REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 32

Quito, martes 30 de julio del 2013

Valor: US$ 1,25 + IVA

ING. HUGO ENRIQUE DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-90 y Pasaje Nicolás Jiménez

Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas: Telf. 2234 - 540

Distribución (Almacén): Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto Telf. 2430 - 110

Sucursal Guayaquil: Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto Telf. 2527 - 107

Suscripción anual: US$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional

28 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUANO

ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO

Considerando:

Que, la nueva Constitución de la República del Ecuador, aprobara por referéndum en septiembre del año 2008 y publicada en octubre del mismo año, exige y permite la reestructuración del ordenamiento jurídico ecuatoriano, a fin de ajustar todas las normativas legales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial del 19 de octubre del año 2010, establece la normativa legal que rige a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y deja sin efecto las leyes que regulaban a cada uno de los niveles de gobierno; además confiere plazo para actualizar y codificar toda la normativa local.

Que, uno de los principios consagrados en el Art. 3 del COOTAD establece equidad interterritorial, procurando garantizar el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos.

Que, una de las funciones de los Gobiernos Municipales es promover el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial, para garantizar la realización del buen vivir a través del marco de las competencias.

Que, en ese marco, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), define claramente las competencias exclusivas para cada uno de los niveles de los GADs, en base a este ordenamiento jurídico, una de las competencia exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, es, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, determinando las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; y, regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, conforme establecen los artículos 54 literal c) y 55 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Que, el ordenamiento del territorio cantonal, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; b) El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y, c) La definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos. Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, en la ejecución de su competencia de uso y control del suelo, tendrán en cuenta los objetivos contenidos en el Art. 297 del COOTAD.

Que, la Planificación del desarrollo de los gobiernos municipales está encaminada a un diagnóstico, definición de políticas y al establecimiento de lineamientos.

Que, el Art. 424 del COOTAD establece el porcentaje de áreas verdes, en la que se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes o comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial.

Que, el COOTAD en su artículo 472 establece que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Que, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, entendida como la capacidad para regirse por sus propias normas y para expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones específicas de aplicación obligatoria en el marco de sus competencias y dentro de su jurisdicción.

Que, es necesario que las normas locales que expida el Concejo Municipal estén orientadas al debido cumplimiento de las obligaciones legales, para hacer efectivos los derechos reconocidos en la Constitución de la República del Ecuador, así como para acceder a la prestación de servicios públicos de calidad. Estas normativas deberán ser expedidas en forma ordenada y sistemática a fin de que sean conocidas por todos sus habitantes y puedan ser aplicadas en cada caso.

Que, el plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.

Que, el proyecto de ordenanza de aprobación de planos y control territorial en el cantón Guano, fue presentado al pleno del concejo el 25 de mayo de 2011, con la denominación "ordenanza para el control y aprobación de planos de la ciudad de Guano", desde su presentación se ha realizado varios talleres de socialización, discusión, análisis y debate por parte de los miembros del órgano legislativo, con el asesoramiento técnico y jurídico de los principales personeros de la Jefatura de Planificación y Sindicatura Municipal.

Que, conforme determina el artículo 325 del COOTAD, se ha puesto en consideración de la ciudadanía del cantón Guano, a través de los Presidentes de los Gobiernos Parroquiales Rurales (San Andrés, San Gerardo, San Isidro, Santa Fe de Galán, llapo, Chazo, Valparaíso, La Providencia y Guanando), considerando que la presente norma pudiera afectar en algún grado los derechos colectivos de comunas, comunidades y barrios del cantón Guano; sin que hasta la presente fecha haya algún pronunciamiento o planteamiento de propuestas para el tratamiento de esta ordenanza.

Que, el 21 de septiembre de 2012, se aprueba en primera instancia el proyecto de ordenanza de aprobación de planos y control territorial en el cantón Guano, trasladándose para su tratamiento a las Comisiones de Legislación y Fiscalización, y Obras Públicas antes del tratamiento en segundo debate.

Que, con fecha 19 de marzo de 2012 (SIC), todos los miembros del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, pone en consideración del Alcalde el informe relacionado con el proceso de aprobación del proyecto de ordenanza de aprobación de planos y control territorial en el cantón Guano.

Que, con fecha 21 de marzo de 2013, el Ing. Antonio Jaramillo, Concejal, remite al despacho de Alcaldía observaciones al proyecto de ordenanza de aprobación de planos y control territorial del cantón Guano, principalmente, la sugerencia de cambio de denominación en el título de ordenanza, como sigue: "Ordenanza que reglamenta el uso y ocupación del suelo en el cantón Guano", así como los respectivos considerandos, en virtud de que el proyecto de ordenanza no cuenta con la motivación.

Que, el pleno del concejo municipal en sesión ordinaria convocada para el 19 de marzo de 2013 e instalada el 22 de marzo de 2013, conoce el informe presentado por todos los miembros del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, relacionado con el proceso de aprobación del proyecto de ordenanza de aprobación de planos y control territorial en el cantón Guano, y solicitan que emitan los informes jurídico y técnico para continuar con el tratamiento para el segundo debate.

Que, con fecha 01 de abril de 2013, la Sindicatura Municipal, mediante oficio No. 129-SMG-2013, suscrito por el Dr. Diego Ávalos, Procurador Síndico, emite el informe jurídico, en los siguientes términos*: "(...) En base a las normas jurídicas anteriormente expuestas en cuanto al ámbito jurídico que es el de mi competencia, sugiero que es totalmente conveniente la aprobación y puesta en vigencia de esta ordenanza por el bien de nuestro querido cantón; en todo lo que no esté expresamente previsto en esta ordenanza se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes supletorias conexas."*.

Que, con fecha 09 de abril de 2013, la Jefatura de Planificación, mediante oficio No. 0077 OOPP-PLANIFICACION, suscrito por el Arq. Ricardo López, Jefe de Planificación, emite el respectivo informe técnico en los siguientes términos: "(…) es prioritario desarrollar planes parciales de estudio, dando prioridad a las zonas más pobladas para determinar el uso y ocupación del suelo y establecer la normativa (…). (…) se debe planificar la elaboración de planes parciales en relación al horizonte de 10 años (…). (…) del informe presentado por los concejales, salva su responsabilidad en lo referente al punto 3 que se refiere a las conclusiones (…).

Que, la Comisión de Legislación, mediante oficio No. 016 CMG-CL, de fecha 11 de abril de 2013, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 70 de la ordenanza de organización y funcionamiento del Concejo Municipal, remite a la Alcaldía, el proyecto de ordenanza con la finalidad de que lo transfiera al Concejo Municipal para su tratamiento en segundo debate.

Que, es necesario aprobar un cuerpo normativo que permita regular e incentivar los programas habitacionales y evitar los fraccionamientos sin dotación de los servicios básicos.

En uso de las facultades otorgadas por la Constitución en concordancia con lo establecido en los artículos 7, 29, 54 lit. i), 55 lit. a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO

CAPÍTULO I

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- ALCANCE

La presente ordenanza tendrá vigencia en el perímetro del cantón Guano; y se sujetará a ésta, toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación, restauración, ampliación de edificación, urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones e integraciones parcelarias y todo lo concerniente al fraccionamiento territorial, requerirá de la aprobación y autorización municipal del proyecto a través de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO; para lo cual debe cumplir con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Los proyectos deben presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del profesional del área afín responsable del proyecto.

