirá para cubrir todas sus necesidades, pero que si le servirá para satisfacer parte de ellas, en ese sentido, además cumple con la disposición legal determinada en el Art. 216 del Código de Trabajo.

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES,

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 33 de la Carta Fundamental, dispone que el trabajo es un derecho y un deber social, el que el Estado garantizará a las personas trabajadoras el pleno respeto a su dignidad, una vida decorosa, remuneraciones y retribuciones justas;

**Que**, el Art. 229 inciso tercero de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que, los obreros y obreras del sector público están sujetos al Código de Trabajo;

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales, y los consejos regionales;*

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

**Que**, el Art. 6 del COOTAD, establece: *Garantía de Autonomía. – Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito en la constitución a las leyes de la República. [...];*

**Que**, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *Facultad normativa. – Para el pleno ejercicio de*

*sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;*

**Que**, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: *Naturaleza jurídica. – Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva prevista en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón;*

**Que**, el Art. 56 del COOTAD establece que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

**Que**, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

**Que**, el Art. 188 del Código de Trabajo, establece: *Indemnización por despido intempestivo. – El empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala: [...]*

*En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal, de acuerdo con las normas de este Código;*

**Que**, el Art. 216 del Código del Trabajo, establece: *Jubilación a cargo de empleadores. - Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores de acuerdo con las siguientes reglas:*

1.La pensión se determinará siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad, normas contempladas en los estatutos vigentes al 17 de noviembre de 1938.

Se considerará “haber individual de jubilación” el formado por las siguientes partidas:

- a) Por el fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador; y,

- b) por una suma equivalente al cinco por ciento del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos cinco años, multiplicados por los años de servicio.

2. En ningún caso la pensión mensual de jubilación patronal será mayor que la remuneración básica unificada media del último año ni inferior a treinta dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 30) mensuales, si solamente tiene derecho a la jubilación del empleador, y de veinte dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 20) mensuales, si es beneficiario de doble jubilación.

*Exceptuase de esta disposición, a los municipios y concejos provinciales del país que conforman el régimen seccional autónomo, quienes regularán mediante la expedición de las ordenanzas correspondientes la jubilación patronal para estos aplicable.*

Las actuales pensiones jubilares a cargo de los empleadores en sus valores mínimos se sujetarán a lo dispuesto en esta regla.

**Nota:** El pleno de La Corte Nacional de Justicia con Resolución No. 07-2021, R.O. 502-S, 26VII-2021, estableció una jurisprudencia obligatoria, que contiene el Criterio de la Sala Especializada de lo Laboral, y se indica que, el presente numeral debe entenderse así: “La pensión jubilar patronal no será mayor que la remuneración básica unificada media del trabajador, para este cálculo se debe considerar la remuneración mensual promedio del último año (sumado lo ganado en el año y dividido para doce) percibido por el trabajador y no el salario básico unificado del trabajador en general, vigente al momento de la terminación de la relación laboral”.

3. El trabajador jubilado podrá pedir que el empleador le garantice eficazmente el pago de la pensión o, en su defecto, deposite en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el capital necesario para que éste le jubile por sus cuenta, con igual pensión que la que le corresponda pagar al empleador, o podrá pedir que el empleador le entregue directamente un fondo global sobre la base de un cálculo debidamente fundamentado y practicado que cubra el cumplimiento de las pensiones mensuales y adicionales determinados en la ley, a fin de que el mismo trabajador administre este capital por su cuenta.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el en el inciso anterior, el jubilado no podrá percibir por concepto de jubilación patronal una cantidad inferior al cincuenta por ciento del sueldo, salario básico o remuneración básica mínima unificada sectorial que corresponda al puesto que ocupaba el jubilado al momento de acogerse al beneficio, multiplicado por los años de servicio.



El acuerdo de las partes deberá constar en acta suscrita ante notario o autoridad competente judicial o administrativa, con lo cual se extinguirá definitivamente la obligación del empleador; y,

**4.** En caso de liquidación o prelación de créditos, quienes estuvieren en goce de jubilación, tendrán derecho preferente sobre los bienes liquidados o concursados y sus créditos figurarán entre los privilegiados de primera clase, con preferencia aún a los hipotecarios.

Las reglas 1, 2 y 3, se refieren a los trabajadores que no llegaren a ser afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social hasta el momento de obtener su jubilación. A los trabajadores que se hallaren afiliados cuando soliciten la jubilación, se aplicarán las mismas reglas, pero el empleador tendrá derecho a que del fondo de jubilación formado de acuerdo con la regla 1, se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo.

En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

**Nota:** La fe de erratas publicada en el Registro Oficial 340, 23-VIII-2006, corrige el deslizado en el primer inciso del numeral 2 de este artículo, corrigiendo la expresión: “remuneración básica mínima unificada medio” por la siguiente expresión: “remuneración básica unificada media”.

**Que,** el Art. 217 del Código de Trabajo, dispone: Caso de fallecimiento de un trabajador en goce de pensión jubilar. – Si falleciere un trabajador que se halle en goce de pensión jubilar, sus herederos tendrán derecho a recibir durante un año, una pensión igual a la que percibía el causante, de acuerdo con las “Disposiciones Comunes” relativas a las indemnizaciones por “Riesgos del Trabajo”;

**Que,** Art. 219 del Código de Trabajo, establece: Exoneración de impuestos. - Las pensiones jubilares no están sujetas al pago de impuesto alguno”; y,

**Que,** el Art. 184 de la Ley de Seguridad Social, clasifica las contingencias aplicables al derecho de jubilación aquellas que se ajusten a jubilación ordinaria de vejez, jubilación por invalidez; y, jubilación por edad avanzada.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales,

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA JUBILACIÓN PATRONAL PARA  
LOS/LAS TRABAJADORES/RAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES, AMPARADOS POR EL  
CÓDIGO DEL TRABAJO.**

**Art. 1. – Ámbito de Aplicación.** – La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria y exclusiva en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la que regula el pago por concepto de Jubilación Patronal a los/las Trabajadores/as Municipales amparados por el Código de Trabajo, que expresen su voluntad de acogerse a la Jubilación Patronal legalmente presentada y aceptada.

**Art. 2. - Beneficiarios.** – Los/las trabajadores/as municipales sujetos al Código de Trabajo, que hayan prestado por 25 años o más sus servicios de manera continua e interrumpida en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, tendrán derecho al pago de la Jubilación Patronal de conformidad con lo establecido en el Art. 216 del Código de Trabajo.

**Art. 3. – Límite de Beneficiarios de la Compensación.** – Para el cumplimiento de la presente Ordenanza, la Unidad de Talento Humano institucional, presentará un informe detallado a Gestión Administrativa Municipal, y esta a su vez al Alcalde o Alcaldesa, sobre los/las trabajadores/as que hayan presentado la solicitud para acogerse a los beneficios de la compensación por Jubilación Patronal, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en la Ley de Seguridad Social (jubilación ordinaria de vejez, jubilación por invalidez y jubilación por edad avanzada) y del Código de Trabajo Art. 216, a fin de que la máxima autoridad priorice según las condiciones de cada trabajador/a, a efectos de ser canceladas en el siguiente ejercicio fiscal, con sujeción a la disponibilidad presupuestaria pero en ningún caso podrá ser superior a cinco trabajadores/as por ejercicio fiscal. Para el efecto Gestión Financiera, y Administrativa, establecerán el presupuesto requerido para cada ejercicio fiscal, en estricta aplicación del Acuerdo Ministerial No. MDT-2016-009, publicado en el Registro Oficial No. 732, de 07 de abril de 2016.

**Art. 4. – Presentación de solicitudes.** – Las solicitudes que sean presentadas hasta el 31 de julio de cada año, serán tomadas en cuenta, considerando para el efecto el número de beneficiarios establecido en esta Ordenanza. Las que se presentaren con posterioridad a la fecha indicada, serán consideradas para el siguiente año, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas para el efecto en Ordenanza y Legislación vigente.

**Art. 5. – Partidas Presupuestarias.** – Gestión Financiera Municipal, anualmente hará constar en el Presupuesto Municipal, las partidas presupuestarias correspondientes y realizará las modificaciones que sean necesarias para financiar los pagos de los beneficios señalados en esta Ordenanza.

**Art. 6. – Requisitos.** – Los Trabajadores/as Municipales amparados por el Código de Trabajo, que deseen acogerse al beneficio de Jubilación Patronal, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Haber cumplido 25 años o más de servicios continuos o interrumpidos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, conforme a lo estipulado en el Art. 216 del Código de Trabajo;
- b. Cumplir con lo establecido en la Ley de Seguridad Social (40 años o más de aportación- sin límite de edad; 30 años o más de aportación- 60 años o más de edad; 15 años o más de aportación – 65 años o más de edad; 10 años o más de aportación - 70 años o más de edad, esto como medio de verificación;
- c. Haber presentado solicitud dirigida ante la Autoridad Nominadora, pidiendo acogerse a los beneficios establecidos en la presente ordenanza;
- d. Historial del tiempo de trabajo por empresa otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y,
- e. Copia de la Cédula de identidad a color.

**Art. 7. – Trámite ante la Autoridad Municipal.** – Las y los trabajadores municipales amparados por el Código de Trabajo, cumplirán con el siguiente trámite:

- a. La Autoridad Nominadora remitirá la documentación a la Unidad de Talento Humano, a través de la Dirección Administrativa, la que deberá emitir el informe correspondiente en el que expresamente conste si el/la Trabajador/a Municipal cumple o no con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, en un plazo máximo de quince (15) días;
- b. Conforme el artículo 4, la Unidad de Talento Humano, en un plazo de máximo de ocho días emitirá el listado definitivo de los/las Trabajadores Municipales que cumplan con los requisitos para acceder a la jubilación patronal;
- c. Gestión Financiera una vez recibidos todos los requisitos conforme el Art. 4 Ibidem, en un plazo máximo de ocho días emitirá a la máxima autoridad a través de Gestión Administrativa, el informe con el cálculo correspondiente para el pago de la jubilación patronal por cada trabajador/a municipal; y,
- d. Con la documentación pertinente el Alcalde o Alcaldesa priorizará los casos tomando en cuenta a los/las trabajadores municipales con mayor;

- e. años de edad, años de servicio o enfermedad catastrófica reconocida por el IESS y dispondrá el pago respectivo.

**Art. 8. – Pago.** – Recibidos los informes y con la priorización señalada en el artículo anterior, el/la Alcalde/sa procederá a resolver el requerimiento y autorizará el pago a favor del solicitante, con lo que remitirá el expediente a la Dependencia de Gestión Financiera para su ejecución, hecho del cual esta dependencia emitirá el informe de cumplimiento.

**Art. 9. - Fallecimiento del trabajador/a en goce de pensión jubilar.** – Si falleciere un trabajador/a que se halle en goce de pensión jubilar, sus herederos tendrán derecho a recibir durante un año, una pensión igual a la que percibía el causante.

**Art. 10.- Monto de jubilación.** – El monto de jubilación mensual será de USD 30.00 dólares de conformidad con lo que establece el Código de Trabajo, en base a la capacidad económica institucional.

**Art. 11. -** Se pagará el valor proporcional por jubilación patronal de acuerdo a lo que establece el Art. 10, a quienes hayan prestado sus servicios para la institución entre 20 años y menos de 25 interrumpidos, en el caso que se configure el despido intempestivo declarado judicialmente.

### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.** – La presente Ordenanza, establece el procedimiento para otorgar el beneficio dispuesto en el Art. 216 del Código de Trabajo, en favor de los trabajadores/as que se acojan a los beneficios de la Jubilación Patronal.

**SEGUNDA.** – El/la Trabajador/ra que decida a cogerse a los beneficios establecidos en la presente Ordenanza, deberá suscribir la paz y salvo, y la correspondiente acta entrega recepción de los bienes que se encuentren bajo su custodia, para lo cual el señor Guardalmacén informará al respecto. En caso de existir faltantes en los bienes asignados, éstos serán restituidos inmediatamente a la Municipalidad, caso contrario los valores referentes al faltante serán descontados de su liquidación.

**TERCERA.** - Los Trabajadores/as Municipales que se acojan a los beneficios de esta ordenanza, no podrán reingresar a la Municipalidad, de hacerlo deberán devolver los valores recibidos cumpliendo con los preceptos establecidos en la legislación ecuatoriana.

**CUARTA.** – En el caso de que un Trabajador/ra Municipal se encuentre en goce de la pensión jubilar y falleciere, se aplicará lo establecido en el Artículo 217 del Código de Trabajo.

**QUINTA.** – Deróguense las ordenanzas que sobre esta materia se hubiere legislado.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

**ÚNICA.** – Considerando, que constitucionalmente el trabajo es un derecho inalienable, irrenunciable, indivisible, interdependiente y de igual jerarquía, y en aplicación de la institución jurídica del In dubio pro operario, esta ordenanza ampara a los servidores que hayan obtenido su jubilación universal antes de su vigencia oficial.

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**

**ÚNICA.** – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual, además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, y en la Página web institucional [www.cascales.gob.ec](http://www.cascales.gob.ec).

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Cascales, el 30 de enero del dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:  
WILSON JAVIER  
SANMARTIN SANMARTIN

Ing. Wilson Javier Sanmartín  
**ALCALDE GADM CASCALES**



Firmado electrónicamente por:  
YUDI CATERINNE  
BUNAY QUINTANILLA

Ab. Yudi Caterinne Buñay  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA JUBILACIÓN PATRONAL PARA LOS/LAS TRABAJADORES/RAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES, AMPARADOS POR EL CÓDIGO DEL TRABAJO**, fue analizado, discutido y aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, en dos sesiones ordinarias, en primer debate el 07 de octubre de 2024 y en segundo debate el 21 de enero de 2025.



Firmado electrónicamente por:  
YUDI CATERINNE  
BUNAY QUINTANILLA

Ab. Yudi Caterinne Buñay  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES.-**

El Dorado de Cascales, 30 de enero de 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA JUBILACIÓN PATRONAL PARA LOS/LAS TRABAJADORES/RAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES, AMPARADOS POR EL CÓDIGO DEL TRABAJO, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:  
YUDI CATERINNE  
BUNAY QUINTANILLA

Ab. Yudi Catherine Buñay

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES. -**

El Dorado de Cascales, a los 31 días del mes de enero de 2025. De conformidad con la disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador. SANCIONO la presente ORDENANZA QUE REGULA LA JUBILACIÓN PATRONAL PARA LOS/LAS TRABAJADORES/RAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES, AMPARADOS POR EL CÓDIGO DEL TRABAJO, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
WILSON JAVIER  
SANMARTIN SANMARTIN

Ing. Wilson Javier Sanmartín

**ALCALDE GADM CASCALES**

Proveyó y firmo el Ingeniero Wilson Javier Sanmartín Sanmartín, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cascales, la presente ORDENANZA QUE REGULA LA JUBILACIÓN PATRONAL PARA LOS/LAS TRABAJADORES/RAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CASCALES, AMPARADOS POR EL CÓDIGO DEL TRABAJO.

El Dorado de Cascales, a los 31 días del mes de enero de 2025. LO CERTIFICO.-



Ab. Yudi Caterinne Buñay  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

## **ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI**

### **EXPOSICION DE MOTIVOS**

El desarrollo de las zonas urbanas y rurales del cantón Cotacachi han experimentado un notable crecimiento caracterizado por la realización de edificaciones que en su mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los cotacacheños a través de la construcción de casas de habitación para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de equipamientos de servicios sociales, públicos, industria, comercios y otros donde se realizan actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido realizadas sin contar con las autorizaciones o permisos que exige el ordenamiento jurídico municipal, lo que a su vez conlleva a considerar que estas edificaciones sean vulnerables a amenazas naturales por el incumplimiento de norma técnica arquitectónica y de ingenierías, además de que las construcciones no se incluyan dentro del catastro municipal y se mantengan en una condición de falta de reconocimiento por parte de la institución.

La Ordenanza de Control de Construcciones que rige para el cantón Cotacachi data del año 2001. La normativa aplicable ha quedado rezagada y no es acorde al desarrollo urbanístico actual de la ciudad de Cotacachi.

Por lo cual es de vital importancia actualizar la normativa existente según lo establece el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, COOTAD en la Disposición General Décimo Sexta “[...] Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa en el primer mes de cada año y dispondrá su publicación en su gaceta oficial y en el dominio web de cada institución [...]”, es obligación de los GADs actualizar sus ordenanzas.

Este instrumento servirá para precisar de manera clara, firme y decidida que todos los propietarios de inmuebles ubicados dentro del territorio del cantón Cotacachi, tienen la obligación y el deber ineludible de que previo a iniciar algún tipo de edificación se deberá observar la normativa legal expedida por el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi y obtener los permisos respectivos antes de iniciar cualquier proceso constructivo independientemente de las actividades que se desarrollen en ésta, de tal manera que sus actuaciones estén siempre sustentadas en derecho y se cumplan los procedimientos que precautelan un apropiado ordenamiento territorial.

Es imperioso que el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi cuente con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio.

Dentro de competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales se establece planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El Código Orgánico de Organización, Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), establecen la necesidad de la realización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), donde determinan la articulación del PUGS con las principales herramientas de Planificación Municipal, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y se complementa con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en la Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo, además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

El uso y ocupación de suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas.

Es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, o modificación de las existentes; es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo de suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

El Gobierno Municipal contará con un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio.