En el Centro Histórico de la Ciudad, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten como inventariados, esto es con protección total o parcial, o de los inmuebles que sin encontrarse inventariados se encontraren

ubicados en el Centro Histórico, requerirán informe favorable por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la aprobación de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

Art. 2.- INFORME DE APROBACIÓN

El Informe de Aprobación es el documento mediante el cual, La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO indica que se ha procedido con la aprobación del proyecto presentado; el mismo que es habilitante para proceder con la solicitud de Permiso Provisional de Construcción.

Art. 3.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS EN GENERAL

Para obtener la aprobación de un proyecto de edificación en zonas urbanas, se presentarán los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Línea de fábrica.

c. Dos juegos de planos arquitectónicos; y, en caso de préstamos hipotecarios, tres juegos.

d. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

e. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

f. Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable o certificado.

g. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

h. Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

i. Solicitud de permiso provisional de construcción.

j. Certificado de gravámenes actualizado.

k. Formulario del INEC.

l. Informe del Ministerio del Ambiente, la SENAGUA y Subsecretaría de Riego, CONELEC, en caso de que la construcción se ubique junto a un canal de riego, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares y otros.

m. En caso de adosamiento, añadir la autorización notariada de los colindantes, que permiten el adosamiento, en caso de sectores de ordenamiento nuevos, si tiene el colindante.

Art. 4.- MODIFICACIONES Y ACTUALIZACIONES A LOS PLANOS APROBADOS

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, altura de edificación, superficie construida, ocupación de retiros, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de los planos modificatorios, en virtud de las nuevas regulaciones vigentes, si las hubiere, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Proyecto original aprobado (juego completo).

c. Tres juegos de planos del proyecto modificado resaltando los cambios realizados.

d. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

e. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

f. Formulario de Informe de aprobación de planos para construcción.

g. Solicitud de permiso p rovisional de construcción (adjuntar contrato de dirección técnica o construcción notariado).

h. Certificado de gravámenes actualizado.

i. Formulario del INEC.

j. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.

k. Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

l. En el caso de edificaciones de propiedad horizontal se requerirá autorización de los condóminos (acta notariada de la asamblea de condóminos).

Art. 5.- CADUCIDAD Y REAPROBACIÓN DE PROYECTOS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Todo plano aprobado tendrá una vigencia para su ejecución de tres años, tiempo en el cual caduca su aprobación, La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, reaprobará un proyecto de edificación que hubiere caducado, previa la presentación de los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Dos juegos de planos del proyecto original aprobado (un original y una copia de planos).

c. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

d. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

e. Copia de la carta del último pago agua potable o certificado.

f. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.

g. Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

h. Certificado de gravámenes actualizado.

Art. 6.- CONSULTAS SOBRE ANTEPROYECTOS

Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, adjuntando los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Línea de fábrica.

c. Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

d. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

e. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

f. Copia de la carta del último pago de agua potable.

g. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

h. Para conjuntos habitacionales presentar:

   1. Certificación de ejes viales.

   2. Factibilidad de agua potable.

   3. Alcantarillado.

   4. Energía eléctrica.

i. Copia de los planos en que conste graficado claramente el anteproyecto.

Art. 7.- PROYECTOS DE AMPLIACION Y/O MODIFICACION DE CONSTRUCCIONES

Para los proyectos de ampliación o modificación de construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escaleras en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad.

Además debe cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

Se identificará en el plano de la siguiente manera:

- Demoliciones: color amarillo.
- Construcción nueva: color rojo.
- Construcción sin demoler: sin color.

Art. 8.- DEL TÉRMINO PARA LA TRAMITACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, comunicará al interesado el resultado del trámite de los proyectos presentados, de acuerdo a los siguientes términos:

a. Anteproyectos y proyectos de edificación: 15 días hábiles desde la fecha de su presentación.

b. Proyectos especiales: 30 días hábiles desde la fecha de su presentación.

c. Pasado este plazo de no tener una respuesta por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, se entenderá que el trámite se da por aprobado.

Art. 9.- PROYECTOS NO APROBADOS

Cuando un proyecto no hubiera sido aprobado, La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, entregará al interesado un informe motivado y fundamentado, explicando las objeciones.

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, no podrá rechazar por segunda ocasión, el proyecto modificado, por otras causas que no fueren las que motivaron la no aprobación en su primera instancia.

SECCION SEGUNDA

NORMAS DE PRESENTACION DE PLANOS

Art. 10.- DE LA PRESENTACIÓN

Los planos deben presentarse en papel impreso y en medio magnético para su revisión, aprobación y trámite, se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 11.- NORMAS A CONSULTAR

Las normas supletorias, para la presentación de planos, son las siguientes:

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

Art. 12.- DIMENSIONES DE LÁMINAS

Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

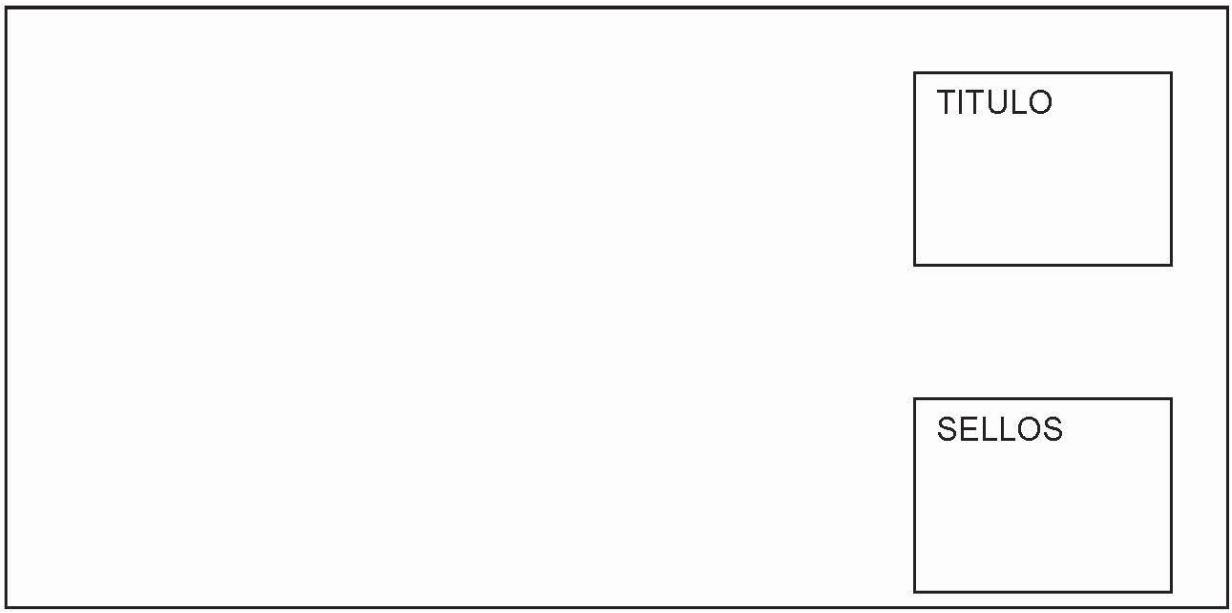
Formato	Dimensiones (mm)
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Art. 13.- CUADRO DE TITULOS Y SELLOS DE APROBACION

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

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.