El PUGS del Cantón Cotacachi ha sido formulado en base a los tres elementos planteados en la LOOTUGS; el planeamiento urbanístico, la gestión del suelo, el desarrollo urbano, el PUGS comprende el componente estructurante y urbanístico; la propuesta de clasificación del suelo; definición de tratamientos, delimitación de áreas de planificación y polígonos de intervención territorial; compatibilidad de uso del suelo; asignación de usos principales; asignación de formas de ocupación; directrices viales, lotes mínimos; normas mínimas de construcción.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cotacachi y el Plan de Uso y Gestión de Suelo de los principales Asentamientos Humanos de Cotacachi son instrumentos técnicos que se articulan con la ordenanza propuesta.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

### **CONSIDERANDO**

**Que**, el Artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”) determina “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución”;

**Que**, la Constitución en su Artículo 225, numeral 2 describe: “El sector público comprende: [...] 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”;

**Que**, la Constitución en su artículo 264, numeral 1 determina: “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”;

**Que**, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOOTAD) menciona: “Facultad normativa.  
- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para



dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial [...]”;

**Que,** el COOTAD, en su artículo 54 literal o) menciona: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

**Que,** los literales a) y e) artículo 55 del COOTAD manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad [...] e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

**Que,** el COOTAD, en su artículo 57 literales a) y w) menciona: “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; [...] w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones”;

**Que,** el literal d) el artículo 60 del COOTAD indica: “Le corresponde al alcalde o alcaldesa: [...] d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal”;

**Que,** el artículo 566 del COOTAD señala: “Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. [...]”;

**Que,** el COOTAD en su artículo 568 manifiesta: “Servicios sujetos a tasas. - Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: a) Aprobación de

planos e inspección de construcciones; [...] i) Otros servicios de cualquier naturaleza”;

**Que**, el Código Tributario en su artículo 3 determina: “Poder tributario. - Sólo por acto legislativo de órgano competente se podrán establecer, modificar o extinguir tributos”; y,

**Que**, el artículo 11 del Código Tributario permite: “Vigencia de la ley. - Las leyes tributarias, sus reglamentos y las circulares de carácter general, regirán a partir de su publicación en el Registro Oficial, salvo que se establezcan fechas de vigencia posteriores a la misma. Sin embargo, las normas que se refieran a tributos cuya determinación o liquidación deban realizarse por períodos anuales, como acto meramente declarativo, se aplicarán desde el primer día del siguiente año calendario, y, desde el primer día del mes siguiente, cuando se trate de períodos menores”.

**Que**, la Resolución No. 016-CTUGS-2024 del Consejo Técnico De Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 1, referido a la sustitución del artículo 44 de la Resolución No. 009-CTUGS-2020, donde se definen los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas, particularmente en los literales literales g, h e i, establece la necesidad de presentación de planos arquitectónicos y estructurales, para construcciones nuevas o ampliaciones.

**Que**, la Resolución No. 016-CTUGS-2024 del Consejo Técnico De Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 2, referido a la sustitución del artículo 54 de la Resolución No. 009-CTUGS-2020, define en referencia a intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo, en el literal n, la necesidad de exigir el pago de una garantía en favor del GAD por las obras de infraestructura.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literales a) y e); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** Objeto: La presente Ordenanza tiene como objeto regular y controlar las construcciones en las áreas urbanas y rurales del cantón Cotacachi,

estableciendo las normas básicas sobre edificaciones, construcciones, accesibilidad y habilitación del suelo a las que deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, con base en un sustento técnico, social, económico y ambiental, de acuerdo a lo establecido en la legislación nacional vigente.

**Art. 2.- Ámbito:** Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en todo el territorio del cantón Cotacachi.

**Art. 3.- Principios:** Esta Ordenanza se regirá por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, coordinación, oficialidad, colaboración, planificación y evaluación.

## CAPÍTULO II

### GENERALIDADES

**Art.4.- Amplitud y complejidad:** Dada la amplitud y complejidad que representa la regulación, control y ordenamiento territorial, la presente Ordenanza está orientada a cubrir una parte de esta importante gestión territorial, a la cual progresivamente se irá complementando con estudios, planes parciales de intervención por zonas, con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo, planos temáticos, nomenclaturas y normativa.

**Art. 5.- Procedimiento común:** En los aspectos que no se especifiquen tratamiento diferenciado alguno, las normativas técnicas y/o de procedimientos serán comunes tanto para el área urbana como para el área rural.

**Art. 6. – Interpretación Normativa:** En los casos en que la presente Ordenanza presente oscuridad respecto a temas relacionados con la Planificación Territorial, se utilizarán como normas complementarias las Ordenanzas cuyo objeto sean la regulación de la materia en el cantón Cotacachi.

**Art. 7.- Excepción a las Normas:** La exigibilidad parcial o total, de las normas se exceptuará cuando la tipología de edificación o condición de ordenamiento prescrita para la zona sea distinta y/o conflictiva a la predominante en el sitio, el caso será motivado por un informe particular elaborado por la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural, a fin de determinar la clasificación y/o condición de edificabilidad aplicables.

**Art. 8.- Zonas:** Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizará la división en zonas en concordancia a lo descrito en las fichas de zonificación respectivas contenidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

vigente y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes.

**Art. 9.- Aspectos Generales de las Zonas:** En base a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigentes, para la planificación con fines urbanísticos del suelo en el cantón Cotacachi, cada zona define sus parámetros de uso y ocupación determinados de acuerdo a la aptitud y vocación específica del suelo.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS PROFESIONALES

**Art. 10.- Competencia Profesional:** En los casos en los cuáles se requiera firma de responsabilidad de un profesional, la Dirección de Planificación y Organización Territorial realizará la verificación de la habilitación profesional a través de la plataforma web de la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, o quien hiciera sus veces.

**Art. 11.- De los Profesionales:** Se regirán estrictamente a las disposiciones enmarcadas en la Ley del Ejercicio Profesional y su reglamento según el perfil que corresponda.

Los profesionales que suscriban planos o documentación dentro de los trámites ingresados en la Dirección de Planificación y Organización Territorial deben contar con la debida patente municipal, según lo enmarcado en el artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización y además deberán cumplir con los compromisos y responsabilidades adquiridas como asistir a inspecciones conjuntas, informe de errores o correcciones en planos, reuniones con el personal técnico municipal.

**Art. 12.- Trabajos de Arquitectura y Urbanismo:** Todos los trabajos relacionados a la Arquitectura y Urbanismo que requieran aprobación municipal, deberán ser realizados por un profesional afín a la rama de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional.

**Art. 13.- Trabajos de Ingenierías:** Cada trabajo de diseño especializado, que requiera de aprobación municipal en las áreas de ingeniería estructural, hidráulica, sanitaria, eléctrica, mecánica, redes y comunicaciones, etc. deberá ser realizada por un profesional de acuerdo a la rama, conforme a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería y su reglamento, así como normativa pública existente.

**Art. 14.- Trabajos de construcción:** Los trabajos de construcción para el cual se requiere autorización municipal, deberá efectuarse mediante la supervisión técnica de un profesional afín a la rama, el mismo que tendrá la calidad de

Responsable Técnico o Director de Obra, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional y su reglamento, de cada profesión.

**Art. 15.-** Firmas en los planos: Todos los planos para su aprobación deberán presentarse debidamente firmados por el/los propietarios/s y los profesionales competentes según la rama profesional que les habilite para el efecto.

**Art. 16.-** Responsabilidades del Director de Obra: La dirección y ejecución de los trabajos de una obra pública o particular hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto, el mismo que será responsable de cualquier inobservancia a las disposiciones pertinentes en esta Ordenanza, las normas nacionales ecuatorianas vigentes, así como por los perjuicios ocasionados a terceros afectados o a la municipalidad. Si el propietario/s o la institución cambia de Director de Obra, deberá realizar el trámite correspondiente conforme el artículo 42 de la presente Ordenanza.

El nombre y número de la patente de los profesionales responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación de la solicitud del Permiso Definitivo de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

## **CAPÍTULO IV**

### **TIPOS DE PERMISOS MUNICIPALES**

**Art. 17.-** Obras que requieren Permiso Definitivo de Construcción: Se deberá obtener en la Municipalidad el permiso definitivo de construcción en los siguientes casos:

- a. Construcción de nuevas edificaciones.
- b. Ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes.
- c. Abrir, cerrar o modificar vanos en fachadas de edificios patrimoniales, para lo cual se atenderá en lo establecido en la "Ordenanza para preservar, mantener y difundir el Patrimonio Cultural del cantón Cotacachi".
- d. Modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable.
- e. Abrir vías y/o construir redes de infraestructura en propiedad privada siempre que no se contra ponga a la planificación urbana o la trama vial municipal, (urbanizaciones)
- f. Construir paradas de transporte terrestre.
- g. Proyectos turísticos, recreacionales, canchas deportivas y otros similares.
- h. Construir puentes, helipuertos u otros de similar magnitud y características.
- i. Construir depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de



energía eléctrica, instalaciones de telecomunicaciones, bodegas (mayor a 100 m<sup>2</sup>), todo tipo de galpones, invernaderos, fábricas, mecánicas automotrices, estaciones de combustible, campamentos para albergar obreros y/o equipos camineros mayores a 100 m<sup>2</sup>, bodegas de combustible, construcciones industriales, sistemas de tratamiento de desechos industriales y otros similares.

**Art. 18.-** Obras a ejecutarse con permiso de Trabajos Varios: Las obras menores, pueden realizarse sin la supervisión de un Profesional, bastando el permiso respectivo de la Municipalidad.

Con esta modalidad podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a) **Vivienda mínima.** - es una vivienda unifamiliar de un máximo de 50,00 m<sup>2</sup> de construcción de tipo popular con cubierta inclinada (no losa plana de hormigón armado) y de un piso en planta baja. En esta categoría se incluyen las viviendas realizadas con el Bono de la vivienda.
- b) Estructuras desmontables (galpones, invernaderos, glamping o estructuras temporales).
- c) Muros de piedra base o contención, sistemas unifamiliares de tratamiento de aguas, pozos sépticos y cisternas.
- d) Cambios de cubierta sencillas a cubiertas inclinadas de hormigón armado hasta 100,00 m<sup>2</sup>. (losetas inclinadas).
- e) Guardianías de hasta 15,00 m<sup>2</sup>, casas tipo containers y otros similares que alberguen personas.
- f) Cubiertas para garajes, bodegas, áreas de lavandería, baños, cuartos de máquinas, cuartos de bombeo o similares menores a los 50,00 m<sup>2</sup> de construcción.
- g) Rampas para ingreso vehicular.
- h) Demoliciones de edificaciones, se identificará el predio según su clave catastral y en el permiso respectivo, se consignará el propósito de la demolición.

En el área urbana y cabeceras parroquiales previo a la demolición de las construcciones, el/los propietarios/s deberán contar con el permiso respectivo para el caso (permiso definitivo de construcción, cerramiento, etc.), considerando que estas áreas no pueden quedar como predios descubiertos o que se contrapongan al ornato de la ciudad.

- i) Excavaciones y/o movimientos de tierra para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1,00m) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse con el Permiso Definitivo de Construcción para el inicio de obras según corresponda.
- j) Excavaciones y/o movimientos de tierra para nivelación de terrenos, se presentará un levantamiento topográfico con los cortes respectivos, indicando claramente el área a nivelar, según el caso la municipalidad

consignará en el permiso respectivo la obligatoriedad de realizar muros perimetrales de contención para evitar daños de terceros afectados.

k) Reservorios de agua y similares.

**Art. 19.-** Obras a ejecutarse con permiso de trabajos varios con exigencia de control de Inspecciones parciales de cumplimiento:

- a) Vivienda de tipo popular en zona urbana y rural de un máximo de 100 m<sup>2</sup> de construcción con cubierta liviana (no losa). Para estas se requerirá un plano arquitectónico con medidas, donde conste la implantación general de la vivienda en el terreno, la planta arquitectónica, 2 fachadas, 1 corte, detalles de instalaciones, detalles estructurales, y el formulario para permiso de obras menores.
- b) Ampliación y anexos, en planta baja o en primer piso alto, por una sola vez hasta 60,00 m<sup>2</sup> de construcción con cubiertas livianas inclinadas sin tomar en cuenta el área que corresponde al tapa gradas, en caso de que la ampliación sea mayor a 60,00 m<sup>2</sup> el trámite se viabilizará a través de Aprobación de Planos Ampliatorios Arquitectónicos y Estructurales con los habilitantes para el caso.
- c) Piscinas, canchas deportivas y otros similares de categoría recreativa o residencial.
- d) Cubierta livianas para garajes desde 26,00 m<sup>2</sup> hasta los 60,00 m<sup>2</sup> de construcción.

**Art. 20.-** Permiso de Cerramientos: Los permisos de cerramientos deben solicitarse en la Dirección de Planificación y Organización Territorial con los requisitos municipales vigentes; a fin de cumplir con los aspectos señalados en la línea de fábrica y de acuerdo a las normas establecidas en esta Ordenanza. Estos cerramientos pueden ser frontales, laterales y posteriores. Para cada caso los cerramientos serán construidos dentro de los linderos de cada propietario, siendo obligatorio que los propietarios de predios colindantes realicen sus propios cerramientos.

**Art. 21.-** Permiso de ocupación de la vía pública: Es el documento legal que emite la municipalidad a través de la Comisaria de Construcciones, autorizando el uso de la vía pública. Se solicitará el permiso de ocupación de vía cuando la obra a realizarse ocupe parcial o totalmente la vía pública. En los siguientes casos:

- a) Colocación de materiales de construcción, (arena, cemento, ripio, polvo de piedra, adoquín y otros similares)
- b) Colocación de herramientas y maquinaria de construcción, (mixers, concreteras, andamios, carretillas y otros similares)
- c) Desbanques y desalojos con maquinaria pesada.
- d) Trabajos para acometidas de agua potable y alcantarillado.

- e) Carga o descarga de maquinaria y/o material y otros similares.
- f) Construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra civil, incluidos los servicios sanitarios o cerramientos (que no superen una ocupación mayor a 6 meses contados desde su instalación).
- g) Reparación, modificación o cambios de cubiertas inclinadas siempre y cuando se ocupe la vía pública.
- h) Enlucidos de culatas y fachadas, en caso de uso de andamios o similares.
- i) Limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas, en caso de uso de andamios o similares.
- j) Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardineras; y colocación de rejas de seguridad.
- k) Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Planificación y Organización Territorial en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

En caso de hacer uso de la vía pública sin contar con los debidos permisos, se incurrirá en una infracción leve establecida en el capítulo DE LAS SANCIONES, de la presente Ordenanza, sin perjuicio de la obligación de obtener el permiso respectivo.

Para la obtención de este permiso, el interesado deberá presentar ante la Comisaría de Construcciones el documento de identidad y los permisos respectivos según el caso, que justifique el otorgamiento del permiso de Ocupación de la vía pública.

## CAPÍTULO V

### DE LA APROBACIÓN DE PLANOS

**Art. 22.-** Requisitos preliminares: Antes de diseñar un plano, el proyectista o propietario, deberá solicitar en la Dirección de Planificación y Organización Territorial el formulario respectivo, para línea de fábrica con los requisitos municipales vigentes

Se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios para edificaciones, lo cual no implica la autorización para inicio de trabajos.

**Art. 23.-** Término para resolver la solicitud: La Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural

resolverá los proyectos arquitectónicos, estructurales e hidrosanitarios en un término de quince (15) días hábiles de recibido el expediente con todos los requisitos municipales vigentes. Una vez revisados los planos arquitectónicos, se procederá con su aprobación o a su vez con la devolución del expediente con las observaciones respectivas.

En caso de que el proyecto sea aprobado, se remitirá el expediente al técnico responsable para que proceda con la aprobación de los planos estructurales, para lo cual se contará con un término de cinco (5) días hábiles, de recibido el expediente, de ser el caso se procederá con su aprobación o a su vez con la devolución del expediente con las observaciones respectivas.

**Art. 24.-** Devolución del expediente: En caso de que los planos no fueren aprobados por cualquiera de las dependencias, la Jefatura de Control Urbano y Rural deberá expedir una nota devolutiva con las observaciones del caso, otorgando un término de diez (10) días hábiles para subsanar las observaciones realizadas.

En base a las observaciones, el interesado debe proceder a efectuar las correcciones y modificaciones respectivas y reingresar los planos nuevamente para su aprobación, en caso de incumplimiento en el término indicado, se archivará dicho trámite, debiendo iniciarse uno nuevo con la documentación actualizada.

**Art. 25.-** Aprobación de Planos: En caso de que los planos fueren aprobados por las dependencias respectivas, la Jefatura de Control Urbano y Rural expedirá el informe de aprobación de planos Arquitectónicos y Estructurales, con el visto bueno del Director de Planificación y Organización Territorial.

La Dirección de Planificación y Organización Territorial notificará a los interesados para que procedan con el pago correspondiente a las Tasas Administrativas y Fondo de Garantía establecido en esta Ordenanza; y otorgarles de esta manera el PERMISO DEFINITIVO DE CONSTRUCCIÓN.

**Art. 26.-** Planos especiales: Los proyectos que requieran de estudios eléctricos, hidrosanitarios, voz y datos, sistema contra incendio, seguridad y contingencia, etc., deberán ser entregados a la Municipalidad debidamente aprobados por las entidades competentes.

**Art. 27.-** Requerimiento de información adicional: La Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural se reserva el derecho de determinar los casos en que se requiera la presentación de diseños especializados de ingeniería estructural, hidráulica, hidrosanitaria, eléctrica, mecánica, comunicaciones, etc., debidamente aprobados por las entidades competentes, en relación con la importancia y magnitud de la obra.

**Art. 28.-** Aumentos de construcción en edificaciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal: En las edificaciones declaradas bajo Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse en los planos la totalidad del proyecto, no se acepta la presentación de planos parciales.

En lo sucesivo, la Dirección de Planificación y Organización Territorial sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados y aprobados por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 29.-** Presentación de los planos: La presentación de proyectos de edificación se realizará planos en medio digital (DWG versión 2014), y para su aprobación y registro se sujetarán a las normas INEN 567, 568 y 569 y las disposiciones de esta Ordenanza.

- a) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.
- d) Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

**Art. 30.- Dimensiones para láminas de dibujo de los proyectos<sup>1</sup>:** Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

| Formato   | Dimensiones (mm)  |
|-----------|-------------------|
| <b>A0</b> | <b>841 x 1189</b> |
| <b>A1</b> | <b>594 x 841</b>  |
| <b>A2</b> | <b>420 x 594</b>  |
| <b>A3</b> | <b>297 x 420</b>  |

**Art. 31.-** Cuadro de títulos y sellos de aprobación: Todo plano para anteproyectos, proyectos definitivos y declaratoria de propiedad horizontal deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

---

<sup>1</sup> Fuente: Norma INEN 568



- a) Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.
- b) Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:
  - 1. Clave catastral y número de predio.
  - 2. Nombre del proyecto.
  - 3. Nombre, número de cédula y firma del/los propietario/s.
  - 4. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
  - 5. Título de la lámina.
  - 6. Escala o escalas.
  - 7. Fecha de elaboración del plano.
  - 8. Número de lámina.

**Art. 32.-** Nomenclatura en planos para construcción: En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- 1. A: planos arquitectónicos.
- 2. E: planos estructurales.
- 3. IS: planos de instalaciones sanitarias.
- 4. IE: planos de instalaciones eléctricas.
- 5. IM: planos de instalaciones mecánicas.
- 6. IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
- 7. EE: estudios especiales.

**Art. 33.-** Contenido de los planos arquitectónicos. - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- a) Levantamiento planimétrico geo referenciado, en los casos donde existan cambios sustanciales de nivel se presentará un levantamiento topográfico geo referenciado con su respectivo cuadro de coordenadas UTM. El archivo digital deberá estar en escala real y en versión DWG 2014.
- b) Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Ambiente y la Secretaría de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos.
- c) Plano de ubicación: que debe abarcar una zona de 300 m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.

- d) Plano de implantación georeferenciada: en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones, eje vial y nombre de colindantes. El archivo digital deberá estar en escala real y en versión DWG 2014.
- e) Cuadro de Áreas: Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

| DATOS GENERALES                       |            |            |
|---------------------------------------|------------|------------|
| CLAVE CATASTRAL:                      |            |            |
| Línea de Fábrica No.:                 |            | FECHA:     |
| PARROQUIA:                            | UBICACIÓN: |            |
| ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA:      |            |            |
| AREA DEL TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO: |            |            |
| ZONIFICACIÓN:                         |            |            |
| COS-PB:                               |            | COS-TOTAL: |
| USO PRINCIPAL:                        |            |            |

| ZONA:               |     |            |                       | ÁREA DE TERRENO m2 |                |              |
|---------------------|-----|------------|-----------------------|--------------------|----------------|--------------|
| C.O.S. PB %         |     |            |                       |                    | C.O.S. TOTAL % |              |
| PISO / Nivel        | USO | ÁREA BRUTA | ÁREA NO COMPUTABLE m2 |                    |                | ÁREA ÚTIL m2 |
|                     |     |            | HALL                  | ESCALERA           | PORCH          |              |
| PLANTA SUBSUELO Nv. |     |            |                       |                    |                |              |
| PLANTA BAJA Nv.     |     |            |                       |                    |                |              |
| 1RA PLANTA ALTA Nv. |     |            |                       |                    |                |              |
| 2DA PLANTA ALTA Nv. |     |            |                       |                    |                |              |
| TOTAL m2            |     |            |                       |                    |                |              |

- f)** Plantas arquitectónicas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
- g)** Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.
- h)** Las plantas arquitectónicas deberán presentarse debidamente amobladas.
- i)** Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.
- j)** En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
- k)** Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.
- l)** Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.
- m)** En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- n)** Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adaptada para las plantas y cortes. Según el caso y tipo de proyecto se requerirá análisis de fachadas colindantes (con criterio de integración de fachada urbana) donde se indiquen dimensiones generales y niveles.
- o)** Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas

definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- p) Planos estructurales: En los casos que especifica la presente Normativa, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.
- q) Se adjuntarán la memoria de cálculo y estudio de suelos cuando el proyecto lo amerite y/o cuando el criterio del técnico del área lo considere necesario.
- r) Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.
- s) Proyectos de Conservación, modificación y ampliación: en caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención, además de una memoria fotográfica.
- t) Escalas: La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

| Tipo de Dibujo                                                          | Escalas | Relación         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|
| Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo. | 1: 2000 | (0,5 mm = 1 m)   |
|                                                                         | 1: 1000 | (1 mm = 1 m)     |
|                                                                         | 1: 500  | (2 mm = 1 m)     |
| Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.                  | 1: 200  | (20 mm = 1 m)    |
|                                                                         | 1: 100  | (10 mm = 1 m)    |
|                                                                         | 1: 50   | (20 mm = 1 m)    |
| Planos de Detalle                                                       | 1: 50   | (20 mm = 1 m)    |
|                                                                         | 1: 20   | (50 mm = 1 m)    |
|                                                                         | 1: 10   | (100 mm = 1 m)   |
|                                                                         | 1: 5    | (200 mm = 1 m)   |
|                                                                         | 1: 1    | (escala natural) |
| Fuente: Norma INEN 568                                                  |         |                  |

## CAPÍTULO VI

### DEL PERMISO DEFINITIVO DE CONSTRUCCIÓN, RESPONSABLE TÉCNICO O DIRECTOR DE LA OBRA Y LA OBRA

**Art. 34.-** Obligatoriedad: Es obligatoria la obtención del Permiso Definitivo de Construcción, previo el inicio de toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor, de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo IV de la presente Ordenanza respecto a los TIPOS DE PERMISOS MUNICIPALES.

**Art. 35.-** Documentos del responsable Técnico o Director de la Obra: El /los propietario/s deberán entregar un oficio dirigido al Director de Planificación y Organización Territorial, donde se indique los nombres completos del Profesional que se hará cargo durante todo el proceso constructivo de la Obra, debidamente firmado por el/los propietarios y el responsable técnico o Director de la Obra.

**Art.36.- De la Responsabilidad de los estudios, planos y documentos técnicos:** Los estudios, planos y demás documentos técnicos son de entera responsabilidad de los profesionales suscriptores. El GAD Municipal se reserva el derecho de realizar las verificaciones correspondientes sobre los mencionados, estudios, planos y documentos.

**Art. 37.-** De la Responsabilidad para la ejecución de edificaciones: En el Permiso Definitivo de Construcción, se hará constar el nombre del profesional responsable y de/los propietarios/s, quien/es suscribirá/n el formulario autorizado respectivo, de acuerdo a la normativa legal aplicable a la materia.

Esto será aplicable también en caso de edificaciones en terrenos con pendientes iguales o mayores al diez por ciento (10%), en área urbana y rural, donde adicionalmente se presentará lo siguiente:

- a) Movimientos de tierra; y,
- b) Estructuras de contención y protección de la edificación a implantarse.
- c) Además, de la certificación emitida por la Autoridad que regula la Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos o la entidad competente designada para el efecto.

**Art. 38.- Para Edificaciones Industriales:** En proyectos de edificaciones industriales calificadas como de mediano o alto impacto, o peligroso, se adjuntarán los correspondientes Estudios de Impacto Ambiental y/o Permiso Ambiental emitido por la autoridad competente, y demás estudios necesarios para estos casos específicos, elaborados por profesionales o empresas especializadas para el efecto.

**Art. 39.- Tiempo de Validez del Permiso Definitivo de Construcción:** Los permisos definitivos de construcción serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de tres años (3) en el área urbana y en el área rural.

**Art.40.- Permiso Definitivo Caducado:** En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del Permiso en un periodo de tres (3) años, el mismo no podrá ser renovado, por lo que el propietario deberá presentar el trámite para actualización de planos.

Si el tiempo de validez de los documentos hubiere expirado al momento de su presentación, no podrá continuarse con trabajo alguno. Para ello el/los propietarios/s deberán presentar nuevamente los requisitos municipales vigentes.

**Art. 41.- Retiro de la Responsabilidad Técnica:** El/los propietarios/s o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en los documentos del Permiso Definitivo de Construcción correspondiente, exponiendo detalladamente los motivos por lo que se realiza la petición la cual deberá estar debidamente firmada por las partes. Por lo cual el/los propietarios/s deberán indicar a la Municipalidad el nombre del nuevo responsable técnico, caso contrario a través de la Comisaria de Construcciones, se notificará la suspensión temporal del Permiso Definitivo de Construcción.

**Art. 42.- Cambio de Responsable Técnico o Director de Obra:** Para el efecto de la vigencia del Permiso de Construcción Definitivo según corresponda, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un nuevo Permiso Definitivo de Construcción que será emitido por la Dirección de Planificación y Organización Territorial previo al pago de la tasa administrativa por Certificación Técnica y la presentación de los documentos respectivos.

**Art. 43.- Tiempo de validez de los documentos:** Una vez aprobados los planos arquitectónicos y estructurales de una construcción nueva, ampliación, modificatorios, etc., la Dirección de Planificación y Organización Territorial archivará una copia del expediente aprobado. Esta aprobación tendrá la vigencia de tres (3) años calendario en el área urbana y en el área rural.

**Art. 44.- Fondo de Garantía:** Para el trámite de obtención del Permiso Definitivo de Construcción, la Municipalidad a través de la Dirección Financiera cobrará el valor por concepto de garantía de cumplimiento de la norma y planos aprobados con el objeto de afianzar que los propietarios cumplan los lineamientos técnicos, para lo cual se emitirá el respectivo título de crédito. Este fondo tendrá una vigencia de 3 años.

Los pagos podrán ser en efectivo, cheque certificado o póliza emitida por una aseguradora, para lo cual se aplicará el valor establecido en la ordenanza vigente.



Para la devolución de dicha garantía se procederá conforme los requisitos municipales vigentes.

**Art. 45.- Cumplimiento de las inspecciones parciales de obra:** El/los propietarios/s son los responsables de solicitar oportunamente las inspecciones parciales de la obra a la Comisaría de Construcciones, conforme el detalle constante en el Permiso Definitivo de Construcción. Dicha solicitud deberá ser presentada con al menos 2 días de anticipación, caso contrario se dará como incumplida la fase de inspección.

En las inspecciones parciales de obra se verificará el cumplimiento de los planos aprobados, no se autorizará ningún cambio en la estructura de las obras de construcción.

**Art. 46.- Daños menores ocasionados al espacio público:** Los daños ocasionados en los espacios públicos como aceras, calles, avenidas y plazas, directa o indirectamente, que no fueren reparados adecuadamente por el responsable Técnico o director de Obra y/o propietario/s, en un término de diez (10) días a partir de la respectiva notificación emitida por parte de la Comisaría de Construcciones, serán reparados por la Dirección de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad.

Los costos incurridos se endosarán al/los propietarios/s con un incremento del 50% del valor de los trabajos, para su inmediata cancelación por medio de la emisión de un título de crédito, sin descartar el inicio de las sanciones a las que hubiere lugar; además de la retención del fondo de garantía según corresponda.

## CAPÍTULO VII

### DE LA LÍNEA DE FÁBRICA, CERTIFICADO DE AFECTACIÓN VIAL, USO DE SUELO, REPLANTEO E INFORME DE AFECTACIÓN VIAL Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**Art. 47.- Informe de Línea de fábrica:** Es el documento de regulación urbana y rural, mediante el cual se proporcionan los datos básicos de un predio y los parámetros técnicos que deben ser tomados en cuenta para la planificación de proyectos de construcción, fraccionamientos, particiones judiciales y extrajudiciales, reestructuración de lotes, proyectos de urbanización, proyectos de conjuntos habitacionales, Declaratoria de Propiedad Horizontal, afectación vial, etc.

Dicho documento será otorgado por la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural siempre y cuando se cumplan con los requisitos municipales vigentes.

En caso de requerirse, la Dirección de Planificación y Organización Territorial a criterio técnico permitirá los parámetros para edificar de acuerdo a alturas, cos, colores, texturas, etc; mediante informes técnicos.

Este documento tendrá una validez de seis (6) meses.

**Art. 48.- Certificado de Afectación vial (Plan Regulador):** Es el documento mediante el cual se informa al usuario si su predio tiene afectación vial o no, de acuerdo a las Directrices Viales contenidas del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Este documento tendrá una validez de seis (6) meses.

**Art.49.- Certificado de Uso del Suelo:** Es el documento mediante el cual la Dirección de Planificación y Organización Territorial, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en propiedad de dominio público o privado localizados en áreas urbanas y rurales, de conformidad con las normas urbanísticas de las categorías del Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal, Plan de Uso y Gestión del Suelo e instrumentos de planificación urbanística similares.

Para solicitar el certificado de Uso de Suelo el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación y Organización Territorial los requisitos municipales vigentes.

Este documento tendrá una validez de un (1) año calendario.

**Art. 50.- Replanteo e Informes de afectación vial:** El replanteo vial permite trazar “In Situ” las dimensiones del trazado vial aprobado y/o la línea de fábrica de un predio, tomando en cuenta la apertura de calles, avenidas, proyecciones, etc., que la municipalidad haya previsto.

El replanteo vial y colocación de puntos de línea de fábrica se la realizará en coordinación con las dependencias competentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

El Municipio receptorá las solicitudes siempre y cuando cumplan con todos los requisitos municipales vigentes.

**Art. 51.- Vivienda de Interés Social (VIS):** La vivienda de interés social es la primera y única vivienda adecuada, destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos o medios, que tienen la necesidad de adquirir una vivienda propia y que no han recibido un beneficio similar previamente.

Para este tipo de viviendas de interés social, el Gobierno Municipal de Santa Ana de Cotacachi a través de la Dirección de Planificación y Organización Territorial o quien hiciera sus veces establecerá planos tipo para el efecto. Este instrumento será documento habilitante para obtener el permiso definitivo de construcción.

## CAPÍTULO VIII

### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

**Art. 52.-** Intensidad de edificación:

- a) **Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja (COS PB)**, correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación en planta baja de la edificación y el área de lote. El COS PB se determinará acorde a lo dispuesto en cada Ficha Técnica de Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, vigentes.
- b) **Coeficiente de Ocupación del Suelo total (COS TOTAL)**, correspondiente a la relación entre el área de construcción total y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas de la edificación. El COS TOTAL se determinará acorde a lo dispuesto en cada Ficha Técnica de Plan de Uso y Gestión del Suelo y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigentes.

**Art. 53.-** Altura de la edificación: Se establecerá en función de lo establecido en las respectivas FICHAS TÉCNICAS del Plan de Uso y Gestión del Suelo según corresponda.

Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:

- a) Las instalaciones técnicas y/o de servicios generales dispuestos sobre la cubierta, tales como caja de escaleras o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas, etc.
- b) El volumen conformado por los planos de una cubierta inclinada.

**Art. 54.- Derechos de vía:** Son las áreas de protección de una vía vehicular y línea férrea, no podrán ser utilizados para edificar.

**Art. 55.- Retiros:** Los retiros son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente al tránsito vehicular, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son

susceptibles de construir con excepción de los laterales condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito. Los cuales pueden tener las siguientes variantes de acuerdo al tipo de construcción:

- a) Aisladas: 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.

Estarán sujetos a las regulaciones de las respectivas fichas técnicas del Plan de Uso y Gestión del Suelo de los principales asentamientos humanos de Cotacachi y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cotacachi.

**Art. 56.- Ocupación Parcial de Retiros:** Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

- a) Para retiros frontales, hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías, locales comerciales y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán construirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más de cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros (3,00 m.) de altura.
- b) Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento, si el vecino persistiere en mantener aquellos.

En zonas Residenciales, en predios medianeros y esquineros con áreas menores a 120 m<sup>2</sup>, sin sobrepasar las normas de densidad, el COS PB y el COS TOTAL, se permitirá la ocupación de retiros frontales para usos habitacionales, servicios y comercio de vecindario, éstos últimos con las limitaciones prescritas en las Fichas Técnicas del Plan de Uso y Gestión del Suelo de los principales Asentamientos Humanos de Cotacachi y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cotacachi.

**Art. 57.- Para edificaciones en terrenos con pendientes superiores al 10 %:** En casos de construcciones en terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10 %), se respetará el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

- a) Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.
- b) Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y deberán contar con un eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.
- c) Se prohíbe edificaciones destinadas a vivienda en pendientes mayores al 40% en pendientes que representen riesgo de deslizamiento de tierra, y, en zonas catalogadas con un riesgo alto.

**Art. 58.- Infraestructura sanitaria incompleta:** En áreas urbanas y rurales que no cuenten con servicios de infraestructura básica, se establecerá la incorporación de un sistema alternativo de tipo biológico (biofiltros/biodigestor) adecuado para el tratamiento de aguas servidas (planta de tratamiento/baños secos).

**Art. 59.- Ejecución de Demoliciones:** Previo a la demolición parcial o total de la edificación, y obtenidos los permisos de Trabajos Varios para “Demolición” emitidos por parte de la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural. Se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- a. Contar con el Permiso de Ocupación de Vía, emitido por la Comisaría de Construcciones.
- b. El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a la Dirección de Planificación y Organización Territorial, a efecto de las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.
- c. El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga **PELIGRO, DEMOLICIÓN**.
- d. Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados en los lugares indicados por la Dirección de Planificación y Organización Territorial.
- e. Si se requiere paralizar temporalmente las obras de demolición, los propietarios del predio deberán tomar las precauciones según corresponda con el objeto de evitar su colapso.
- f. Luego de la demolición el/los propietarios/s deberán realizar la limpieza adecuada del espacio público utilizado, y de ser el caso de los predios colindantes que pudieren ser afectados.
- g. Como medidas de seguridad el propietario deberá coordinar con la autoridad de tránsito competente, para el bloqueo temporal de la vía pública, así como también para el control del tránsito según amerite el caso.

- h. Según corresponda el o los propietarios/s deberán coordinar las acciones necesarias con los colindantes para tomar las medidas de seguridad y evitar daños a terceros.
- i. Contar con la metodología técnica respectiva.

## CAPÍTULO IX

### NORMAS GENERALES

#### SECCIÓN I

#### NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

**Art. 60.- Bases del dimensionamiento de locales:** Las dimensiones mínimas de los locales deberán estar basadas necesariamente en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación de aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

**Art. 61.- Baños:** Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación.

**Dimensiones mínimas de baños:** Se detalla a continuación:

1. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m.
2. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 m.
3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.

|          | Mínimo | Máximo |
|----------|--------|--------|
| Altura   | 2,30 m | -      |
| Ancho    | 1,20 m | -      |
| Longitud | 2,00 m | -      |

**Art. 62.- Superficie mínima de duchas:** No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m<sup>2</sup>, con un lado de dimensión mínima de 0.80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante. Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2 293:2000).



**Art. 63.- Urinarios:** El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser 0.40 m. y para adultos 0.60 m.

**Art. 64.- Mezanine:** Un mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

- a) Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- b) No se utilice como cocina.
- c) Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
- d) Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.
- e) La altura mínima será de 2,10 m.

## SECCIÓN II

### ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

**Art. 65.- Locales habitables y no habitables:** Para los efectos de esta Ordenanza, serán considerados locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

**Art. 66.- Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables:** Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. Ventanas Referencia (NTE INEN 2 312:2000). Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- b) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de HERRAJES.

**Art. 67.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables:** Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación.

**Art.68.- Ventilación e iluminación indirecta:** Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
- b) Los comedores anexos a salas de estar.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 3 m.
- e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- f) Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

**Art. 69.- Ventilación por medio de ductos:**

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no sea inferior a 0.40 m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1 m. como mínimo.

**Art. 70.- Locales a nivel del terreno:** Cuando el piso de locales se encuentra en contacto directo con el terreno, deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,10 m. por lo menos, sobre nivel de acera o patio adyacente.