- 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:
- Clave catastral y número de predio.
- Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro municipal y número de registro del profesional responsable.
- Título de la lámina.
- Escala o escalas.
- Fecha.
- Número de lámina.
- 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:

A: planos arquitectónicos.
E: planos estructurales.
IS: planos de instalaciones sanitarias.
IE: planos de instalaciones eléctricas.
IM: planos de instalaciones mecánicas.
IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
EE: estudios especiales.
D: Detalles.

Art. 14.- CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS

Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

Levantamiento planimétrico o topográfico con coordenadas georeferenciadas en el sistema WGS-84, cuando existan cambios sustantivos de nivel.

Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, SENAGUA, del MAE (Ministerio del Ambiente del Ecuador).

Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.

Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

Plantas: 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.

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.

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.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

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.

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.

En caso de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa y, las normas de arquitectura, 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.

Planos estructurales: En los casos que especifica la presente Normativa y las Ordenanzas vigentes, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción a las Ordenanzas del GADM-GUANO vigentes, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, finalidades, usos, etc., más las fotografías del predio en donde se implantará el proyecto.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

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.

Art. 15.- 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**	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000 1: 1000 1: 500	(0,5 mm = 1 m) (1 mm = 1 m) (2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200 1: 100 1: 50	(5 mm = 1 m) (10 mm = 1 m) (20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50 1: 20 1: 10 1: 5 1: 1	(20 mm = 1 m) (50 mm = 1 m) (100 mm = 1 m) (200 mm = 1 m) (escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla.	

Fuente: Norma INEN 568

Art. 16.- PROYECTOS ESPECIALES

Se considerarán proyectos especiales:

a. Los que correspondan a las tipologías de vivienda, educación, salud, administración, industria, artesanía, servicios generales o equipamientos destinados a uso masivo.

b. Los que requiera para su funcionamiento de insumos combustibles, inflamables o contaminantes.

c. Aquellos cuya actividad implique alteración del medio ambiente, sin importar el tamaño o escala del proyecto.

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, será la dependencia técnica encargada de identificar el proyecto especial.

Los proyectos especiales para su aprobación, cumplirán con los requisitos que se establece en la Ley de Defensa contra Incendios y, además presentarán los estudios e informes favorables emitidos por los organismos de control competentes relacionados con la naturaleza del proyecto.

Si el proyecto implica riesgos para el entorno urbano o que por su magnitud o funcionalidad pudiera distorsionar las condiciones especificadas en el uso del suelo del sector, La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y Obras Públicas, para que ésta emita el informe respectivo al Concejo Municipal, para su Resolución.

En casos especiales, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, podrá exigir para la construcción de una obra, requisitos no estipulados en estas Normas, pero cuya adopción, sea impuesta por la técnica de la construcción.

SECCION TERCERA

PROYECTOS EN EL CENTRO HISTORICO

Art. 17.- PROYECTOS EN EDIFICACIONES CON VALOR HISTORICO CULTURAL

Para realizar intervenciones técnicas tales como restauraciones, recuperaciones, acondicionamientos, reconstrucciones, preservaciones, conservaciones, demoliciones o incorporaciones en edificaciones existentes que consten en el patrimonio edificado con valor histórico – cultural, así como aquellos proyectos de obra nueva, se deberá presentar el anteproyecto al INPC, posteriormente a la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, la misma que informará a la Comisión de Planificación y Obras Públicas, para su conocimiento y resolución. Si el anteproyecto tuviese dictamen favorable, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, lo aprobará; y, autorizará la elaboración del proyecto definitivo.

En las intervenciones que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o incremento de cargas, se presentará además la memoria de cálculo, el detalle del estado de la estructura portante existente y, su vinculación con la nueva estructura propuesta.

Art. 18.- ANTEPROYECTO EN EDIFICACION DE VALOR HISTORICO-CULTURAL

Para el trámite de aprobación, se presentarán los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Línea de fábrica.

c. Tres juegos de anteproyecto de edificación con todos los detalles técnicos, arquitectónicos y constructivos, plano de relación entre el estado actual y el propuesto, fachadas a las calles con graficación de los colindantes, usos propuestos y materiales a utilizarse, cortes necesarios, planta de cubiertas.

d. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

e. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

f. Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable.

g. Copia de la cédula de ciudadanía y del certificado de votación del propietario.

h. Formulario de informe de aprobación de planos para construcción.

i. Escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

j. Certificado de gravámenes actualizado.

k. Memoria descriptiva e histórica del inmueble.

l. Fotografías que contengan el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación, si fuere necesario.

m. Levantamiento del estado actual: plantas, fachadas y cortes.

n. En caso de adosamiento, añadir la autorización notariada de los colindantes, que permiten el adosamiento.

o. Informe de factibilidad del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Art. 19.- PROYECTO DEFINITIVO DE INTERVENCION EN EDIFICACIONES DE VALOR HISTORICO-CULTURAL

Para el trámite de aprobación se presentarán los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Línea de fábrica.

c. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

d. Formulario de Informe de aprobación de planos de construcción.

e. Informe de aprobación del anteproyecto por parte del INPC.

f. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.

g. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

h. Copia de la carta del último pago por el servicio de agua potable.

i. Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

j. Formulario del INEC.

k. Certificado de gravamen actualizado.

l. Anteproyecto aprobado.

m. Memoria descriptiva del proyecto.

n. Tres juegos de planos del proyecto arquitectónico.

o. Juegos de fotografías que contengan las características del entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y el estado de la edificación, si fuere necesario.

p. De ser un edificio de cuatro o más plantas se requerirá informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

q. Se anexará planos estructurales con memorias de cálculo justificativas, planos de instalaciones eléctricas, planos de instalaciones hidrosanitarias y planos de instalaciones especiales si fuere el caso.

r. Solicitud de permiso provisional de construcción (adjuntar contrato de dirección técnica o construcción notariado).

s. El proyecto definitivo además deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 14, 15 y 16 de la presente ordenanza.

t. Informe definitivo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Art. 20.- CONTENIDO DEL PROYECTO

El proyecto propuesto contendrá:

a. Ubicación e implantación en la manzana.

b. Implantación en el lote y planta de cubiertas.

c. Plantas arquitectónicas. Se indicarán las características de la intervención, los usos propuestos y los materiales a utilizarse.

d. Corte longitudinal y transversal y los que fueren necesarios.

e. Fachadas hacia la calle con graficación de las colindantes.

f. Fachadas hacia el interior del proyecto.

g. Detalles arquitectónicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal del proyecto con escalas variables.

h. Diseño estructural e instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y especiales si fuere el caso.

Una vez aprobado el proyecto de edificación y cancelada la tasa por aprobación de planos, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO; entregará los planos debidamente aprobados.

CAPÍTULO II

SECCION PRIMERA

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION

Art. 21.- PERMISOS DE CONSTRUCCION

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, otorgará al solicitante, el permiso de construcción, el mismo que será válido durante toda la ejecución de la obra y sujeto a inspecciones periódicas.

Art. 22.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

En la construcción de todo edificio, este permiso se otorgará verificando mediante inspecciones periódicas que el proceso haya sido acorde a los planos aprobados y al Código Ecuatoriano de la Construcción.

Para otorgar el permiso de construcción, el responsable del proyecto, deberá presentar todos los estudios requeridos.

Los permisos que habla este título, tendrán validez por dos años, vencido este plazo, se formulará una nueva solicitud actualizada.