**Art. 71.- Muros en sótanos:** Todos los muros en sótanos, serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m. sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

**Art. 72.- Locales con pisos de madera:** Cuando los pisos de locales sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberán tener una altura mínima de 0,30 m. entre el terreno y la cara inferior de la viga. Los espacios bajo el piso

de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas (mechinales) serán de 0,20 x 0,20 m., o técnicas constructivas actualmente vigentes.

**Art. 73.- Patios de iluminación y ventilación:** Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establezcan en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiendo resaltes de fachada de 0.20 m. máximo.

**Art. 74.- Mantenimiento de patios de iluminación:** Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

**Art. 75.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación:** Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 metros, hasta una altura máxima de tres pisos.

**Art. 76.- Dimensiones en patios cerrados:** Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos, deberá ser de 12 m<sup>2</sup>., considerando hasta 3 m. la dimensión adecuada para el lado menor.

**Art. 77.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables:** Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m., hasta una altura máxima de tres plantas.

**Art. 78.- En edificios de mayores alturas:** La dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a 9,00 m<sup>2</sup>.

**Art. 79.- Cobertura y ampliaciones en patios:** No se permitirán cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

**Art. 80.- Restricción de ampliación den patios de iluminación:** En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta normativa.

**Art. 81.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares:** Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular deberán tener a cualquier altura, su lado y superficie mínimos.

**Art. 82.- Servidumbre de iluminación y ventilación:** Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9,00 m.

**Art. 83.- Restricción de muros divisorios en patios de iluminación:** Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2 metros de altura sobre el nivel del piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

**Art. 84.- Ventilación mecánica:** Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados destinados a permanencia de personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m<sup>3</sup>. Por persona.
2. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
3. Locales ubicados en sótanos donde se reúnan más de 10 personas simultáneamente.
4. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

### SECCIÓN III

#### CIRCULACIÓN EN LAS EDIFICACIONES

**Art. 85.- Circulaciones:** La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras.

**Art. 86.- Circulaciones horizontales (corredores o pasillos):** Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán

ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de un 1.20 m. cuando las puertas se abran hacia el interior de los locales.
- b) Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m.
- c) En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán diseñarse independientemente de las áreas de circulación.
- d) Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas a continuación.

**Art. 87.- Circulaciones verticales (escaleras):** Las escaleras de las construcciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles aun cuando existan elevadores.
- b) Se calculará el número necesario de escaleras principales y su correspondiente ancho, de acuerdo a las distancias, capacidad y número de personas que transiten por ellas.
- c) Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas.
- d) En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán un ancho mínimo igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
- e) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera.
- f) Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficie menor de 100 m<sup>2</sup>.
- g) La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de veintiocho centímetros y la contrahuella una altura máxima de dieciocho centímetros, salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0.30 m. y la contrahuella no será mayor de 0.17 metros.
- h) Las escaleras contarán preferiblemente con ocho contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- i) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
- j) El acabado de las huellas será antideslizante.
- k) Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de la misma.
- l) La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.
- m) Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior que facilite su aireación.

Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

| USOS                                                                                                          | ANCHO LIBRE<br>MÍNIMO |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Edificios públicos escalera principal<br>(En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios) | 1,50 m.               |
| Oficinas y comercios                                                                                          | 1,20 m.               |
| Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento                                                                | 0,80 m.               |

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m<sup>2</sup> de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

| SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA   | ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA |
|-------------------------------|--------------------------|
| Hasta 600,00 m <sup>2</sup>   | 1,50 m.                  |
| De 601 a 900 m <sup>2</sup>   | 1,80 m.                  |
| De 901 a 1.200 m <sup>2</sup> | 2,40 m.                  |

**Art. 88.- Escaleras de seguridad:** Son aquellas a prueba de fuego y riesgos, dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, o en los que la Dirección de Planificación y Organización Territorial lo considere necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra incendios, y los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras ni para la antecámara.
- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por dos horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas en material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- e) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5,00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2h. como mínimo.
- f) Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m<sup>2</sup> por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- g) La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80m<sup>2</sup> y será de uso colectivo.
- h) Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella.



- i) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20m. de ancho y 2,00m. de altura.
- j) Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, como hoteles, hospitales, instituciones educativas, recreativas, culturales, sociales, administrativas, edificios de habitación, etc. Que se desarrollen en altura y que superen los 5 pisos.

**Art. 89.- Cubos de escaleras cerrados:** Estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de 2 horas, dispondrá de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de 2 horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1.200,00 m<sup>2</sup> de área total de construcción deberán contar con este tipo de escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo. Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = hs/200$  en donde:

A= Área en planta del ducto, en m<sup>2</sup>

h= Altura del edificio en m.

s= Área en planta del cubo de una escalera, en m<sup>2</sup>.

En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

**Art. 90.- Rampas:** Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Tendrán una anchura mínima igual a 1,20 m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 m.
- b) La pendiente transversal máxima será del 2%.
- c) Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Rangos de pendientes de Rampas:

|          |                      |
|----------|----------------------|
| Longitud | Pendiente máxima (%) |
|----------|----------------------|

|                        |      |
|------------------------|------|
| Sin límite de longitud | 3.33 |
| Hasta 15 metros        | 8    |
| Hasta 10 metros        | 10   |
| Hasta 3 metros         | 12   |

- d) Los pisos serán antideslizantes.
- e) Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.
- f) En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 m. se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
- g) Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.
- h) Las rampas que no sean en construcciones unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

**Art. 91.- Descansos:** Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

- a. El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20m. Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 m.
- b. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.
- c. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

**Art. 92.- Pasamanos en las circulaciones:** Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0,85 m. y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

## SECCIÓN IV

### ACCESOS Y SALIDAS

**Art. 93.- Generalidades:** Todo vano que sirva de acceso, de salida o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

**Art. 94.- Dimensiones mínimas:** El ancho mínimo de accesos, salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será siempre múltiplo de 0,60 m. y no menor de 1,20 m.  
Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 m. por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso y viviendas unifamiliares o departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,90 m.

**Art. 95.- Accesos y salidas en locales de uso público:** Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como un ancho mínimo de 1,80 m.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

**Art. 96.- Accesibilidad a edificaciones:** Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura.

**Art. 97.- Salidas de emergencia:** Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales y centros comerciales sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

**Art. 98.- Salidas para evacuación:** Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.

- b) Las salidas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
- c) Cada uno de los elementos constitutivos de las salidas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. Deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- d) Si en las salidas para evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- e) Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
- f) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

**Art. 99.- Señalización:** Las salidas incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo referente a Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área al que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento contra incendios del Cuerpo de Bomberos de Cotacachi.

**Art. 100.- Puertas:** Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, discotecas, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- b) Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
- c) Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.
- d) No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

**Art. 101.- Vestíbulos:** Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m<sup>2</sup> de área

útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12,00 m<sup>2</sup>., cuyo lado menor sea de 3,00 m. Por cada 500,00 m<sup>2</sup> adicionales o fracción se aumentará en 0,50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m. de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

## SECCIÓN V

### NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

**Art. 102.- Edificios para Habitación:** Los siguientes artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes de la presente Ordenanza, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Estas normas técnico constructivas son de obligado cumplimiento para edificaciones de vivienda en el Cantón Cotacachi, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

**Art. 103.- Unidad de vivienda:** Para los efectos de esta normativa, se considerará como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, una cocina, cuarto de baño y/o área de servicio.

**Art. 104.- Dimensiones mínimas de locales:**

- a) **Locales habitables.** - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6,00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 metros libres.
- b) **Dormitorios.** - En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8,10 m<sup>2</sup>. Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m. libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 m<sup>2</sup> y ancho no menor a 0,60 metros libres. Los otros dormitorios dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 m<sup>2</sup>. Y ancho no menor a 0,60 m. libres.
- c) **Sala de estar.** - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m<sup>2</sup> ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

- d) **Comedor.** - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m<sup>2</sup> ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 m.
- e) **Cocina.** - Tendrá una superficie mínima de 4,50 m<sup>2</sup> ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo de un ancho no menor a 0,55 m.
- f) **Baños.** - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m. el lado menor y una superficie útil de 2,50 m<sup>2</sup>.
- g) **Área de servicio.** - Tendrá una superficie de mínima de 2,25 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m. libres.
- h) **Área de secado.** - En toda vivienda se preverá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3,00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

**Art. 105.- Servicios sanitarios de la vivienda:** Toda la vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios: cocina, fregadero con interceptor de grasas, baño, lavamanos, inodoro y ducha; y, área de servicio.

**Art. 106.- Departamentos de un solo ambiente:** En edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de viviendas de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

- a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones de local habitable, con un máximo de inmobiliario incorporado, que incluya closet y un área mínima de 9,20 m<sup>2</sup>, libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
- b) Una pieza de baño completa
- c) Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor de aire cuando no exista un adecuado sistema de ventilación natural. Tendrá un área mínima de 2,25 m<sup>2</sup> ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 1,50 metros libres y el mesón de trabajo, tendrá un ancho mínimo de 0.55 m. libres.
- d) Cuando superen los 50,00 m<sup>2</sup>., se considerarán como departamentos de otra categoría.

**Art. 107.- Dimensiones de puertas:** Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos, que deberán proveerse para las hojas de las mismas.

**Altura mínima: 2m. Anchos mínimos:**

- a) acceso a vivienda o departamento, salas y comedores cocinas y áreas de servicio: 0,90 m.
- b) dormitorios, 0,80 m.



c) baños: 0,70 m.

**Art. 108.- Antepechos:** Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0.90 m. medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

**Art. 109.- Ventilación por medio de ductos:** Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:

- a) Viviendas unifamiliares con ductos de hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0,10 con ventilación mecánica;
- b) En viviendas multifamiliares con alturas menores a tres pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0,20 en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.;
- c) En viviendas colectivas de hasta 5 pisos el ducto tendrá como mínimo 0,20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m.
- d) En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m. con un área no inferior a 0,18 m<sup>2</sup> libre de instalaciones

**Art. 110.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas:** Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9,00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m. hasta una altura máxima de tres pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Art. 111.- Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247:2000):** Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. de pasillo.

**Art. 112.- Escaleras:** Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol en áreas menores a 100 m<sup>2</sup>. En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula  $60 < (2ch + h) < 64$ , donde ch= contrahuella y h= huella. En este caso, la huella no será menor a 0,26 m. y no se permitirán gradas compensadas y de caracol.

## SECCIÓN VI

### EDIFICIOS DE COMERCIOS Y OFICINAS

**Art. 113.- Alcance:** Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros comerciales o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

**Art. 114.- Galerías:** En centros comerciales se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos, hasta los 80,00 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 4,00 m. Por cada 20,00 m. de longitud adicional o fracción, el ancho deberá aumentar 1,00 m. Cuando la galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30,00 m. y el ancho mínimo de 6,00 m. Por cada 10,00 m. de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1,00 m. de ancho.

**Art. 115.- Mezanine:** Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

**Art. 116.- Ventilación:** La ventilación de locales habitables de carácter comercial y locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital para lo cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas y comerciales que tengan acceso por pasillos o por galerías comerciales cubiertas deberán ventilarse por ductos o por medios mecánicos.

**Art. 117.- Servicios de sanitarios en oficinas:** Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100,00 m<sup>2</sup>. Dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.

Por cada 100,00 m<sup>2</sup> de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m<sup>2</sup>. Se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

**Art. 118.- Servicios sanitarios en comercios:** Todo local comercial hasta 50,00 m. de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.

Cuando el local supere los 100,00 m2. Dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

**Art. 119.- Servicios sanitarios para el público en comercios:** Los edificios destinados a comercios con más de 1.000,00 m2 de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400,00 m2, o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1.000,00 m2, o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

**Art. 120.- Servicios sanitarios para el público en oficinas:** En las áreas de oficina cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias.

**Art. 121.- Servicio médico de emergencia:** Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m2.

**Art. 122.- Locales de comercio de productos alimenticios:** Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de esta Ordenanza, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- a) Serán independientes de todo local destinado a habitación.
- b) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- c) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos y otros elementos nocivos.
- d) Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
- e) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
- f) Cada local dispondrá de un ½ baño para el público.

**Art. 123.-** Dimensiones de puertas: Se adoptarán las siguientes dimensiones:

Altura mínima: 2,05 m.

**Anchos mínimos:**

- a) Acceso a comercios individuales: 0,90 m.
- b) Comunicación entre ambientes de comercio: 0,90 m.
- c) Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.

**Art. 124.- Estacionamientos en comercio y oficinas:** El número de puestos de estacionamientos por área útil de comercio y oficinas se calculará de acuerdo a la norma.

**Art. 125.- Protección contra incendio:** Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referidas a “Protección contra Incendios”, señaladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios.

**Art. 126.- Estacionamientos o rack para bicicletas:** Todo edificio de equipamiento público y/o privado debidamente planificado dispondrá de espacio para estacionamiento o racks para tres (3) bicicletas como mínimo.

## SECCIÓN VII

### CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

**Art. 127.- Cubiertas. -** Deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- a) La última losa de cubierta de toda edificación debe encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia hacia una bajante prevista en la construcción.
- b) Si la cubierta es inclinada, debe contar con un sistema periférico de canales para el agua lluvia y descargarla dentro del predio; no podrá evacuarse hacia los terrenos adyacentes ni al espacio público.

**Art. 128.- Cerramientos. –** Deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de cuatro metros (4.00 m) medidos desde el nivel natural del

terreno. La altura máxima de los cerramientos frontales será de dos cincuenta metros (2.50 m) y en las zonas industriales podrá tener hasta cuatro metros (4.00 m).

- b) Los predios que limiten con quebradas, taludes y ríos, deberán realizar la estabilización de taludes y los cerramientos respectivos en el borde superior determinado a través de un informe técnico emitido por la Dirección de Planificación y Organización Territorial.
- c) Los predios que limiten con canales de riego y acequias deberán respetar una franja de protección de 1,50 m tomados desde el filo de la acequia a cada lado.
- d) Los cerramientos de predios no edificados deben ejecutarse con mamposterías revocadas, enlucidas y pintadas con una altura máxima de dos metros cincuenta (2.50 m)
- e) En los predios con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro veinte centímetros (1.20 m) sobre el nivel de la pendiente referencial del terreno y podrán ser accesibles. La altura del terreno se medirá a partir del nivel natural del terreno.
- f) Todos los predios deben contar obligatoriamente con su cerramiento propio en todo su perímetro.
- g) En lotes esquineros cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica o con retiros, los cerramientos y edificaciones deberán conformar en las esquinas, un chaflán, el cual deberá ser perpendicular a la bisectriz del ángulo existente y no medirá menos de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4.24 m.) de largo, o un radio de curvatura mínimo de 3 metros; estas medidas podrán ser reducidas en casos especiales, luego de que el técnico municipal responsable emita el criterio técnico respectivo.

**Art. 129.- Voladizos.** – Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cubierto, que sobresalga del plano vertical de la edificación, a partir de los 2,50 m libres sobre el nivel natural del terreno, se deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- a) Los voladizos que sirvan de protección contra las inclemencias del clima no serán contabilizados dentro de las áreas útiles.

- b) En los lotes cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica y con frente a vías menores a 10 m. sólo se podrá considerar volumetría de fachada hasta 30 cm. A partir de los 2,50 metros libres sobre el nivel de la acera y siempre y cuando el cableado de alumbrado eléctrico se encuentre a 1,20m de la propiedad. Caso contrario no se podrán realizar volados.
- c) En lotes en cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica se permiten voladizos de 0,40 a 0,60 metros en ZONA PATRIMONIAL y de 0,40 a 0,80 metros en las otras zonas urbanas consolidadas, únicamente para aleros de cubierta, balcones abiertos, elementos decorativos de fachada y/o elementos para protección de ventanas y puertas, a partir de los 2,50 metros libres sobre el nivel de la acera pública, siempre y cuando el cableado de alumbrado eléctrico se encuentre a 1,20m. Caso contrario no se podrán realizar volados.
- d) En lotes esquineros, los voladizos deberán mantener la misma forma de ocupación de las esquinas en planta baja (chaflán o radio de curvatura), siempre y cuando el cableado de alumbrado eléctrico se encuentre a 1,20m de la propiedad. Caso contrario no se podrán realizar volados.
- e) Entre bloques, en las fachadas laterales se podrán diseñar balcones con voladizos hasta un máximo de 0,60 metros; siempre y cuando exista un retiro mínimo de 3 metros libres de distancia con el predio contiguo.
- f) En zonificaciones con retiros frontales y posteriores se permiten voladizos hasta un máximo de 0,60 metros cuando exista un retiro mínimo de 3 metros y hasta un máximo de 0,80 metros cuando exista un retiro mayor a 4 metros.

## SECCIÓN VIII

### EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

**Art. 130.- Alcance:** Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal de personas tales como: hoteles, residencias, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de esta normativa que les fueren aplicables.

**Art. 131.- Clasificación:** Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

#### 15) Establecimientos hoteleros



**16)HOTELES:**

- 1.1 Hotel
- 1.2 Hotel residencia
- 1.3 Hotel apartamento

**17)PENSIONES Y HOSTALES:**

- 2.1 Hostales
- 2.2 Hostales Residencias
- 2.3 Pensiones

**18)HOSTERÍAS Y MOTELES:**

- 3.1. Hosterías
- 3.2. Moteles

**19)Establecimientos extra-hoteleros:**

- 1. Apartamentos Turísticos
- 2. Campamentos de Turismo o Camping

**20)Establecimientos especiales:**

- 1. Albergues o Alojamientos temporales

**ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS:**

- 1. **HOTEL.** - Es todo establecimientos que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:

- i. Cinco estrellas: Gran lujo y lujo
- ii. Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista
- iii. Tres estrellas: Segunda
- iv. Dos estrellas: Tercera
- v. Una estrella: Cuarta

- 2. **HOTEL RESIDENCIA.** - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

3. **HOTEL APARTAMENTO (APART HOTEL) .-** Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
4. **HOSTAL.** – Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
5. **HOSTAL RESIDENCIA.** - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.
6. **PENSIÓN.** – Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
7. **HOSTERÍA.** – Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general. Cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.
8. **MOTEL.** – Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el GAD Municipal Santa Ana de Cotacachi y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

## **ESTABLECIMIENTOS EXTRA-HOTELEROS:**

1. **Apartamentos Turísticos:** Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
2. **Campamentos de Turismo o Camping:** Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

**Art. 132.- Dormitorios:** Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m<sup>2</sup>. Para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4,00 m.; para habitaciones simples será mínimo de 14,00 m<sup>2</sup>. Con un lado menor de 3,20 m. Contarán además con un cuarto de baño de 5,00 m<sup>2</sup>. Como mínimo de superficie.
- b. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16,00 m<sup>2</sup>. Con un lado mínimo de 3,90 m. para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m<sup>2</sup>. Con un lado no menor a 2,60 m. Tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3,00 a 4,00 m<sup>2</sup>.
- c. En los de segunda y tercera categoría será de 15,00 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 3,90 m. en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m<sup>2</sup>., con una dimensión mínima de 2,60 m. Contarán también con un cuarto de baño de 3,50 m<sup>2</sup>. Como mínimo.
- d. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14,00 m<sup>2</sup>. Con un lado menor de 3,90 m. y para las individuales será de 9,00 m<sup>2</sup>. Con un lado menor de 2,60 m. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m<sup>2</sup>.
- e. Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

**Art. 133.- Locales comerciales:** Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales, no obstruya la

circulación.