Art. 23.- REQUISITOS PARA CONCEDER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Para obtener el permiso definitivo se deberá presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Formulario de permiso definitivo de construcción.

Art. 24.- PERMISOS DE CONSTRUCCION POR ETAPAS

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GAD-GUANO, podrá otorgar permisos de construcción de obras de infraestructura por etapas, cuando así se lo requiera. En estos casos el permiso de construcción será válido sólo para la etapa solicitada, en caso de urbanizaciones y proyectos especiales.

Art. 25.- DEL PERMISO DE VARIOS TRABAJOS

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos de obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones que tendrá una validez de un año desde su emisión, en los siguientes casos:

1. Construcción de cerramientos.

2. Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuera menor a 40 metros cuadrados y se realice al interior de las edificaciones; siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas.

3. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas (al exterior), sanitarias y de desagüe (al exterior), reparación de escaleras o más elementos que requieran ser repuestos.

Art. 26.- REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DEL PERMISO DE VARIOS TRABAJOS

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Formulario de autorización de varios trabajos.

c. Carta de pago del impuesto predial actualizada.

d. Copias de escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

e. En el caso de edificaciones de propiedad horizontal se requerirá autorización de los condóminos (acta notariada de la asamblea de condóminos).

Para los pagos respectivos por trabajos varios, se aplicará la siguiente fórmula:

P = Q x A x C (0,001).

P = Pago por autorización de trabajos varios.

Q = Valor del m² o ml de edificación $100,00 (Cien dólares).

A = Área o longitud a construirse.

C = Coeficiente (1x1000).

Art. 27.- PERMISO DE OCUPACIÓN DE ACERAS Y CALZADA

En edificios con ocupación del suelo sobre línea de fábrica o en aquellos con ocupación pareada o aislada que por restricciones en el frente del lote o por magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera, por el plazo que defina la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, de acuerdo a la magnitud de la construcción.

Art. 28.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISOS DE CONSTRUCCION

No se requerirá permiso de construcción, para efectuar los siguientes trabajos:

a. Enlucidos exteriores e interiores.

b. Pintura y revestimientos interiores y exteriores. La pintura exterior deberá guardar armonía con el entorno.

c. Reparación de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias sin afectar elementos estructurales.

d. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 20m2, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico y/o histórico.

e. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.

f. Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

SECCION SEGUNDA

APROBACION DE PROYECTOS ELÉCTRICOS Y DE TELECOMUNICACIONES PARA LAS EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES

Art. 29.- ESTUDIOS Y DISEÑOS

Los estudios, diseños y planos de los proyectos eléctricos y de telecomunicaciones para las construcciones en edificios, fábricas, centros comerciales, urbanizaciones y

lotizaciones, tanto públicas y privadas, deberán ser realizadas bajo la responsabilidad de un ingeniero eléctrico o electrónico.

Los proyectos que deben ser considerados en ésta sección son los siguientes:

a. Proyectos de líneas y redes eléctricas de su transmisión y distribución y redes y líneas telefónicas para urbanizaciones.

b. Proyectos relacionados a instalaciones eléctricas, electrónicas y de telecomunicaciones internas para: industrias, fábricas, centros comerciales, edificios y residencias, cuya área sea igual o mayor a 400 metros cuadrados de construcción; o, que además requieran de 5 líneas telefónicas en adelante.

Art. 30.- TRÁMITE DE LOS PROYECTOS ELECTRICOS

Las construcciones realizadas sobre la base de los proyectos eléctricos, electrónicos y de telecomunicaciones, previa su puesta en operación, serán legalmente entregadas a las instituciones u organismos competentes para su respectiva recepción (GADM-GUANO, EERSA y CNT), bajo la responsabilidad de un ingeniero eléctrico o electrónico.

Art. 31.- DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD

En todo proyecto para edificaciones, deberá obtenerse previamente, el certificado del organismo competente, que señalará las distancias mínimas de seguridad, que deben existir entre la construcción y las redes eléctricas de alta tensión.

SECCION TERCERA

REQUISITOS MINIMOS DE SISMO RESISTENCIA DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIONES

Art. 32.- DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION

Todo proyecto arquitectónico que contemple una vivienda mínima de hasta 120 m2 de construcción en planta baja, deberá adjuntar los siguientes documentos:

a. Planta arquitectónica.

b. Plano eléctrico, telefónico e hidrosanitario.

c. Fachada principal.

d. Mínimo dos cortes.

e. Implantación y cubierta.

f. Los requisitos establecidos contemplados en este capítulo.

En caso de que el proyecto sobrepase los 2 pisos o 400 m2, deberá adjuntarse:

a. Planos estructurales firmados por el profesional responsable.

b. Memoria técnica. La memoria contendrá obligatoriamente a más del cálculo y diseño por cualquiera de los métodos existentes, los análisis de cargas verticales y horizontales o de sismo que actuarán en la estructura.

c. La conformación de pórticos, mínimo uno en cada sentido, deberá basarse en el Código Ecuatoriano de la Construcción en vigencia.

d. Los requisitos expuestos en los literales a) y b) regirán obligatoriamente para los proyectos en propiedad horizontal.

e. La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, considerará otros estudios, instalaciones eléctricas, instalaciones de proyectos hidrosanitarios y estudios especiales de ser el caso, con sus memorias técnicas abalizada por el profesional de la rama respectiva.

f. Demás requisitos contemplados en esta Ordenanza.

SECCION CUARTA

DE LOS PLANOS Y PERMISOS

Art. 33.- ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS

La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Art. 34.- REVOCATORIA DE LA APROBACION DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION

La autoridad del GADM-GUANO, puede revocar la aprobación de planos y los permisos de construcción expedidos de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza, si comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

Art. 35.- DE LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCION

En el lugar de la construcción, dentro del predio del caso, deberá disponerse lo siguiente:

a. Letrero que permita identificar en forma pública: la denominación de la obra, y el responsable de la construcción.

b. Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.

c. Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento provisional.

d. 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 de la obra dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado, caso contrario se someterá a los trámites legales correspondientes.

Art. 36.- NEGACION DEL PERMISO DE CONSTRUCCION

En áreas no autorizadas por el GADM-GUANO, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, no concederá línea de fábrica, ni aprobará planos para ninguna clase de construcciones.

Art. 37.- Para los pagos respectivos por aprobación de planos de edificaciones de todo tipo, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

P = Q x A x C (0,002).

P = Pago por Aprobación de Planos.

Q = Valor del m² de edificación ($100,00 Cien Dólares).

A = Área a construirse.

C = Coeficiente (2 x 1000).

SECCION QUINTA

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art. 38.- PERMISO DE HABITABILIDAD

Permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, para que la construcción entre en servicio, previa la solicitud del propietario, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y tenga informe favorable en la inspección final de la obra.

La Tesorería del GADM-GUANO devolverá al propietario o su representante legal las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad, no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielorrasos o cerramientos.

Art. 39.- REQUISITOS PARA OBTENER EL PERMISO DE HABITABILIDAD

Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Permiso definitivo de construcción.

c. Informe de la Dirección de Obras Públicas sobre las condiciones de redes internas de abastecimiento de agua y de desalojo de aguas servidas.

d. En construcciones que alberguen a más de 25 personas o que tenga más de tres pisos de altura o proyectos industriales, comercios y servicios, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas, se deberá adjuntar la documentación sobre condiciones de seguridad contra incendios adoptadas.

e. En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos, centros de acopio de gas, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad y cantón, se adjuntará informe ambiental de la Dirección de Desarrollo Económico, Social y Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales a sus actividades y en general el deterioro del ambiente.

f. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitida por la Dirección de Desarrollo Económico, Social y Ambiental del GADM-GUANO.

SECCION SEXTA

DE LA UNIDAD TECNICA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES

Art. 40.- COMPETENCIA

Corresponde a la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, inspeccionar todas las construcciones que se ejecuten dentro del territorio de su jurisdicción cantonal y, comprobar el uso que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias.

Art. 41.- CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS

Mediante las inspecciones, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, a través de un técnico verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y

especificaciones aprobadas y con todas las disposiciones de esta norma, caso contrario, dispondrá la suspensión del permiso, hasta que el constructor realice las rectificaciones necesarias.

Art. 42.- CANCELACION DE PERMISOS

Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y, continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, el técnico de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, cancelará el permiso de construcción, sin perjuicio de que se ejecuten las sanciones administrativas que para el efecto, contempla esta ordenanza.

Art. 43.- INSPECCIONES A LAS OBRAS

Durante la ejecución completa de la obra, los propietarios o sus representantes, los Directores de Obra y los auxiliares de éstos, están obligados a brindar todas las facilidades y en cualquier momento a las inspecciones de los funcionarios del GADM-GUANO, de no ser así, se aplicarán las sanciones correspondientes.

Art. 44.- INFRACCIONES

Cuando como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de la norma, el técnico de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades y violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia o la gravedad del caso, para que sean corregidos.

Art. 45.- INSPECCIONES PARCIALES

De acuerdo al criterio de La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO y en relación al volumen o importancia de la obra, deben efectuarse por lo menos las siguientes inspecciones parciales:

- Zanjas y excavaciones.
- Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados.
- Elementos de las estructuras y obra gruesa.
- Instalaciones y servicios del edificio.

SECCION SEPTIMA

FONDO DE GARANTIA

Art. 46.- FONDO DE GARANTIA

Para asegurar el estricto cumplimiento de la obra y la sujeción a los planos aprobados, el propietario rendirá antes de la iniciación de los trabajos a favor del GADM-GUANO un fondo de garantía igual al uno por ciento del valor de la obra a realizar, para asegurar que tanto el propietario como el constructor realicen la ejecución de la obra de acuerdo a los planos aprobados.

Para los pagos respectivos por fondo de garantía de planos aprobados de Edificaciones, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

P = Q x A x C (0,01).

P = Pago por el Fondo de Garantía.

Q = Valor del m² de edificación $100,00 USD (Cien Dólares).

A = Área a construirse.

C = Coeficiente (1 x 100).

El GADM-GUANO podrá aceptar, para cubrir el monto del fondo de garantía, una de las siguientes garantías:

a. Primera hipoteca de bienes raíces.
b. Garantía bancaria incondicional, irrevocable y de cobro inmediato.
c. Póliza de seguro, incondicional, irrevocable y de cobro inmediato.
d. Depósito de moneda nacional, en efectivo o en cheque certificado.
e. Papeles fiduciarios, prendas de carácter industrial.

Tratándose de moneda de curso legal, ésta se acreditará en cuenta a orden de la Dirección Financiera del GADM-GUANO; y en el caso de los otros tipos de garantías, estos se pondrán en custodia del señor Tesorero del GADM-GUANO.

Para la devolución del fondo de garantía, se procederá en el plazo de ocho días laborables a partir de la presentación de la solicitud.

Art. 47.- FONDO DE GARANTÍA PARA URBANIZACIONES

En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía a favor del GADM-GUANO, por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de infraestructura a ejecutarse, para de esta manera garantizar la total terminación de las mismas, previa presentación del acta de recepción definitiva.

En las urbanizaciones calificadas como de interés social se hipotecarán todos los lotes como garantía por obras, bajo la modalidad de proyectos de Urbanización de Interés Social de Desarrollo Progresivo.

Art. 48.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA

Terminada las obras y para la devolución de su garantía, el propietario solicitará la inspección a la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, el desalojo de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

a. Solicitud dirigida al Alcalde del GADM-GUANO, suscrita por el propietario solicitando la devolución.

b. Permiso de construcción inicial.

c. Acta de recepción definitiva de la obra a satisfacción del GADM-GUANO.

Art. 49.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA POR OBRAS DE URBANIZACIÓN

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización y que las obras hayan sido entregadas y recibidas conforme lo dispuesto en la ordenanza de aprobación de la urbanización.

CAPÍTULO III

PROYECTOS DE SUBDIVISIONES PREDIALES, REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS, URBANIZACIONES Y PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL POPULAR

SECCIÓN PRIMERA

DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 50.- En caso de Urbanizaciones, estas serán aprobadas por Concejo Municipal, mediante Resolución de Concejo, previo los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, Asesoría Jurídica y de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

Art. 51.- Las Ordenanzas de Urbanizaciones serán aprobadas mediante Resolución de Concejo Municipal, previo el informe favorable de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, Asesoría Jurídica y la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

Art. 52.- Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanizaciones se presentará un anteproyecto, el cual será revisado y aprobado por la Comisión de Planificación y Obras Públicas, previo los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO.

Art. 53.- Para la aprobación definitiva de urbanizaciones se requiere la aprobación de la Ordenanza de Urbanizaciones, cuyo modelo será proporcionado por la Sindicatura Municipal, la cual será aprobada por Concejo Municipal, en dos instancias, previo los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO y de Asesoría Jurídica.

Art. 54.- Se considera Urbanización, al fraccionamiento de un predio urbano mayor a 10 lotes; que dé a una vía pública existente o en proyecto y en la que deban construirse en forma programada, todas las obras de infraestructura, servicios públicos y de equipamiento comunitario que sean requeridos de acuerdo con las determinaciones urbanísticas del GADM-GUANO.

Art. 55.- Los lotes propuestos tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 56.- Los lotes tendrán una relación máxima 1:4 (frente - fondo).

Art. 57.- Los lotes tendrán como mínimo la superficie y el frente de la norma establecida. Se permitirá una tolerancia del 10% y el frente de los lotes, con una tolerancia del 10% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones, esto se aplicará en las áreas irregulares.

Art. 58.- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

Art. 59.- En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total del pasaje.

Art. 60.- En caso de lotes ubicados al final de vías se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al lote resultante.

Art. 61.- No se aceptarán lotes en áreas urbanas, en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados.

Art. 62.- En todo proyecto de urbanización el área destinada a vías y estacionamientos públicos no debe ser menor del 15% del área total del terreno.

Art. 63.- El terreno a urbanizar deberá estar convenientemente separado de áreas inundables, pantanosas, de rellenos y depósitos de basura y excretas.

Art. 64.- El terreno a urbanizar debe estar convenientemente separado y protegido de afloraciones, emanaciones naturales, nieblas intensas y permanentes que puedan causar daño a la salud de los usuarios, de acuerdo a los usos propuestos.

Art. 65.- La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO determinará en cada caso las distancias y medios de separación del terreno con relación a las áreas indicadas en el Art. 63 y Art. 64, previo certificación emitida de Instituciones competentes. Igualmente, podrá autorizar el uso de terrenos obtenidos mediante rellenos debidamente consolidados, justificados técnicamente por el propietario.