**Art. 134.- Bares:** Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

1. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
2. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, este podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

**Art. 135.- Comedores:** Los comedores tendrán ventilación al exterior, o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

El requerimiento de área para comedores dependerá de la categoría del establecimiento:

- a) Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, se considerará un área mínima de 2,50 m<sup>2</sup>. Por habitación.
- b) Para los de primera categoría, y turista 2,00 m<sup>2</sup>. Por cada habitación.
- c) Para los de segunda categoría, 1,80 m<sup>2</sup>. Por habitación.
- d) Para los de tercera categoría, 1,60 m<sup>2</sup>. Por habitación.
- e) Y para los de cuarta categoría, 1,10 m<sup>2</sup>. Por habitación.

**Art. 136.- Cocinas:** Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

- a) Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % del área de comedor y de cocina fría.
- b) Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- c) Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas

totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.

- d) Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

**Art. 137.- Servicios sanitarios:** Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

**Art. 138.- Vestíbulos:** La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12,00 m<sup>2</sup>., cuyo lado menor será de 2,60 m.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquiera que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.
- b) El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

**Art. 139.- Pasillos:** El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 m., en los de primera superior y turista será de

1,50 m.; en los de segunda, tercer y cuarta categoría será de 1,20 m.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

**Art. 140.- Escaleras:** La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 m. y en los de lujo el ancho mínimo 1,80 m.
- b) En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 m. mínimo.
- c) Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 m.

**Art. 141.- Elevadores:** Cumplirán con las normas que para cada tipo y categorías específicas, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
- b) En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- c) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turista cuenten con tres pisos altos, un ascensor.
- d) Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuarta categoría con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

**Art. 142.- Dotación de agua:** El suministro de agua será como mínimo de 200,150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría, superior y turista y segundas categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55° grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

**Art. 143.- Generador de emergencia:** En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio



a todas y cada una de las dependencias; en los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

**Art. 144.- Tratamiento y eliminación de desechos sólidos:**

1. La recolección y almacenamiento de desechos sólidos para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.
2. Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte, almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.
3. En ningún caso será menor a 2,00 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 1,00 m. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

**Art. 145.- Estacionamientos: Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:**

- a) Para vehículos menores como motocicleta o bicicleta:
  - 1.El módulo de estacionamiento tendrá una dimensión mínima de 2,50 m X 5,00 m y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos.
  - 2.Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular.
  - 3.Contará con señalización e identificación visible.
  - 4.Contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.
- b) Para vehículos motorizados:
  1. El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las equinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular.
  2. En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas.

**Art. 146.- Racks de bicicletas:** Deberá contar con un rack mínimo para 3 bicicletas exclusivamente.

**ESTABLECIMIENTOS ESPECIALES:**

1. **Albergues o Alojamientos temporales:** Son espacios que brindan refugio, abrigo o asilo a personas víctimas de emergencias o desastres. Estos espacios deben cumplir con los requerimientos mínimos establecidos por la Secretaría de Gestión de Riesgos.

## CAPÍTULO X

### USOS DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 147.- Usos:** Con el propósito de regular los usos de los predios, de acuerdo a las Fichas Técnicas Anexas al Plan de Uso y Gestión del Suelo, los usos se definen de la siguiente manera:

- 1) **Usos Permitidos.** – aquellos que están expresamente admitidos en la zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que le son propias.
- 2) **Usos Condicionados.** – aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.
- 3) **Usos Prohibidos.** – los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en la zona y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.

En aquellos casos que se solicite un Permiso Definitivo de Construcción en un predio no edificado para un uso industrial de mediano impacto, alto impacto, peligroso, el proyecto del caso deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

- a) Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; al menos tres metros (3,00m.)
- b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y/o comercio al detal; comercio al por mayor industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8m).
- c) Industria mediana y grande, de mediano y alto impacto; depósitos de combustibles; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública al menos veinte metros (20,00 m.)

En el caso de proyectos en predios vecinos a usos industriales mediano impacto, alto impacto y peligrosos ya instalados, aquellos deberán prever en la implantación, forma o construcción de sus edificios, medidas que mitiguen el impacto de aquel o aquellos.

Tales medidas se sustentarán en una memoria técnica justificativa que se incorporará a la respectiva solicitud del Permiso Definitivo de Construcción además previo informe de la Dirección de Biodiversidad, Tierra y Agua.

## CAPÍTULO XI

### DE LA SEGURIDAD

**Art. 148.- Protección contra incendios:** Para los proyectos de edificación de vivienda, equipamiento y/o establecimientos que requieran un plan de contingencia o de seguridad, se sujetarán a las Ordenanzas, Reglamentos y Normas que exigiere el Cuerpo de Bomberos del cantón Cotacachi.

**Art. 149.- Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico:** Con el objeto de dar cumplimiento al Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 [...] *“Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, en lo que corresponde a CONDICIONES GENERALES cita lo siguiente: “Toda planificación y/o construcción de: urbanizaciones, edificios, vías vehiculares y peatonales, áreas verdes y recreacionales, parques y demás espacios de uso público y privado, así como también, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos en el país”, deben cumplir con todo lo especificado en la norma citada.*

**Art. 150.- Estabilidad estructural:** La infraestructura de obra civil deberá atender las normas NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción) vigentes, y de acuerdo a la magnitud, complejidad del proyecto o ante la ausencia de normativa específica de ser el caso, se tomará en cuenta los códigos internacionales para diseño de estructuras tales como ACI (American Concrete Institute), AISC (American Institute of Steel Construction) y otros; garantizando así la estabilidad de las edificaciones de acuerdo a los objetivos de desempeño establecidos.

**Art. 151.- Cerramientos:** Con el fin de precautelar la seguridad de los transeúntes y evitar que predios no edificados, se conviertan en focos de infección y contaminación, la municipalidad notificará oportunamente a los propietarios a través de la Comisaría de Construcciones y en coordinación con la Comisaría Municipal, para que el/los propietario/s procedan a realizar los cerramientos respectivos, especialmente en zonas urbanas. En los casos que los propietarios de un inmueble desbanquen o nivelen su predio, según corresponda deberán realizar muros de contención de una manera técnica que salvaguarde posibles deslizamientos o afectación a los colindantes.

**Art. 152.- Colocación de puntos de control y/o elementos de seguridad en ingresos a urbanizaciones y lotizaciones:** En los casos en que los propietarios lo requieran, podrá autorizarse la colocación de portones y/o puestos de guardianía en accesos a urbanizaciones y lotizaciones con la finalidad de precautelar su

seguridad, aplicando las normas que se estipulan en ésta Ordenanza, y previa solicitud realizada a la Dirección de Planificación y Organización Territorial donde suscriban como mínimo el 70 % de los propietarios y/o copropietarios.

En ningún caso se autorizará si esto ocasionare molestias al libre tránsito de copropietarios o si se tratare de la única forma de circulación de personas para cuyo acceso pueda utilizarse las vías de la urbanización y lotización.

**Art. 153.- Construcciones inconclusas:** Son aquellas que teniendo Permiso Definitivo de Construcción no han podido ser culminadas en su proceso de construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad.

Las construcciones inconclusas ubicadas dentro del límite urbano en especial las que tengan regulación sobre línea de fábrica, deberán cumplir con los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato, para el efecto la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Comisaría de Construcciones y en coordinación con la Comisaría Municipal, notificarán a sus propietarios otorgándoles un plazo no mayor a sesenta días (60) contados a partir de la recepción de la notificación, para realizar los acabados según corresponda a nivel de fachada frontal y lateral según corresponda los cuales no deberán afectar al ornato de la ciudad.

Para el caso de las edificaciones realizadas en zonas patrimoniales, el propietario tendrá un plazo máximo de sesenta (60) días.

De ninguna manera se permitirá estructuras inconclusas sobre plantas altas que afecten visualmente al ornato de la ciudad, para estos casos se notificará oportunamente a través de la Comisaría de Construcciones para que los propietarios en caso de incumplimiento de esta disposición se procederán con las sanciones establecidas en esta Ordenanza.

## CAPÍTULO XII

### DEL ORNATO

**Art. 154.- Integración de los edificios a su entorno:** A efectos de incorporar las edificaciones a las características del entorno construido, se tomará en consideración lo establecido en las características de cada Polígono de Intervención Territorial dentro de las Fichas del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

En los casos de zonas o corredores que cuenten con edificios patrimoniales y por ende la integración de los nuevos edificios a las características de aquellos, y la edificabilidad normada permite construcción y altura mayores que las de los edificios patrimoniales, se utilizará la tipología adecuada de tal manera que la

“base” satisfaga los requerimientos de integración, permitiéndose así el desarrollo de la parte restante de los edificios sin transgredir los atributos de la fachada urbana.

Queda totalmente prohibido colocar elementos como tubos u orificios utilizados como desagües en plantas altas, antenas TV, mangueras y otros similares en las fachadas y en lugares que afecten visualmente a la fachada urbana y su entorno.

**Art. 155.- Forma arquitectónica:** Para el efecto se respetarán las proporciones y las características de ordenamiento de la fachada del edificio dominante del caso, correspondientes a líneas de cornisas, dimensionamiento de pórticos, tipo de cubiertas, posicionamiento de balcones y remates; siempre y cuando el referente haya cumplido con las regulaciones municipales y no se contraponga a las normativas y ordenanzas municipales vigentes.

**Art. 156.- Materiales, color, textura y ornamentación:** En cuanto a materiales, color textura y ornamentación se utilizará en el diseño al menos una de estas características del edificio dominante (características arquitectónicas tradicionales y predominantes del sector), siempre y cuando el referente haya cumplido con las regulaciones municipales y no se contraponga a las normativas y ordenanzas municipales vigentes.

En las edificaciones que sobrepasen en altura a casas contiguas, deberán realizar los terminados con enlucidos y/o pintados en paredes laterales o culatas.

**Art. 157.- Cuidados de la fachada urbana:** Con la finalidad de preservar el embellecimiento de nuestro cantón Cotacachi, todos los propietarios de predios que se encuentren contruidos o cerrados, deberán velar permanentemente por el cuidado de su fachada o frente según corresponda, de ser necesario la Jefatura de Control Urbano y Rural a través de la Comisaría de Construcciones y en coordinación con la Comisaria Municipal notificará oportunamente, para los casos en los que se identifique descuido por parte de los propietarios otorgando un plazo de treinta días (30) para que se tomen las acciones necesarias.

Caso contrario se procederá con las sanciones contempladas en esta Ordenanza.

**Art. 158.- Materiales para cerramientos:** En función de la ubicación del predio, los cerramientos se podrán construir de acuerdo a las siguientes normas:

En la Zona Urbana se podrá utilizar materiales duraderos como muros de piedra y rejas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero, realizando

los terminados en mamposterías de bloque o ladrillo con revoques, enlucidos y/o pintados.

En los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura máxima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), se podrá colocar elementos para seguridad como cercas eléctricas (excepto en la zona patrimonial), pinches de seguridad ó puntas para rejas metálicas, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

Queda prohibido la colocación de elementos como vidrios o fragmentos de botellas en remates de los cerramientos frontales o en cerramientos que se encuentren contiguos a las vías públicas.

En la Zona Rural, los cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad que determine el uso del predio y tomando en cuenta que los materiales o terminados finales sean amigables a la vista con el entorno inmediato.

Pudiendo ser en su mayoría cercas vivas, alambrados, bien delimitadas a los cuales los propietarios tendrán la obligación de mantenerlos en condiciones adecuadas o su vez se permite el uso de mamposterías de tapial, bloque o ladrillo con revoques, enlucidos y/o pintados.

La Jefatura de Control Urbano y Rural a través de la Comisaría de Construcciones y en coordinación con la Comisaria Municipal notificará oportunamente al propietario quien tendrá un plazo de tres (3) meses para realizar la ejecución del cerramiento previo la obtención de los permisos, caso contrario será sancionado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza.

Los propietarios de predios no edificados, tendrán la obligación realizar permanentemente la limpieza del mismo, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres, que pueda afectar directa o indirectamente a los propietarios de predios colindantes.

En todos los casos, se exigirá la construcción de paredes propias para cada predio.

## CAPÍTULO XIII

### DECLARATORIA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Art. 159.- Disposiciones para Edificios y Viviendas sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal:** Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y



comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

**Art. 160.- Trama vial:** En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada según corresponda.

**Art. 161.- Sujeción a la normatividad técnica vigente:** Los edificios o conjunto de viviendas que se constituyan bajo el régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente Ordenanza.

**Art. 162.- Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios:** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, y otros similares, establecidos por los organismos competentes y se someterán a la aprobación previa de éstos. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

- a) Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se dispondrá de un medidor independiente.
- b) Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada unidad de vivienda tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con las bajantes o con la red general de colectores del edificio o viviendas.
- c) Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor alimentado desde el tablero general.

La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizarán de acuerdo con la norma determinada por EMELNORTE y CNEL para la Zona de las Golondrinas.

**Art. 163.- Clasificación:** Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas para declaratoria de propiedad horizontal:

Los requerimientos de espacios comunales requeridos en los proyectos de viviendas, comercios u oficinas declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, se establecerán en función del **cuadro de clasificación** que contiene el agrupamiento por número de unidades de vivienda. Para definir el grupo en el que se encuentra el proyecto deberán sumarse todas las unidades de vivienda, comercio u oficinas proyectadas.

**CUADRO DE CLASIFICACIÓN**  
**Clasificación por número de unidades de vivienda, comercios u oficinas**  
**para declaratoria de propiedad horizontal**

| GRUPO | UNIDADES DE VIVIENDA,<br>COMERCIOS U OFICINAS |
|-------|-----------------------------------------------|
| A     | 2 a 6                                         |
| B     | 7 a 10                                        |
| C     | 11 a 20                                       |
| D     | 21 a 40                                       |
| E     | 41 a 70                                       |
| F     | 71 o mas                                      |

Solo para usos combinados se considerarán como área los siguientes equivalentes:

- a) Vivienda 100,00 m<sup>2</sup>
- b) Comercios 50,00 m<sup>2</sup>
- c) Oficinas 25,00 m<sup>2</sup>

**Art. 164.- Bienes comunales y bienes exclusivos:** Los bienes comunales y bienes exclusivos en edificios o conjuntos declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y los requerimientos establecidos en esta Ordenanza.

Constituyen bienes comunales los establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Estos bienes pueden ser espacios construidos y/o abiertos y deben permitir el libre acceso a todos los copropietarios. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunales de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o construido en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios conforme se establece en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general y los que constan en esta normativa.

**Art. 165.- Espacios construidos:**

- a) El grupo A no requiere de áreas recreativas, estacionamientos de visitas ni áreas comunales construidas.
- b) Los grupos B, C, D, E y F tendrán un área no menor a 10,00 m<sup>2</sup> (habitación y media batería sanitaria) para ser utilizada por el portero o

conserje, conforme las dimensiones mínimas de los locales determinados en las Normas Generales contenidas en esta Ordenanza.

Cuando los grupos B y C estén conformado exclusivamente por unidades de vivienda, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20,00 m<sup>2</sup>), incluida una media batería sanitaria y un mesón de cocina con un lavaplatos. Para los grupos D, E y F, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad, con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m<sup>2</sup>) que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, con áreas no menores a 100 m<sup>2</sup> cada una, con sus respectivas baterías sanitarias, diferenciadas para hombres y mujeres.

- c) Se podrán ubicar áreas comunales en las terrazas de las edificaciones, ocupando como máximo el veinte por ciento (20 %) del área de la terraza. En los predios con regulación de retiros frontales a línea de fábrica, la construcción deberá mantener un retiro mínimo de 5,00 metros del límite de la terraza hacia el retiro frontal
- d) Las áreas comunales construidas cubiertas se contabilizarán en el área útil de construcción.

**Art. 166.- Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos B, C, D, E y F tendrán un área recreativa mínima de 12 metros cuadrados (12 m<sup>2</sup>) por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser espacios cubiertos o abiertos, concentrados hasta en dos cuerpos.

Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales.

Para solicitar la declaratoria de propiedad horizontal, en los grupos B, C, D, E y F, deberán presentar inicialmente el anteproyecto general en la municipalidad con los requisitos municipales vigentes.

Para proyectos con áreas de construcción mayores a 501 m<sup>2</sup> a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán presentar el trámite correspondiente a Aprobación de Anteproyecto con los requisitos municipales vigentes.

**Art. 167.- Modificaciones:** Ninguno de los condominios podrá hacer obras que signifiquen modificaciones a la estructura de la edificación condominal, todas las modificaciones se regirán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

En los casos en los cuales la municipalidad identifique algún cambio de área, ampliación o irregularidad dentro de un inmueble Declarado en Propiedad

Horizontal, se reserva el derecho de notificar al Administrador, Presidente y/o propietarios indicando las acciones que deberán cumplir dentro de un plazo establecido para el caso, en caso de incumplimiento de las disposiciones previstas la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Comisaria de Construcciones procederá con el proceso sancionatorio respectivo.

En intervenciones realizadas arbitrariamente por parte de los copropietarios en áreas comunales y/o espacios públicos, la Dirección de Planificación y Organización Territorial a través de la Comisaria de Construcciones procederá con la notificación según corresponda para que en el plazo establecido se restituyan estos espacios, caso contrario se procederá con las sanciones establecidas en esta Ordenanza.

Además, será obligatorio que los copropietarios deberán de iniciar los trámites respectivos de Modificatoria a la Propiedad Horizontal.