Art. 66.- El terreno a urbanizar no debe formar parte ni estar comprendido en zonas de preservación natural,

protección ecológica o preservación arqueológica-cultural, declaradas como tales por los organismos competentes del estado.

Art. 67.- El GADM-GUANO determinará en cada caso previo el informe de los entes reguladores el tipo y la distancia de separación que debe mantenerse entre el terreno urbanizable y la zona de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológico-cultural.

Art. 68.- El terreno a urbanizar debe estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de acuerdo a las disposiciones de las autoridades competentes.

Art. 69.- El terreno a urbanizar no debe formar parte de zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva, calificadas como tales por los organismos competentes del Estado.

Art. 70.- El terreno deberá estar separado de lagos naturales o ríos y quebradas; dicha separación o franja marginal la definirá exclusivamente la Secretaría Nacional del Agua (SENAGUA).

Art. 71.- Al momento de aprobar un proyecto de urbanización, las áreas y obras destinadas a servicios comunales pasarán a ser de utilidad pública, y una vez recibidas las obras de la urbanización por la autoridad competente, se traspasarán legalmente al GADM-GUANO.

Art. 72.- Las áreas comunales destinadas a parques y áreas verdes que cumplen una función de saneamiento ambiental y preservación ecológica, no podrán destinarse a otro fin y uso.

Art. 73.- Cuando una persona natural o jurídica pretenda llevar a cabo un proyecto de urbanización en un predio contiguo a propiedades públicas del estado, como carreteras nacionales, vías férreas, aeropuertos, oleoductos, canales de riego, sifones y tuberías, instalaciones militares o instalaciones principales de servicios públicos, previamente a los trámites de aprobación del proyecto, deberá obtener un documento, expedido por la institución encargada de la administración de estas propiedades e instalaciones, que exprese la aceptación para tal proyecto de urbanización y las condiciones en que éste debe ejecutarse.

Art. 74.- La propuesta de urbanización contendrá vías mínimas de 12 metros de ancho: Con 1.75 metros de acera y 8.50 metros de calzada respectivamente. Solo se admiten pasajes privados para dar accesibilidad a lotes propuestos, estos tendrán un ancho total no menor a 9 metros: Con 1.50 metros de acera y 6.00 metros de calzada. Los anchos de calzadas y aceras dependerán de los diseños propuestos por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, para cada sector de acuerdo a las normas establecidas.

Art. 75.- Se prohíben urbanizaciones en sectores que estén fuera de las Zonas de Ordenamiento Territorial.

URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL DE DESARROLLO PROGRESIVO

Art. 76.- Las Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo, deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativos y técnicos previstos para el efecto.

Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de la norma establecida, cumplir con los procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al GADM-GUANO. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando el Concejo Municipal así lo apruebe, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, que justifiquen el cambio y asegure que la garantía es suficiente para el cumplimiento de las obligaciones contraídas, siempre y cuando cumplan lo estipulado en el Art. 74 de esta ordenanza.

Art. 77.- Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GADM-GUANO y a las respectivas instituciones como son Empresa Eléctrica y CNT, una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las Urbanizaciones de Interés Social de Desarrollo Progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el GADM-GUANO podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías constantes en esta ordenanza. En este último caso se requerirá de informe favorable de Asesoría Jurídica.

Art. 78.- Luego de la aprobación, la Secretaría de Concejo Municipal, retendrá para archivo una copia de la documentación y del proyecto de urbanización, debidamente legalizados y entregará las copias restantes para que la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, las distribuya al: Proyectista, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y Tesorería Municipal.

Una vez aprobado el proyecto de urbanización, el interesado cancelará la tasa por aprobación de planos.

Art. 79.- Para obtener la aprobación de un proyecto de urbanización se cumplirá con:

a. Informe favorable de línea de fábrica.

b. Aprobación del anteproyecto.

c. Factibilidad de servicios básicos.

d. Aprobación del proyecto de ordenanza de urbanización.

e. Aprobación del proyecto definitivo.

Art. 80.- Para la concesión de línea de fábrica, se presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Formulario de Línea de Fábrica.

c. Solicitud de certificación de ejes viales.

d. Formulario de Plan Regulador.

e. Levantamiento topográfico georeferenciado con estación total del predio a urbanizarse con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a urbanizarse con el detalle de los colindantes, en escala 1:500 o 1:1000, en el que consten: ubicación, sistema vial circundante, ríos, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

f. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

g. Copia de carta de pago del impuesto predial urbano actualizado.

h. Certificado de Gravámenes actualizado.

i. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.

Art. 81.- Para la concesión del informe del anteproyecto de urbanización, el propietario presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Línea de fábrica de urbanización.

c. Copia de la escritura del predio.

d. Certificado de gravámenes actualizado, otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad.

e. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

f. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.

g. Certificado del Plan Regulador.

h. Carta de pago impuesto al predio urbano actualizado.

i. Informe del Departamento de Agua Potable y Alcantarillado, en el que se establezca la factibilidad de dotación de servicios.

j. Informe de la Empresa Eléctrica, que establezca la factibilidad de dotación del servicio y las regulaciones para la urbanización sobre el paso de redes de alta tensión.

k. Informe de la CNT, que establezca la factibilidad de dotación del servicio telefónico y la eventual ubicación del centro de carga.

l. De ser necesario, informe del Ministerio de Recursos Naturales No Renovables, en el caso de que el predio se encuentra atravesado por oleoductos o poliductos, que conceda la factibilidad de implantar en el mismo una urbanización y las regulaciones que deben observarse.

m. Informe de la SENAGUA en el caso de que el predio a urbanizarse esté ubicado junto a canales de riego, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

n. Cuando se trate de fraccionamientos considerados como de interés social, se adjuntará la respectiva certificación del MIES.

o. Levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a urbanizarse con el detalle de los colindantes, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

p. Memoria técnica del anteproyecto, en la que se describa: antecedentes, condiciones físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, propuesta de lotización, cálculo de áreas verdes y equipamiento en función de las normas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

q. Tres juegos de planos con la propuesta de anteproyecto.

Art. 82.- REQUISITOS DEL ANTEPROYECTO

El anteproyecto de urbanización contendrá lo siguiente:

a. Ubicación.

b. Levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a urbanizarse con el detalle de los colindantes, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

c. Diseño vial basado en el respectivo estudio de tráfico.

d. Tres juegos de planos con la división de lotes, resultado del diseño urbanístico.

e. Equipamiento comunitario y áreas recreacionales.

f. Cortes del terreno, para identificar pendientes, ríos, quebradas y otros.

g. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes.

h. Área total del predio a urbanizarse.

i. Área útil.

j. Área de vías y aceras.

k. Área de afectación.

l. Área de protección.

m. Área comunal: equipamiento y área verde.

n. Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto.

o. Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie.

De ser necesario, se detallará el proyecto de área comunal en lámina adicional.

Art. 83.- PRESENTACIÓN A LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, informará a la Comisión de Planificación y Obras Públicas, sobre el anteproyecto de urbanización para su conocimiento y resolución, en un término de 30 días, contados desde la fecha en que el proyectista o propietario haya cumplido con todos los requisitos establecido en este capítulo; o, desde que cumpla con las observaciones al anteproyecto que establezca la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, si las hubiere.

Art. 84.- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO

Para la concesión del informe del proyecto de urbanización, se presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Certificado de gravámenes actualizado.

c. Formulario de Informe de aprobación de planos para urbanizaciones, subdivisiones y otros.

d. Copias de escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

e. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal.

f. Informe de aprobación y planos aprobados del anteproyecto de urbanización, original o copia certificada.

g. Estudios, informes aprobados y presupuestos de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas y telefónicas, originales o copias certificadas.

h. Presupuesto general del proyecto.

i. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.

j. Tres juegos de planos de la propuesta de urbanización y archivo digital.

k. Garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución del proyecto.

l. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

m. Cronograma General de obras de infraestructura y equipamiento urbano.

Art. 85.- CONTENIDO DEL PROYECTO URBANÍSTICO

El proyecto contendrá la propuesta urbanística de acuerdo a la línea de fábrica concedida por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, así como también a las normas establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable.

El cuadro de áreas contendrá lo siguiente: área total del predio a urbanizarse, área útil de lotes, número y listado total de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, equipamiento comunitario y áreas recreacionales, diseño del área comunal con los respectivos detalles, área de aceras y vías.

Art. 86.- CONTENIDO DEL PROYECTO VIAL

El proyecto contendrá en planta la dirección del abcisado, ángulos en los cambios de dirección e intersección de vía, acotaciones completas y secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500.

Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.

Art. 87.- MODO DE PRESENTACIÓN

Los requisitos señalados anteriormente, se presentarán en disco magnético, además de los siguientes documentos, de la forma que se describe:

a. Una carpeta que contenga los documentos habilitantes.

b. Una carpeta que contenga cuatro juegos del proyecto urbano.

c. Una carpeta que contenga cuatro juegos de cada uno de los estudios de infraestructura, incluidas memorias, presupuestos, informes aprobados y otros.

Art. 88.- El propietario comunicará al CNT, Empresa Eléctrica Riobamba S.A. y a otras instituciones que correspondan, la iniciación de las obras de urbanización.

Art. 89.- Se tendrá que realizar la entrega de las áreas verdes y áreas comunales mediante instrumento público debidamente inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guano.

Art. 90.- Concluidas las obras de infraestructura, equipamiento urbano, se suscribirán las actas de entrega - recepción definitivas, el Concejo Municipal de Guano, autorizará el levantamiento de las garantías y la escrituración individual de los lotes.

Art. 91.- En urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas se podrá autorizar las escrituras individuales de los lotes, siempre y cuando se haya realizado la entrega recepción definitiva de las obras de infraestructura de la respectiva etapa.

Art. 92.- MODIFICATORIA A LA URBANIZACIÓN APROBADA

El urbanizador podrá solicitar la modificación de una urbanización aprobada, para lo cual requerirá:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Documentos de la urbanización aprobada.

c. Tres juegos de planos con la propuesta de modificación solicitada y archivo digital.

d. Proyecto de reforma de ordenanza a modificarse.

Art. 93.- Para los pagos respectivos por la Aprobación de Urbanizaciones en general, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

P = Q x A x C (0,002).

P = Pago por el Fraccionamiento.

Q = Valor del m² de terreno, estimado por la Jefatura de Avalúos y Catastros

A = Área a urbanizarse.

C = Coeficiente (2 x 1000).

SECCIÓN SEGUNDA

APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES PREDIALES

Art. 94.- En caso de subdivisiones prediales, estas serán autorizadas por el Alcalde o Alcaldesa, mediante Resolución Administrativa motivada, previo los informes favorables de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, y el informe de viabilidad de Asesoría Jurídica, en el término de 15 días a partir de la recepción de documentos.

Art. 95.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana, la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte en la subdivisión, la misma que será accesibles, transitables a todos los lotes proyectados; de acuerdo a la normativa del sector de planeamiento en el que se encuentre ubicado y, que cuente con todas las obras de infraestructura construidas con frente al predio, a excepción de las calles existentes.

Art. 96.- Las subdivisiones pueden ser:

a. **Subdivisiones generadas por partición extrajudicial.-** Son subdivisiones sujetas a reglamentación general, pueden ser desarrolladas o promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la norma establecida en esta ordenanza;

b. **Subdivisiones generadas por partición judicial.-** Son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por el juez competente, si cumple con la planificación y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo.

c. **Subdivisiones por intervención de entidades públicas.-** Generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

Art. 97.- En área urbana para la conformación de lotes se tomará en cuenta un área mínima de 200 metros cuadrados, con frentes mínimos de 10 metros de longitud; o de acuerdo a esta normativa.

Art. 98.- Conforme determina el Art. 424 del COOTAD, toda subdivisión urbana deberá contemplar áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal. En ningún caso será dicha área inferior al 10% del área útil del terreno a subdividir y se ubicará con frente a una vía o establecerá las vías necesarias con la finalidad que todos los lotes tengan sus entradas y salidas necesarias, dicho frente no podrá ser inferior al mínimo establecido por esta normativa.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.

No podrán ser destinados para espacios verdes o equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, sifones, tuberías, oleoductos, riberas de ríos, en terrenos inundables o que presenten pendientes superiores al 35% a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o espacios verdes.

El porcentaje destinado para área verde no podrá ser afectado o destinado para otro equipamiento comunal, a menos que, sea sustituido por un terreno cercano de iguales características.

Art. 99.- Para los pagos respectivos por subdivisiones prediales urbanas, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

P = Q x A x C (0,001).

P = Pago por el Fraccionamiento.

Q = Valor del m² de terreno estimado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

A = Área a Subdividirse.

C = Coeficiente (1 x 1000).

Art. 100.- Los proyectos referidos en esta ordenanza, se desarrollarán en zonas urbanas, en las cabeceras parroquiales del Cantón Guano, y asentamientos humanos, franjas de expansión urbana o suelos no aptos para la agricultura, previamente delimitados, identificados, aprobados y catastrados por los departamentos técnicos del GADM-GUANO, y que tengan posibilidad de servicios básicos, previstos para tales efectos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, determinados y aprobados por el Concejo Municipal de Guano.

Art. 101.- Para la aprobación de proyectos de subdivisiones prediales urbanas, en el cantón Guano, se presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde.

b. Formulario de línea de fábrica.

c. Formulario de plan regulador.

d. Certificación de ejes viales.

e. Certificado de no adeudar al GADM-GUANO.

f. Certificado de gravámenes actualizado.

g. Copias de escritura del predio.

h. Copia de pago del impuesto predial actualizado.

i. Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal.

j. Memoria técnica justificativa de la subdivisión predial.

k. Tres juegos de planos de la propuesta de subdivisión impresa y digital geo- referenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a dividirse con el detalle de los colindantes, en escala 1:500 o 1:1000, en el que consten: ubicación, sistema vial circundante, y de ser el caso, ríos, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

l. Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado del departamento correspondiente.

Art. 102.- En el área rural con clara vocación agrícola no podrá fraccionar menos de mil metros.

Art. 103.- Las subdivisiones rurales en el cantón en predios rústicos aptos para la actividad agropecuaria a menor escala, aptos para la construcción de vivienda, se sujetarán a los siguientes criterios:

a. Se considerarán lotes para vivienda en zona productiva los que sobrepasen los 1000 metros cuadrados de superficie.

b. Se autorizará el fraccionamiento de predios rústicos, cuando las tierras que se destinen a vivienda en zona productiva, se hallen servidas por vías públicas, caminos vecinales de acceso o que se proyecte una vía de 5 metros de ancho a costa del propietario y que este a su vez, conecte a una vía pública, tomando en consideración el Art. 417 del COOTAD.

c. Las parcelaciones para fincas vacacionales se permitirán en tierras marginales netamente para la explotación agropecuaria y siempre su planificación hubiese sido previamente aprobada por el GADM-GUANO; no podrán tener una superficie menor a 2500 metros cuadrados.