## CAPÍTULO XIV

### DE LAS INSPECCIONES EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO

**Art. 168.- Inspecciones:** Corresponde a la Jefatura de Control Urbano y Rural a través de la Comisaría de Construcciones inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el Permiso Definitivo de Construcción, y que la edificación respete los retiros, volados y demás especificaciones establecidas en los planos aprobados.

A efecto del control del proceso constructivo se permitirá el acceso, previa presentación de credenciales, a funcionarios municipales con la finalidad de verificar el cumplimiento de las obras de acuerdo a los permisos municipales emitidos.

El profesional encargado es el responsable de la obra.

**Art. 169.- Notificación de Inspecciones:** Si en razón de los resultados de la inspección se determinare que el propietario y/o el responsable técnico deben concurrir a la obra, tal situación se consignará en un registro que será manejado por el/la Comisario/a de Construcciones para su seguimiento y control, además se procederá a notificar a los propietarios con dos días hábiles de anticipación, indicando el día y la hora en que se requiere dicha presencia.

Para efecto de lo establecido en el párrafo precedente, junto al Permiso de Definitivo de Construcción se mantendrá un registro de Inspecciones; el/la Comisario/a de Construcciones procederá a realizar un informe técnico

posterior a la inspección donde se indicarán las observaciones del caso, si se identificaren algún tipo de modificaciones en la parte arquitectónica o estructural. Tal registro constará de original y duplicado, el original deberá mantenerse en obra, en tanto que el duplicado se incorporará al expediente municipal correspondiente.

El que no conste inconformidad en las inspecciones no releva de la responsabilidad del caso al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

**Art. 170.- Suspensión de la obra:** Se suspenderá toda obra o parte de ella que se esté ejecutando sin el correspondiente Permiso Definitivo de Construcción o de inconformidad con éste, particular que se consignará en el registro de inspecciones de la Comisaría de Construcciones y en el informe técnico según corresponda.

Adicionalmente, la Municipalidad a través de la Comisaría de Construcciones fijará un plazo de treinta (30) días, para que se resuelva la infracción administrativa; si se tratare de demolición o cerramientos y estas no fuera resueltas en el término fijado, se procederá con la multa según corresponda.

**Art. 171.- Inspecciones mínimas:** En toda edificación o construcción la Jefatura de Control Urbano y Rural a través de la Comisaría de Construcciones realizará al menos las siguientes inspecciones de acuerdo al avance de la obra:

- a) En la etapa de cimentación.
- b) En la etapa de estructura y albañilería. (en casos de varios pisos se realizará la inspección por cada nivel y se llevará un registro individual).
- c) Al finalizar la obra.

**Art. 172.- De las obligaciones durante el proceso de construcción:** En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse:

- a) Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, el responsable de la construcción; y, de no tratarse de obras menores, el número del Permiso Definitivo de Construcción correspondiente.
- b) Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción (según el caso).
- c) Sistemas de limpieza y de seguridad en la vía que se encuentre ocupada por material de construcción o maquinaria con la finalidad de evitar accidentes de vecinos y transeúntes.
- d) Los trabajadores de la obra deberán contar con los equipos de seguridad de trabajo necesarios para poder ser parte de las cuadrillas de trabajo.

**Art. 173.- Reposición de obras destruidas:** Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y/o propietarios darán 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. 174.- Obligaciones:** La obligación de los propietarios y del responsable técnico encargado de la ejecución de la obra, será la de proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos temporalmente durante la ejecución de los trabajos.

La señalización del caso será de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del responsable técnico del proyecto en ejecución. También se obligan a mantener el buen estado de los bienes de uso público.

## CAPÍTULO XV

### DEL REGISTRO CATASTRAL

**175.- Permiso de Habitabilidad como requisito indispensable para la obtención de los servicios definitivos de las empresas:** Dentro de los treinta días subsiguientes al término de las obras de estructura y albañilería que determinan el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Permiso Definitivo de Construcción, el propietario y el responsable técnico deberán obtener en la Dirección de Planificación y Organización Territorial el Permiso de Habitabilidad correspondiente.

Este Permiso es el documento indispensable y único, y sin el cual ninguna de las empresas de servicio: de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, y telefonía, podrán prestar servicios definitivos a la edificación.

**Art. 176.- Inspección Final y Certificado de la Habitabilidad de la Edificación:** Terminado el proceso de edificación, y en el término de diez (10) días de ocurrido este hecho, el propietario y el responsable técnico notificarán este particular a la Dirección de Planificación y Organización Territorial para que a través de la Jefatura de Control Urbano y Rural, realice la Inspección Final.

**Art. 177.- Objeto de la Inspección Final:** La inspección final, tendrá por objeto verificar y determinar:



- a) Si la construcción se ajusta a los planos, diseños y especificaciones previamente aprobados, que sirvieron de base para otorgar el Permiso Definitivo de Construcción.
- b) Si existen violaciones a las disposiciones contempladas en la presente Ordenanza, debiéndose en caso de haberlas, establecerse las sanciones respectivas a través de la Comisaría de Construcciones;
- c) Verificar en las edificaciones que no sean residenciales, unifamiliares y bifamiliares, las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas en esta Ordenanza; y,
- d) La verificación de las condiciones de habitabilidad será objeto de una Certificación de Habitabilidad de la edificación.

**Art. 178.- Control de Inspecciones Finales:** De no solicitar el propietario o el responsable técnico la Inspección Final, previa la caducidad del Permiso Definitivo de Construcción de la edificación del caso, la Municipalidad a través de la Comisaría de Construcciones procederá a realizar la inspección final, cuyos resultados se incluirán en la base catastral que administra la Jefatura de Avalúos y Catastros.

A efectos de asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, la Comisaría de Construcciones emitirá mensualmente un listado de las inspecciones finales efectuadas y llevará además control de los Permisos Definitivos de Construcción otorgados.

Este listado deberá ser remitido a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para que efectúe los registros correspondientes mensualmente.

**Art. 179.- Listado mensual para efectos de control:** Es obligación de la Comisaría de Construcciones remitir mensualmente el listado de todos los Certificados de Habitabilidad entregados, a la Jefatura de Avalúos y Catastros. De igual manera la Jefatura de Avalúos y Catastros remitirá a la Jefatura de Control Urbano y Rural el listado de los certificados de Registro Catastral realizados.

## CAPÍTULO XVI

### DEVOLUCION DEL FONDO DE GARANTÍA

**Art. 180.- Devolución del Fondo de Garantía:** Para solicitar la Devolución del Fondo de Garantía el/los propietarios deberán presentar el formulario en la Dirección de Planificación y Organización Territorial, con los requisitos correspondientes.

Receptada la solicitud, la Jefatura de Control Urbano y Rural establecerá el día y la hora para realizar la inspección conjunta con el solicitante.

**Art. 181.- Verificación de la obra para proceder con la devolución de la garantía:** En la inspección para proceder con la devolución del fondo de garantía se verificará que la edificación cuente con las condiciones mínimas para ser habitada y/o utilizada, además, de los siguientes aspectos:

- 1) Diseño de acuerdo al plano aprobado por la municipalidad (verificación de retiros, volados, dimensiones generales, etc.)
- 2) Colocación de puertas principales y ventanas exteriores, pisos alisados.
- 3) Conexiones internas de Energía Eléctrica, Agua Potable y Alcantarillado o método alternativo de tratamiento de aguas residuales en funcionamiento.
- 4) Registro de firmas por parte del Comisario de Construcciones de las inspecciones parciales realizadas las cuales deben constar en el respectivo Permiso Definitivo de Construcción.
- 5) Además, a través de la Comisaria de Construcciones, se verificará el estado y limpieza de aceras, calzada y espacio público, que no exista daños a colindantes, y que las fachadas principales estén debidamente terminadas y pintadas, y las fachadas secundarias queden enlucidas y/o blanqueadas, según corresponda.

**Art. 182.- Registro fotográfico e Informe Técnico:** La Jefatura de Control Urbano y Rural a través del técnico respectivo, llevará un registro fotográfico como respaldo de la inspección realizada, además de realizar un informe técnico en el cual se dará viabilidad o no para la devolución del fondo de garantía.

El informe técnico motivado deberá ser remitido a la Dirección Financiera con la documentación del caso, para que se proceda o no a la Devolución a favor del solicitante o a su vez a la retención del mismo a favor de la municipalidad.

**Art. 183.- Improcedencia de la Devolución del Fondo de Garantía:** Cuando se incurra en los siguientes requisitos no procederá la devolución del fondo de garantía:

- a) No cumplir con las inspecciones parciales de la obra.
- b) Realizar cambios sustanciales sin previa autorización.
- c) No cumplir con los planos aprobados por la municipalidad.
- d) Presentar los Documentos sin las firmas por parte del Comisario de Construcciones.
- e) Cuando durante el período de la construcción se haya incurrido en alguna falta.
- f) Cuando no se notifique oportunamente para la inspección final.
- g) Cuando no se haya tramitado oportunamente el Certificado de habitabilidad y se encuentre ocupada la edificación total o parcialmente.
- h) Cuando no se haya cumplido con las disposiciones del Comisario de

Construcciones en el proceso constructivo, en caso de haberlas.

## CAPÍTULO XVII

### DE LAS SANCIONES

**Art. 184.- De las Infracciones:** Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente Ordenanza y demás leyes conexas, con respecto a: edificación, construcción y similares.

El control frente al incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza será ejercido a través de la Comisaría de Construcciones.

Independientemente del tipo de infracción, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por la Comisaría de Construcciones, hasta que se realice el proceso correspondiente y a medida que esta pueda ser rectificada.

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la Obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reestablecer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para la reposición del daño causado.

**Art. 185.- Alcance y responsabilidades:** Las infracciones contenidas en la presente Ordenanza, se sancionarán con lo establecido en este capítulo.

Se sancionará al director de obra y/o propietarios de obras privadas; entidad contratante, contratista o fiscalizadores de obras públicas, según corresponda, cuando se cometa las siguientes infracciones:

- a. Infracciones leves
- b. Infracciones graves
- c. Infracciones muy graves

**Art. 186.- Infracciones leves:** Se sancionará con (1) un salario básico unificado del trabajador en general cuando se cometa las siguientes infracciones leves:

- a) Construir o realizar trabajos cuando han caducado los permisos municipales.
- b) Construir o realizar trabajos cuando han sido revocados los permisos municipales.
- c) El propietario y el responsable técnico que no haya solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido el correspondiente Certificado de Habitabilidad de la Edificación. La

aplicación de esta sanción no les exime de la obligación de obtener dichos documentos.

- d)** Cuando no se ocupe correctamente la vía pública respetando los condicionamientos al momento de otorgar el permiso. En los siguientes casos:
- i. No colocar la cinta reflectiva de seguridad;
  - ii. No ocupar el ancho permitido de la vía;
  - iii. No coordinar con la autoridad competente local en materia de tránsito, para el cerramiento total o parcial de la vía pública;
  - iv. No realizar el retiro de material en feriados;
  - v. Cuando el volumen de material sea mayor a un metro cúbico. (1,00 m<sup>3</sup>).
  - vi. Cuando el material se encuentra disperso y pueda afectar a la ciudadanía en general, a los predios colindantes o cause daños a la infraestructura pública.
  - vii. No cubrir debidamente el material.
  - viii. Cuando el material se encuentra colocado sobre la acera, impidiendo la circulación peatonal.
  - ix. No usar equipo de seguridad en el caso del uso de andamios.
- e)** Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones colindantes y/o de la vía pública.
- f)** No exhibir en el predio el rótulo de Dirección Técnica del profesional responsable técnico o Director de la obra, durante la etapa constructiva.
- g)** Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzadas, aceras, bordillos, mobiliario urbano, plazas, parques, otros. La aplicación de la multa no exime al Responsable Técnico o Director de Obra y/o propietarios de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados en un plazo de diez (10) días hábiles una vez notificado a los responsables por el Comisario de Construcciones; la Dirección de Obras y Servicios Públicos los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, con un incremento del 50% al valor inicial de la obra de restitución, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente. Aplica en manchas de pintura o material de construcción sobre aceras y calzadas.
- h)** Propietarios de construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
- i)** Falta de cerramiento provisional de seguridad en la ejecución de todo

tipo de construcciones.

- j) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, a los técnicos o funcionarios de la Municipalidad, debidamente identificados.
- k) Arrojar escombros y demás desechos de construcción en sitios no permitidos por la autoridad municipal respectiva. Además, de la colocación de los mismos en veredas o aceras. Los frentistas serán los responsables en caso de identificarse estos hechos.
- l) Ocupar el espacio o vía pública con materiales de construcción, escombros y/o maquinaria sin contar con los permisos respectivos de ocupación de vía.
- m) Cuando se hayan realizado trabajos varios u trabajos de obras menores, sin haber obtenido los permisos pertinentes para el caso.
- n) Descargar aguas lluvias directamente en espacios públicos o en predios colindantes, quedando prohibida la instalación de tubos a nivel de cerramiento o voladizos hacia la vía pública.
- o) Instalaciones hidrosanitarias ya sea de aguas grises o negras, que no sean debidamente entubadas y no se conecten al sistema de alcantarillado público.
- p) Abrir vanos de ventanas, construir balcones, miradores o azoteas en linderos adosados, los cuales den vista directa a terrenos o construcciones colindantes, violentando la privacidad de terceros. Siendo 3 metros la distancia mínima al abrir una ventana en dirección al lindero colindante.
- q) Falta de letrero de señalamiento, áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes.
- r) Ocasionar daños a la propiedad de terceros. El infractor tendrá obligatoriedad reparar o restituir el inmueble afectado de manera inmediata, luego de comprobarse técnicamente la afectación.
- s) No contar con las instalaciones de desagüe pluvial necesarias en cubiertas.
- t) Colocar instalaciones eléctricas o de telecomunicaciones sobre propiedad privada. La aplicación de la multa no exime al propietario la obligación de retirar dichas instalaciones y colocarlas dentro de los límites de su propiedad.

**Art. 187.- Infracciones graves:** Se sancionará con dos (2) salarios básicos unificados del trabajador en general cuando se cometa las siguientes infracciones graves:

- a) Cuando una construcción con el permiso correspondiente, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, estructura, usos, área y volúmenes consignados en el documento de aprobación correspondiente.
- b) Realizar construcciones sin las autorizaciones emitidas por la

municipalidad, que alteren o afecten a proyectos declarados en propiedad horizontal conforme a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, y su Reglamento.

- c) No respetar la regulación de línea de fábrica y realizar construcciones en retiros.
- d) Cuando se identifique una construcción u obras nuevas en una zona incompatible al Uso de Suelo según el PDOT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- e) Ejecutar obras como apertura de zanjas, canalizaciones, alcantarillado, construcciones de aceras y bordillos sin autorización de la Municipalidad.
- f) Construir pilares, gradas, rampas, umbrales, bordillos, postes o colocar cerámica u otro material no autorizado en la vereda u otros elementos que obstaculicen el libre tránsito peatonal y vehicular.
- g) Dejar edificaciones inconclusas que den mala imagen y que se contrapongan al ornato de la ciudad. Para el caso de las edificaciones realizadas en zonas patrimoniales, el propietario tendrá un plazo de un mes (1) para terminarlas a nivel de fachada. En las demás zonas el plazo será de tres meses (3).
- h) Construir cubiertas sobre terrazas que no se integren al diseño existente y no cuenten con el permiso de la municipalidad.
- i) Edificaciones a las que se haya intensificado el área de construcción, excediendo las normas relativas a COS PB, COS TOTAL, altura y densidad, según lo establecido en las Ordenanzas Vigentes de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- j) Cuando no se realice el cerramiento en los predios pertenecientes a las zonas urbanas, en los tiempos establecidos, una vez notificado por el Comisario de Construcciones.
- k) Cuando en la obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la integridad física de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causar daño.
- l) Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se use explosivos sin contar la autorización previa correspondiente.
- m) Quien no preserve ni dé un correcto mantenimiento a las fachadas de los inmuebles y que estos dañen el ornato del Cantón.
- n) Cuando se construya portones y cerramientos en vías públicas producto de fraccionamientos, lotizaciones o urbanizaciones sin autorización municipal.
- o) Realizar aperturas en la vía, aceras o espacios públicos para acometidas de alcantarillado y agua potable o similares, sin tener la autorización municipal.
- p) No realizar muro de contención, en los predios que fueren desbancados o nivelados, mismos que afecten a los predios



colindantes y resulten un peligro para los transeúntes.

Para los casos precedentes el/la Comisario/a de Construcciones según el caso procederá con la demolición de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.

**Art. 188.- Infracciones muy graves:** Se sancionará con el 5% del valor de la construcción según el avance de obra, tomando en cuenta el valor por metro cuadrado establecido por la Cámara de Construcción, más un (1) salario básico unificado del trabajador en general cuando se cometa las siguientes infracciones muy graves:

- a) Construcciones que no cuenten con el respectivo Permiso Definitivo de Construcción.
- b) Construcciones realizadas fuera de línea de fábrica o que se encuentren invadiendo bienes de uso público como: proyecciones viales, vías, plazas, áreas verdes y/o comunales, zonas protegidas, franjas de protección y otros particulares como inmuebles arqueológicos y de valor patrimonial, etc.
- c) Construcciones o estructuras de cualquier tipo, que ocupen total o parcialmente cerramientos o paredes de propiedades colindantes y/o que no cuenten con los respectivos permisos municipales.
- d) No realizar cerramiento propio dentro de los límites del título de propiedad legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, causando daños a terceros.

**Art. 189.- Tabla de porcentajes de Avance de Obra para la aplicación de sanciones:** Para la aplicación de este capítulo se tendrá en cuenta los diferentes avances de obra de acuerdo a los niveles o plantas a edificarse y serán:

- a) Avance A0 correspondiente a desbanques y rellenos.
- b) Avance A1 correspondiente a cimentación y cadenas e instalaciones sanitarias.
- c) Avance A2 correspondiente a columnas y vigas.
- d) Avance A3 correspondiente a mampostería e instalaciones.
- e) Avance A4 corresponde a pisos y cielo raso.
- f) Avance A5 corresponde a losa, cubiertas.
- g) Avance A6 corresponde a acabados.

Para avances de trabajos realizados a nivel de planta de subsuelo o planta baja:

| CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES |                                    |              |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|
| AVANCES                          | CONCEPTOS                          | COEFICIENTES |
| <b>A1</b>                        | Cimientos, cadenas e instalaciones | 15 %         |
| <b>A2</b>                        | Columnas y vigas                   | 15 %         |
| <b>A3</b>                        | Mampostería e instalaciones        | 15 %         |
| <b>A4</b>                        | Pisos y cielo raso                 | 15 %         |
| <b>A5</b>                        | Losa, cubierta                     | 20 %         |
| <b>A6</b>                        | Acabados                           | 20 %         |
| <b>TOTAL</b>                     |                                    | 100%         |

Para avances de trabajos realizados a nivel primera planta alta y otros niveles superiores de acuerdo al proyecto planificado:

| CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES |                             |              |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
| AVANCES                          | CONCEPTOS                   | COEFICIENTES |
| <b>A2</b>                        | Columnas y vigas            | 20 %         |
| <b>A3</b>                        | Mampostería e instalaciones | 20 %         |
| <b>A4</b>                        | Pisos y cielo raso          | 15 %         |
| <b>A5</b>                        | Losa, cubierta              | 25 %         |
| <b>A6</b>                        | Acabados                    | 20 %         |
| <b>TOTAL</b>                     |                             | 100 %        |

Para avances de construcción de cerramientos:

| CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES |                            |              |
|----------------------------------|----------------------------|--------------|
| AVANCES                          | CONCEPTOS                  | COEFICIENTES |
| <b>C1</b>                        | Cimientos, bases y cadenas | 30 %         |
| <b>C2</b>                        | Columnas y vigas           | 30 %         |
| <b>C3</b>                        | Paredes y muros            | 30 %         |

|              |          |      |
|--------------|----------|------|
| <b>C4</b>    | Acabados | 10 % |
| <b>TOTAL</b> |          | 100% |

**Art. 190.- Clausura de obras en ejecución:** Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a las que se refiere este capítulo, la Comisaría de Construcciones podrá clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Comisaría de Construcciones se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- b) Cuando la ejecución de una obra o trabajos de demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros.
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que hubiese indicado la Comisaría de Construcciones en base a esta ordenanza.
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las regulaciones expuestas en la línea de fábrica.
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta Ordenanza.
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección de la Comisaría de Construcciones.
- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso de construcción.
- h) Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.
- i) Cuando la obra se realice sin la vigilancia reglamentaria del Responsable Técnico o Director de la Obra.
- j) Realizar construcciones en áreas verdes, comunales, vías y espacios públicos, que no se encuentren determinados en el título de propiedad legalmente inscrito de los infractores.
- k) Cuando se oficie a la Comisaria de Construcciones, un aparente conflicto de linderos; en este caso los involucrados deberán llevar su denuncia a la instancia legal competente para dirimir este tipo de situaciones, el interesado podrá retomar la construcción una vez que la autoridad competente emita el cese del conflicto o a su vez exista un documento suscrito por las partes, dando a conocer a dicha dependencia que el conflicto ha terminado.

**Art. 191.- De la Reincidencia:** En caso de que el infractor quien recibió una sanción por primera vez, reincida en la misma infracción se le aplicará el doble de la sanción impuesta por la primera infracción.

Para efectos de esta Ordenanza, se considera reincidente al infractor que de determinarse responsable incurra en cualquier otra falta categorizada en los rangos establecidos en esta Ordenanza.

**Art. 192.- Clausura de obras terminadas:** Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a las que hubiere lugar, la Comisaría de Construcciones podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurran algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin permiso de construcción.
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin ajustarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso no autorizado.
- d) Cuando las obras construidas se encontraren fuera de línea de fábrica o el/los propietarios/s no pudieren justificar el dominio de la propiedad, o hubiere afectación a terceros afectados o al municipio.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras.

El tiempo para la regularización de las mismas será de treinta (30) días, una vez notificado al propietario.

**Art. 193.- Revocación de la aprobación de planos:** Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados simulando las normas de la presente Ordenanza y demás normativa alusiva a la materia, la Comisaría de Construcciones, notificará al propietario y/o al responsable técnico con este particular, para lo cual solicitará a la Dirección de Planificación y Organización Territorial la revocatoria de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

**Art. 194.- Revocatoria del Permiso Definitivo de Construcción:** Cuando el/la Comisario/a de Construcciones, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la clausura, y esto no se cumpliera, solicitará a la Dirección de Planificación y Organización Territorial se revoque el Permiso Definitivo correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Permiso, sin perjuicio de que se imponga las multas establecidas en la presente Ordenanza.

**Art. 195.- Demolición o derrocamiento de Obras:** Siguiendo el procedimiento

sancionatorio que establece el COA, independientemente a las otras infracciones que correspondieren, se ordenará la demolición o derrocamiento total o parcial de las construcciones en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea, y la que se produzca en forma aérea en zonas donde aquella no se admita.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- c) Invasión de construcción en franjas de protección de redes eléctricas de alta y media tensión, se respetará un retiro de 3,00 m para redes de alta tensión y 1,20m para redes de media tensión, tomados en cuenta desde el tendido del cableado eléctrico.
- d) El área o las áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje admitido en el documento de línea de fábrica.
- e) Para los proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, si se hubieren realizado obras clandestinas, o sin la debida autorización de la asamblea de copropietarios, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal, en los términos que aquellos adquirieron sus alícuotas.
- f) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- g) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Permiso Definitivo de Construcción, o luego de que se haya clausurado.
- h) Construcciones realizadas en proyección de vías públicas.

Para todos los literales anteriores, la Comisaría de Construcciones otorga treinta días término para que el propietario o responsable técnico proceda con el derrocamiento voluntario, de no ser así, la Dirección de Obras y Servicios Públicos, realizará los trabajos de derrocamiento por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, con un incremento del **50%** al costo total del derrocamiento, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.

## CAPÍTULO XVIII

### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

**Art. 196.- Inicio:** Previo a dar inicio al procedimiento administrativo sancionador, la Comisaría de Construcciones investigará el hecho, con el fin de recopilar todos los elementos probatorios necesarios, que le permitan fundamentar la presunta infracción.

El procedimiento administrativo sancionador se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Procedimiento Sancionador del Código

Orgánico Administrativo-COA.

**Art. 197.- Función Instructora y Sancionadora:** En el procedimiento administrativo sancionador el funcionario que ejercerá la función instructora será el Comisario/a de Construcciones, es decir el que sustanciará el proceso.

La función resolutoria y sancionadora la ejercerá el/la Directora/a de Planificación y Organización Territorial.

La Dirección de Obras y Servicios Públicos se encargará de realizar la ejecución del Proceso Sancionatorio, en caso de derrocamiento.

**Art. 198.- Infracciones administrativas flagrantes:** En caso de infracciones administrativas flagrantes, el acto de inicio se realizará a través de una boleta o adhesivo, instrumento disponible que se entregará al presunto infractor/a o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en el que se produce.

**Art. 199.- Reconocimiento de Infracción administrativa:** El infractor podrá acogerse a la celebración de actas convencionales de reconocimiento de responsabilidad de la infracción administrativa con la Comisaría de Construcciones para dar solución o resolver un proceso administrativo sancionador, en cuyo documento legal, el infractor reconoce haber cometido la infracción. El presente acto conllevará a la reducción del pago final de la multa establecida en un 30% del total.

Una vez ingresada la documentación, se asignará el día y hora para la inspección del inmueble, en los 5 días hábiles posteriores, se elaborará el informe técnico donde se determinará si es procedente o no con la devolución de la garantía.

**Art. 200.- De las multas y su forma de cobro:** La Comisaría de Construcciones, una vez cumplido el procedimiento administrativo sancionador, deberá remitir de forma periódica a la Dirección Financiera, o quien hiciera sus veces, la resolución sancionadora y el detalle de los infractores y valor de la multa impuesta, para que se emita el título de crédito y proceda con el cobro correspondiente a la sanción impuesta; en el caso de que el sancionado no de cumplimiento, la Municipalidad realizará el cobro mediante la vía coactiva.

## CAPÍTULO XIX

### DE LAS TASAS

**Art. 201.- Objeto de la Tasa:** Retribuir los costos de los servicios técnicos administrativos que presta la municipalidad a través de la Dirección de Planificación y Organización Territorial.



**Art. 202.- Sujeto Activo:** Es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi.

**Art. 203.- Sujeto Pasivo:** Son sujetos pasivos, toda persona natural o jurídica que accedan a los servicios técnicos y/o administrativos municipales a través de la Dirección de Planificación y Organización Territorial.

**Art. 204.- Hecho Generador:** Constituye la prestación de los servicios técnicos administrativos generados en la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación y Organización Territorial para atender todo tipo de trámites materia de esta Ordenanza.

**Art. 205.- Obligación de Pago:** Las personas naturales o jurídicas que soliciten servicios técnicos administrativos del GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi a través de la Dirección de Planificación y Organización Territorial, están obligados a pagar previamente en la Tesorería Municipal las tasas que a continuación se detallan, debiendo recibir el respectivo título de crédito, el mismo que deberá ser presentado en las oficinas de la Dirección de Planificación y Organización Territorial, a fin de obtener el servicio requerido, así:

| TRÁMITES REALIZADOS POR LA JEFATURA DE CONTROL URBANO Y RURAL |                                                                    |                                        |                               |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| ITEM                                                          | DETALLE                                                            | ESPECIFICACIÓN                         | % S.B.U                       |
| 1                                                             | CERTIFICACIONES EMITIDAS POR LA JEFATURA DE CONTROL URBANO Y RURAL | -                                      | 1.0%                          |
| 2                                                             | INFORME DE LÍNEAS DE FÁBRICA                                       | -                                      | 1.0%                          |
| 3                                                             | PERMISO DE CERRAMIENTO                                             | Hasta 40 m de 41m en adelante          | 0.10%<br>0.08%                |
| 4                                                             | PERMISO DE TRABAJOS VARIOS                                         |                                        |                               |
|                                                               | CATEGORIA BAJA                                                     | Sin acabados Zona de Intag/Zona Andina | 0.25 % por m2 de construcción |
|                                                               | CATEGORIA MEDIA                                                    | Acabados Medios                        | 0.40 % por m2 de construcción |

|   |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|   | CATEGORIA ALTA<br><br>ESTRUCTURAS<br>DESMONTABLES<br>/RESERVORIOS DE<br>AGUA Y SIMILARES | Acabados de Primera<br>Calidad<br><br>Estructuras temporales                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.75 % por m2<br>de<br>construcción<br><br>0.10% por m2<br>de<br>construcción |
| 5 | CERTIFICADO DEL<br>PLAN REGULADOR                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1.0%                                                                          |
| 6 | CERTIFICADO DE<br>HABITABILIDAD                                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.0%                                                                          |
| 7 | CERTIFICADO DE USO<br>DEL SUELO ANUAL<br><br>1. CATEGORÍA                                | Talleres artesanales,<br>tiendas de abarrotes,<br>viveros, tercenas,<br>papelerías, peluquerías,<br>salones de belleza,<br>lavanderías, reparación<br>de calzado, sastrerías,<br>bazares, servicios para<br>animales domésticos y<br>otras similares.                                                                                                          | 1.5 %                                                                         |
| 8 | CERTIFICADO DE USO<br>DEL SUELO ANUAL<br><br>2. CATEGORÍA                                | Cafeterías,<br>restaurantes,<br>picanterías, licorerías,<br>billares, almacenes<br>(cuero, ropa, deportivo,<br>electrodomésticos,<br>calzado, agroquímicos,<br>tecnología, panaderías,<br>industrial y afines),<br>inmobiliarias, tiendas de<br>medicina natural y/o<br>productos alternativos,<br>depósitos de gas,<br>bloqueras artesanales,<br>aserraderos. | 8%                                                                            |

|    |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
|----|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 9  | CERTIFICADO DE USO DEL SUELO ANUAL<br><br>3. CATEGORÍA | Consultorio médico, veterinarias, oficinas, agencias de viaje y turismo, complejo deportivo, gimnasio, juegos electrónicos, galleras, alojamiento (hostales, hoteles y otros similares), industria palmicultora (hasta 20 Has)                                                                                                  | 15.0% |
| 10 | CERTIFICADO DE USO DEL SUELO ANUAL<br><br>4. CATEGORÍA | Ferreterías, bares, karaokes, discotecas, peñas, sala de eventos, hosterías, lavadoras, lubricadoras, mecánica automotriz, red de farmacias, moteles, paradas de taxis, paradas de buses, funerarias, industria palmicultora (de 20 a 80 Has) y otros similares                                                                 | 25.0% |
| 11 | CERTIFICADO DE USO DEL SUELO ANUAL<br><br>5. CATEGORÍA | Instituciones financieras, supermercados, centros de tolerancia, burdeles, casinos, juegos de azar, florícolas, gasolineras, galpones avícolas y/o pecuarios, transporte pesado, minería de áridos y pétreos artesanal, industria palmicultora (de 80 Has en adelante), curtiembres y otros similares y otros de escala similar | 50.0% |
| 12 | CERTIFICADO DE USO DEL SUELO ANUAL<br><br>6. CATEGORÍA | Minería de áridos y pétreos, Antenas SMA y otros de similares características                                                                                                                                                                                                                                                   | 75.0% |

|                 |                                                                                                 |                                                                                                                        |                      |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 13              | Colocación de puntos de línea de fábrica                                                        | -                                                                                                                      | 3.0% por punto       |
| 14              | Ocupación de la vía pública con material de construcción                                        | De 1 a 8 días<br>De 9 a 15 días<br>De 16 a 30 días                                                                     | 2.0%<br>4.0%<br>8.0% |
| 15 <sup>2</sup> | Actualización de planos en general                                                              | 50% del valor de las tasas vigentes                                                                                    | -                    |
| 16              | Aprobación de planos arquitectónicos (proyecto nuevo, regularización, ampliación, modificación) | 50 centavos por metro cuadrado de construcción                                                                         | -                    |
| 17              | Aprobación de planos estructurales en general                                                   | 50 centavos por metro cuadrado de construcción                                                                         | -                    |
| 18              | Declaratoria de propiedad horizontal / Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal  | Propiedad hasta \$ 70.000 por unidad de vivienda                                                                       | 45.0%                |
|                 |                                                                                                 | Propiedad de \$ 70.000-150.000 por unidad de vivienda                                                                  | 70.0%                |
|                 |                                                                                                 | Propiedad desde \$ 150.000 por unidad de vivienda                                                                      | 90.0%                |
| 19              | Aprobación de anteproyectos arquitectónicos en general                                          | *40,00 USD, de 1 a 500 m <sup>2</sup> de construcción<br>*60,00 USD, de 501 m <sup>2</sup> de construcción en adelante | -                    |
| 20              | Aprobación de anteproyectos de conjuntos habitacionales                                         | Por lote o unidad de vivienda                                                                                          | 20.0 %               |
|                 |                                                                                                 | Por lote o unidad de vivienda de Interés Social                                                                        | 3.0 %                |
| 21              | Aprobación de proyectos definitivos de conjuntos habitacionales                                 | Por lote o unidad de vivienda                                                                                          | 40.0%                |
|                 |                                                                                                 | Por lote o unidad de vivienda de Interés Social                                                                        | 5.5 %                |
| 22              | Aprobación de anteproyecto de lotización                                                        | Por lote                                                                                                               | 15.0%                |

<sup>2</sup> En los numerales 15,16 y 17 se encuentra incluido el valor por emisión del Permiso Definitivo de Construcción

|    |                                                                |                                                    |                                               |
|----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 23 | Aprobación de proyecto definitivo de lotización                | Por lote                                           | 20.0                                          |
| 24 | Garantía por obras de infraestructura en proyectos definitivos | -                                                  | 10% del Presupuesto Referencial presentado    |
| 25 | Daño al espacio público                                        | Cuando el causante no repara los daños ocasionados | 50% adicional al costo de reparación del daño |

**Art. 206.- Uso de Materiales Sustentables:** Los constructores u administrados deberán promover el uso de tecnologías sustentables en los sistemas constructivos, para lo cual el GAD Municipal brindará las facilidades para su incorporación en los proyectos que se gestionen para su aprobación.

## CAPÍTULO XX

### GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Art. 207.- Glosario de términos:** Para el propósito de esta Resolución y su correcta interpretación, deben aplicarse las siguientes definiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ALTERACIONES MATERIALES:** Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma. La abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación a trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

- a) Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa.
- b) Conversión de un edificio o parte de él, apropiados para habitación humana, en una casa de vivienda o viceversa.
- c) Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa.
- d) Conversión de un edificio usado, concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, y otros, en un edificio para otro propósito diferente.

**ALTURA DE LOCAL:** La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

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

**ÁREA ÚTIL CONSTRUIDA:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

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

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

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

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

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

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

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

**BAÑO PÚBLICO:** Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

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

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

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

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

**BOMBA DE GASOLINA:** Un área de terreno incluyendo cualquier estructura adicional, usada y diseñada para almacenamiento y distribución de gasolina, petróleo y otros combustibles para la propulsión de vehículos.

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

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

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

**CALLE/CAMINO/SENDERO:** Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

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

**CALLEJÓN:** Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

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

**CAMINO DE SERVICIO:** Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

**CASA DE DEPARTAMENTOS:** Un edificio arreglado considerado o diseñado para ser ocupado por dos o más familias que viven independientemente una de otras.

**CARGA MUERTA:** El peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

**CARGA VIVA:** Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta. La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

**CATÁLOGO:** Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

**INFORME DE REGULACIÓN CANTONAL:** Certificado expedido por la Municipalidad, que contiene las normas de Zonificación Urbana de un predio.

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

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

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

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

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

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

**COLUMBARIO:** Nichos destinados para cofres de cenizas.

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

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

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

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

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

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

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

**CORREDORES ARTERIALES:** Son vías cuyo TPDA, estimado en un promedio al año, va de 300 veh/día.

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

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

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

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

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

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

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

**DESVÁN:** Un espacio restante, dentro de una cubierta inclinada, o cualquier espacio restante sobre el nivel del normal de piso que pueda construirse o adaptarse para depósito y que no exceda de 1.50 m. de altura promedio.

**DERECHO DE VÍA:** Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de camino. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho.

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

**DETERIORO ARQUITECTÓNICO:** Estado de degradación cualitativa de la edificación.

**DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL:** Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-

ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

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

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

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

**EDIFICIO DE ALOJAMIENTO:** Edificio usado como habitación temporal.

**EDIFICIO DE ESTRUCTURA PORTADA:** Un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas se resisten por medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

**EDIFICIO EXENTO:** Un edificio cuyas paredes y techo son independiente de cualquier otra estructura.

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

**EDIFICACIÓN PROTEGIDA:** Catalogada con algún grado de protección.

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

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

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



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

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

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

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

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

**ESPACIO ABIERTO:** Un área que forma parte integral del lote y descubierta.

**ESPACIO LIBRE:** Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por esta Normativa. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hasta el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte del mismo.

**ESPACIO PÚBLICO:** Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento que articula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.

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

**ESTACIONES DE SERVICIO:** Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:** Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las

características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

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

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

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

**FÁBRICA:** Establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

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

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

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

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

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

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

**GARAJE PRIVADO:** Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles.

**GARAJE PÚBLICO:** Un edificio o parte del mismo, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos en general.

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

**HALL:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.

**HILADA A PRUEBA DE LA HUMEDAD:** Una hilada compuesta de un material impermeable apropiado, destinado a impedir la penetración de la humedad de cualquier parte de estructura a otra, a una altura no menor de 15 cm. Sobre la superficie del terreno contiguo.

**HOTEL:** Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

**INCOMBUSTIBLE:** Este término debe aplicarse solamente a materiales. Un material incombustible es el que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con fuego.

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

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

**INFORME DE REGULACIÓN CANTONAL (IRC):** Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

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

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

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

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

**INVENTARIO:** Instrumento de registro, reconocimiento y evaluación física de los bienes patrimoniales. En el constan entre otras, las características urbanas,

ambientales, culturales, arquitectónicas, constructivas, de ocupación, de uso, así como su estado de conservación y lineamientos generales de intervención necesaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

**LOTE DOBLE FRENTE:** Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

**LOTE EN ESQUINA:** Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

**LOTE, FONDO DEL:** La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

**LOTE INTERIOR:** Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal pasaje forme o no parte del mismo lote.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MEZZANINE:** Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación.

En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

**MOBILIARIO URBANO:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

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

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

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

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

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

**MURO EXTERIOR:** Cerramiento vertical de cualquier edificio.

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

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

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

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

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

**OCHAVE:** Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.

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



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

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

**PATIO:** Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PLAN DE MANEJO AMBIENTAL:** Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

**PLANO APROBADO:** Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

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

**PRESERVACIÓN:** Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

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

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

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

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

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

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

**REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA:** Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

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

- a) Aumento en las dimensiones.
- b) Cambio en la cubierta.
- c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.

- d) Del sistema sanitario o de drenaje.
- e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.

En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TALUD:** Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**USO DE SUELO CONDICIONADO:** Es aquel cuya aprobación está sujeta al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo del Cantón Cotacachi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

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

### DISPOSICIÓN GENERAL

**PRIMERA.** - La Dirección de Planificación y Organización Territorial es la encargada de aplicar la presente Ordenanza, para temas particulares se coordinará con las diferentes dependencias de la Municipalidad.

**SEGUNDA.** - Se deberá crear una partida presupuestaria para la reparación de daños en espacios públicos y trabajos de demolición, la cual será manejada por la Dirección de Obras y Servicios Públicos, e imputable al administrado.

### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**PRIMERA:** Los efectos de la presente ordenanza serán aplicables para futuras construcciones o modificaciones de las ya existentes, se excluyen de esta disposición las construcciones que se han realizado en espacios públicos deberán ser derrocadas.

**SEGUNDA.** - La Dirección de Planificación y Organización Territorial y la Dirección de Obras y Servicios Públicos en el término de 60 días, desde la publicación en el Registro Oficial de la presente ordenanza, deberán elaborar los planos tipo para las viviendas de Interés Social.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**PRIMERA.** - Queda derogada la Ordenanza de Control de Construcciones en el cantón Cotacachi, sancionada el 22 de marzo de 2001.

**SEGUNDA.** - Deróguense los ítems 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.26, 6.27, 6.28 y 6.29 del artículo 6 de la Ordenanza que Regula el Cobro de las Tasas por Servicios Técnicos Administrativos en el GAD Municipal de Santa Ana de Cotacachi, publicada en el Registro Oficial No. 856, Suplemento, de fecha 06 de octubre de 2016.

### DISPOSICIÓN FINAL



Las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigencia desde la fecha de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Concejo Municipal o en la página Web institucional.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Santa Ana de Cotacachi, a los 05 días del mes de marzo del 2025.



Msc. Jomar Cevallos Moreno  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

Lo Certifico;



Ab. Nancy Pijuango Sánchez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, Certifico que la **“ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI”**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 23 de octubre del 2024 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2025.

Lo Certifico;



Ab. Nancy Pijuango Sánchez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

**NOTIFICACIÓN.-** Cotacachi, 10 de marzo de 2025, en mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi y en aplicación al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, notifiqué al señor Magister Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, con el original y copias respectivas de la “**ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI**”, que fue aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santa Ana de Cotacachi, en primer debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 23 de octubre del 2024 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2025.



Ab. Nancy Pijuango Sánchez

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

### **SANCIÓN:**

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI.- Cotacachi, 12 de marzo del 2025.- En cumplimiento con lo que prescribe los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al haberse aprobado la Ordenanza siguiendo el trámite de ley y por cuanto la misma está acorde a la Constitución y demás leyes de la República, en mi calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi **SANCIONO** la “**ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI**”.



Msc. Jomar Cevallos Moreno

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

**CERTIFICACIÓN:**

En mi calidad de Secretaria del Concejo Municipal el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi, certifico que el Msc. Jomar Cevallos Moreno, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana de Cotacachi sancionó la “**ORDENANZA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN COTACACHI**” en la ciudad de Cotacachi, a los 12 días del mes de marzo del 2025.



Firmado electrónicamente por:  
NANCY ADRIANA  
PIJUANGO SANCHEZ

Ab. Nancy Pijuango Sánchez

**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTA ANA DE COTACACHI**

**ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO  
PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN SAN VICENTE**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República en su Artículo primero reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, que busca regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles; su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

La Constitución de la República, en su Art. 238, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el Art. 240 ibídem reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción. También el Art. 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el Art. 260 ibídem no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno.

El Primer Contrato Colectivo firmado entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente y el Comité Central Único de Trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, conforma el Comité Obrero Patronal de la Institución con dos representantes de cada parte.

**CONSIDERANDO**

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece “Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”.

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “Los gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional”.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”.

**Que**, el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y descentralización faculta: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales acuerdos y resoluciones;

**Que**, el numeral 26 del Art. 42 del Código de Trabajo expresa; “Acordar con los trabajadores o con los representantes de la asociación mayoritaria de ellos el procedimiento de quejas y la Constitución del Comité Obrero Patronal”;

En uso de las facultades conferidas por el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente ordenanza:

### **ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**

**Art. 1 CONSTITUCIÓN:** En atención cumplimiento atención con los dispuesto por el numeral 26 del Art. 42 del Código de Trabajo; y, el Contrato Colectivo vigente, se conforma el Comité Obrero Patronal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, de manera bipartita e igualitaria, con la representación de la Administración y de los Trabajadores, en el número de dos por cada una de las partes, con sus respectivos suplentes.

**Art. 2 SEDE:** El Comité Obrero Patronal, siendo la instancia Administrativa funcionará en el Edificio del GAD Municipal del Cantón San Vicente.

**Art. 3 DOMICILIO:** El Comité Obrero Patronal tendrá como domicilio la ciudad de San Vicente como Jurisdicción; y, competencia para asuntos Administrativos que a futuro se presenten.

**Art. 4 ÁMBITO:** La presente ordenanza regulará la Organización y funcionamiento del Comité Obrero Patronal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente con el fin de conocer analizar y resolver los asuntos que de acuerdo a su competencia sean puestos en su consideración relacionadas con el incumplimiento de las obligaciones laborales y derechos mutuos previstos en el Contrato Colectivo; y demás normas pertinentes con el propósito de evitar conflictos entre la administración y sus trabajadores.

**Art. 5 OBJETIVOS:** El Comité Obrero patronal tiene como objetivos los siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la leyes, acuerdos ministeriales, Contrato Colectivo, el Reglamento Interno de Trabajo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente;
- b) Solucionar los problemas que se presenten por el incumplimiento de la normatividad por parte de los trabajadores o de la administración.
- c) En los casos de aplicación del Art 172 del Código de Trabajo, convertirse en la instancia administrativa que determina la pertinencia o no de las sanciones impuestas a los infractores previo al conocimiento del Inspector de Trabajo;
- d) Convertirse en instancia de conciliación entre las partes tratando de evitar despidos la Constitución, Código de Trabajo; y, el Contrato Colectivo.

**Art. 6 ESTRUCTURA FUNCIONAL:** El Comité Obrero Patronal está conformado de acuerdo con el Art. 1 de esta Ordenanza por cuatro miembros principales con sus respectivos suplentes designados por la Administración y por el Comité Central Único de Trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente de manera igualitaria dos por cada parte.

**Art. 7 DE LA SECRETARÍA DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL:** El Comité Obrero Patronal contará con una Secretaria permanente la misma que será designada de su seno, de conformidad con el artículo 40 del Contrato Colectivo.

**Art. 8 DE LA PRESIDENCIA DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL:** El comité Obrero Patronal designará a un presidente y a un secretario de su seno, si el presidente fuera un representante del empleador, el secretario le corresponde a los trabajadores o viceversa, los mismos que durarán un año en sus funciones.

**Art. 9 FUNCIONES DEL PRESIDENTE:**

- a) Organizar y programar el funcionamiento del Comité.
- b) Convocar conjuntamente con el secretario a las sesiones Ordinarias y Extraordinarias conforme a esta ordenanza;
- c) Dirigir las sesiones cumpliendo formalmente el orden del día, motivo de la convocatoria.
- d) Vigilar que se adopten las resoluciones del Comité con observancia de las normas del Código del Trabajo, del Contrato Colectivo, del Reglamento Interno de Trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente y de la presente ordenanza.
- e) Suscribir las actas y resoluciones conjuntamente con el Secretario del Comité.

- f) Comunicar e informar a la Administración y al Comité Central Único sobre las resoluciones y decisiones adoptadas por el Comité en el término de dos días; y,
- g) Solicitar por medio de Secretaria los informes que sean necesarios para el conocimiento cabal, y ágil de los asuntos puestos a consideración del Comité.

#### **Art. 10 FUNCIONES DE LOS VOCALES:**

- a) Asistir obligatoriamente y con puntualidad a las sesiones ordinarias y extraordinarias que fueron convocados en los tiempos legales establecidos;
- b) Participan activamente en el análisis y resolución de los asuntos que consten en el orden del día;
- c) Aprobar el Orden del Día, Actas y resoluciones tratadas en las sesiones del Comité;
- d) Presentar alternativas y criterios que contribuyan al mejoramiento de las relaciones laborales de la Institución con los Trabajadores;
- e) Observar las disposiciones constantes en el Contrato Colectivo, Código de Trabajo, Reglamento Interno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, la presente ordenanza y,
- f) Las demás que el Comité Obrero Patronal disponga.

#### **Art. 11 FUNCIONES DEL SECRETARIO:**

- a) Receptar, archivar y custodiar la correspondencia y demás documentación remitida al Comité Obrero Patronal;
- b) Elaborar conjuntamente con el Presidente del Comité, el orden del día;
- c) Por disposición del Presidente del Comité Obrero Patronal, tendrá la obligación de convocar a las sesiones del Comité Obrero Patronal, debiendo obligatoriamente adjuntar la documentación necesaria para el tratamiento del Orden del Día;
- d) Elaborar las comunicaciones y demás documentos que deba suscribir el Presidente en representación del Comité.
- e) Tramitará, y notificará a las partes por escrito las comunicaciones del Comité; otorgar las copias a quien lo solicitare por escrito, previa autorización del Presidente;



- f) Certificar; y autenticar los documentos oficiales del Comité; otorgar las copias a quien lo solicitaré por escrito, previa autorización del Presidente;
- g) Las demás que disponga el Comité Obrero Patronal.

En caso de ausencia del secretario titular, el Presidente del Comité designará un Secretario Ad-Hoc de entre los servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, quien desempeñará esas funciones mientras dure la ausencia del titular.

**Art. 12 DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL:** Son deberes y atribuciones del Comité Obrero Patronal las siguientes:

- a) Todas las que señale las Leyes, Acuerdos Ministeriales; el Contrato Colectivo, el Reglamento Interno de Trabajo del Gobierno Autónomo Descentralizados Municipal de San Vicente, y la presente Ordenanza.
- b) Declarar nulidad de los actuado en los casos en que no se hubiere observado las disposiciones legales, Contrato Colectivo, Reglamento Interno del Trabajo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, y la presente Ordenanza;
- c) Actuar como órgano de primera instancia, en los casos de visto bueno que deberá tratar;
- d) Actuar como órgano de última instancia al interior del GAD Municipal del Cantón San Vicente en los casos de apelación que le sean sometidos; y,
- e) Aplicar las disposiciones del Reglamento Interno de Trabajo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente y la presente Ordenanza.

En caso de ausencia de uno de los vocales principales los reemplazará su respectivo suplente con la delegación por escrito, el mismo que al principalizarse actuará con voz y voto.

**Art. 13 DE LAS CONVOCATORIAS:** Las convocatorias se realizarán por escrito, con dos días de anticipación, adjuntándose el Orden del Día y los documentos pertinentes, dejando constancia firmada del convocado.

En caso de tratarse de reclamaciones, apelaciones o pedidos del visto bueno, el Secretario convocará a los involucrados por escrito adjuntando todos los elementos de hecho y derecho que consten en el proceso y con por lo menos dos días de anticipación.

**Art. 14 DE LAS SESIONES:** El Comité Obrero Patronal se reunirá en sesión ordinaria la primera semana del mes enero; y la primera semana del mes de junio en la hora y sede indicada en el Art. 2; y extraordinariamente cuando así lo considere necesario

cualquiera de las partes; y, soliciten al Presidente por escrito que lo convoque, quien convocará en un plazo máximo de 2 días.

**Art. 15 DEL VOTO:** Los miembros del Comité Obrero Patronal deberán obligatoriamente emitir su voto a favor o en contra de las mociones presentadas, y no podrán abstenerse de votar.

**Art. 16 DEL QUÓRUM** El quórum reglamentario para instalar las sesiones será con todos sus miembros, es decir, sus cuatro integrantes, de no existir el quórum necesario hasta 15 minutos después de la hora fijada en la convocatoria, se efectuará la convocatoria con 48 horas de anticipación a la sesión.

**Art. 17 DE LAS RESOLUCIONES:** El Comité Obrero Patronal tratará y resolverá los asuntos sometidos a su tratamiento en el término máximo de 8 días, a partir de su conocimiento.

Las resoluciones del Comité Obrero Patronal serán de cumplimiento obligatorio para las partes.

Las resoluciones se adoptarán por mayoría de votos del total de miembros presentes al momento de la reunión.

En caso de igualdad, el asunto será sometido a una nueva votación en la sesión siguiente; de persistir la igualdad de votos, se solicitará la intervención de la inspección de trabajo de Manabí, con sede en Portoviejo, para que actúe con voto dirimente, cuyo fallo será obligatorio para las partes. Lo dicho guarda conformidad con el numeral 8 del Art. 41 del Contrato Colectivo.

**Art. 18 DEL TRÁMITE Y PROCEDIMIENTO:** En la etapa de tramitación legal de los asuntos sometidos a conocimiento, análisis y resolución del Comité, se ejecutará los siguientes lineamientos:

- a) Solicitud por parte del empleador conforme lo determinado en el Art.12 literal c).
- b) El Comité Obrero Patronal avocará conocimiento de la solicitud, debiendo convocar a las partes a la Audiencia respectiva en el término de 48 horas.
- c) En el desarrollo de la audiencia el Presidente del Comité, en la medida de lo posible se procurará la conciliación entre la Administración y los trabajadores; en caso de no existir conciliación, se escuchará a las partes involucradas por un máximo de 30 minutos debiendo iniciar la intervención la parte Empleadora, posteriormente se escuchará a la parte Obrera en su estricto derecho a la defensa.
- d) Las partes tendrán derecho a la réplica por un tiempo máximo de 15 minutos.
- e) Una vez escuchados los hechos y la justificación de las partes el Comité emitirá su resolución por escrito en el término de dos días.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, dará todas las facilidades para el funcionamiento del Comité Obrero Patronal.

**SEGUNDA.-** El Comité Obrero Patronal es un cuerpo colegiado cuyas resoluciones serán de acatamiento general, tanto para la Administración como para los trabajadores del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Vicente, amparados por el Código de Trabajo y la Contratación Colectiva, en consecuencia es de obligatoriedad que sus actividades, análisis e investigaciones cuenten con el apoyo y colaboración de todos los funcionarios y empleados, facilitándole de manera inmediata toda la información y documentos que fueren solicitados por el Presidente del Comité.

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ÚNICA.-** La presente ordenanza entra en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página Web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, el jueves 30 de enero del 2025, de conformidad con lo que dispone el Art 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
ROBERT FABRICIO  
LARA LOOR

Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE  
SAN VICENTE**



Firmado electrónicamente por:  
VILMA ESTELA  
ALCIVAR VERA

Abg. Vilma Alcívar Vera, Mgs.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**CERTIFICO:** Que, la **ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Vicente en Sesiones Ordinarias del 05 de septiembre del 2024 y del 30 de enero del 2025.



Firmado electrónicamente por:  
VILMA ESTELA  
ALCIVAR VERA

Abg. Vilma Alcívar Vera, Mgs  
**Secretaria General Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**SECRETARÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** - San Vicente, 30 de enero del 2025. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía

y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**, al Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor, Alcalde del cantón San Vicente, para su sanción u observación, en el plazo de ocho días.



Abg. Vilma Alcívar Vera. Mgs

**Secretaria General**

**Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** – San Vicente, 03 de febrero del 2025. De conformidad con lo que establece el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, inciso cuarto, sanciono la **ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**, por considerar que la misma, por parte del Concejo no ha violentado el trámite legal correspondiente, al igual que está de acuerdo con la Constitución y las leyes, para que entre en vigencia una vez publicada en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial.



Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor

**Alcalde del Gobierno Autónomo**

**Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE.** – San Vicente, 03 de febrero del 2025. **CERTIFICO:** que el Tnlgo. Robert Fabricio Lara Loor, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente, sancionó la **ORDENANZA QUE NORMA EL FUNCIONAMIENTO DEL COMITÉ OBRERO PATRONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN VICENTE**, el 03 de febrero del 2025.



Abg. Vilma Alcívar Vera, Mgs.

**Secretaria General del Gobierno Autónomo**

**Descentralizado Municipal del Cantón San Vicente.**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
**DIRECTORA (E)**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.