Art. 104.- Para subdivisiones rurales, no aplicará pago alguno por su aprobación.

Art. 105.- Ninguna autoridad o funcionario del GADM-GUANO podrá autorizar subdivisiones que no respeten la norma establecida en esta ordenanza.

Art. 106.- Para la aprobación de proyectos de subdivisiones prediales rurales, en el cantón Guano, se presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Certificado de gravámenes actualizado.

c. Formulario de línea de fábrica de aprobación de planos para urbanizaciones, subdivisiones y otros.

d. Copias de escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad.

e. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal.

f. Levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a urbanizarse con el detalle de los colindantes, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

g. Memoria técnica justificativa del proyecto de subdivisión.

h. Tres juegos de planos de la propuesta de subdivisión y archivo digital.

i. Copia de la carta de pago del impuesto predial rural actualizado.

j. Certificado de no adeudar al municipio.

k. Informes de los organismos correspondientes, de ser el caso.

l. De ser el caso, la propuesta de subdivisión contendrá: accidentes del terreno, construcciones existentes, con especificaciones en el número de pisos y tipo de cubiertas; líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas, plano topográfico con curvas de nivel cuando el terreno es en desniveles o taludes o con pendiente pronunciada, certificados de la SENAGUA.

Art. 107.- MODIFICATORIA A LA SUBDIVISIÓN PREDIAL APROBADA

El propietario de un inmueble, podrá solicitar la modificación de una subdivisión predial aprobada, presentando para ello:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Documentos de la Subdivisión Predial aprobada.

c. Tres juegos de planos de la propuesta de modificación solicitada y archivo digital.

d. Memoria técnica justificativa del proyecto de modificación de la subdivisión predial.

e. Copia de pago del impuesto predial actualizado.

f. En lo que fuera aplicable, sujétese al Art. 106 de esta ordenanza.

SECCIÓN TERCERA

APROBACIÓN DE REESTRUCTURACIONES E INTEGRACIONES PARCELARIAS

Art. 108.- REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

Es un nuevo trazado de parcelaciones aprobado por el GADM-GUANO, y se realizará entre lotes de propiedad municipal y particular o entre lotes de propiedad particular. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas.

b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación rural.

c. Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

d. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa del GADM-GUANO, y en los casos que no afecten a las regulaciones vigentes podrá ser tramitada por La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, y si estas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes serán aprobadas por el Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, Asesoría Jurídica y de la Comisión de Planificación y Obras Públicas.

Art. 109.- Para trámite de reestructuraciones parcelarias se presentará la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Certificado de línea de fábrica.

c. Certificado de plan regulador.

d. Certificado de gravámenes actualizado de predios involucrados.

e. Escritura de predios involucrados.

f. Línea de Fábrica.

g. Formulario de Informe de aprobación de planos para urbanizaciones, subdivisión y otros.

h. Carta de pago impuesto predial de los predios involucrados.

i. Carta de pago de agua potable o certificado otorgado por el departamento correspondiente, de ser el caso.

j. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación de los propietarios de lotes involucrados.

k. Levantamiento topográfico georeferenciado con coordenadas WGS 84 Zona 17S, en el que se indiquen linderos del predio que va a urbanizarse con el detalle de los colindantes, canales de riego, curvas de nivel, fuentes de agua, ríos, lagunas, vertientes, sifones, quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares, y otros.

l. Tres juegos de planos de reestructuración parcelaria y archivo digital.

m. Memoria técnica justificativa del proyecto de reestructuración.

n. Factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, de ser el caso.

o. Aceptación de los colindantes, indicada en documento público, con reconocimiento de firmas y rúbricas.

Art. 110.- MODIFICATORIA A LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA APROBADA

El o los propietarios de los inmuebles que fueron reestructurados, podrán solicitar la modificación de una reestructuración parcelaria, para lo cual requerirán:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Documentos de la reestructuración parcelaria aprobada.

c. Documentos de los cambios solicitados.

d. Tres juegos de planos de reestructuración parcelaria y archivo digital.

e. Memoria técnica justificativa del proyecto de reestructuración.

Art. 111.- INTEGRACIÓN PARCELARIA

Es la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación. Luego de realizar los trámites legales externos el GADM-GUANO procederá a catastrar el lote resultado de la integración en la Jefatura de Avalúos y Catastros, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 483, 484 y 485 del COOTAD.

Art. 112.- TÉRMINOS PARA LA RESOLUCIÓN INTERNA DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS - JEFATURA DE PLANIFICACIÓN

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, comunicará el resultado de la resolución interna del departamento, o las observaciones necesarias, en los siguientes términos:

1. Línea de Fábrica de Urbanización: 15 días hábiles, al interesado.

2. Anteproyecto de urbanización: 45 días hábiles a la Comisión.

3. Proyecto de Subdivisión Predial: 30 días hábiles a la Alcaldía.

4. Proyecto de Urbanización: 75 días hábiles a la Comisión.

5. Proyecto de Reestructuración Parcelaria: 75 días hábiles, a la Comisión.

6. Informe Comisión: 15 días hábiles.

7. Entrega de proyectos aprobados desde la Alcaldía a la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADMC-GUANO: 2 días hábiles.

8. Permiso de construcción: 5 días hábiles.

9. Permiso de compraventa o transferencia de dominio: 10 días hábiles.

10. Permiso de ocupación de vías: 5 días hábiles.

11. Ejes viales: 15 días hábiles.

Los plazos establecidos en los numerales precedentes entrará en vigencia una vez que la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADMC-GUANO, verifique que esté completa y correctamente entregados por los usuarios; de requerir de informes adicionales no se contabilizarán los plazos establecidos, sino a partir de la entrega efectiva de los documentos requeridos por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación.

Pasado este plazo de no tener una respuesta por parte de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, se entenderá que el trámite se da por aprobado.

Art. 113.- PROYECTOS NO APROBADOS

Cuando los proyectos presentados, no fueren aprobados, la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, emitirá un informe fundamentado, indicando las objeciones a la aprobación.

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO no podrá rechazar por segunda ocasión el proyecto modificado por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en primera instancia.

CAPÍTULO IV

SECCIÓN PRIMERA

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 114.- ALCANCE

Se entiende por esta declaratoria al proceso que autoriza que los inmuebles sean sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal, serán aprobados con resolución del Concejo Cantonal, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO; y, se sujetarán a esta condición, las edificaciones que abarquen dos o más unidades de departamentos, oficinas, comercio y otros ambientes, que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Los proyectos de edificaciones que se constituyan bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la Zonificación establecida en la Ordenanza del Uso del Suelo.

Art. 115.- REQUISITOS PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Para el trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, se deberá contar con los planos arquitectónicos actualizados, debidamente aprobados por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de

Planificación del GADM-GUANO, que serán presentados por los propietarios o su representante legal, en archivo magnético, conjuntamente con la siguiente documentación:

a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón Guano.

b. Certificado de línea de fábrica.

c. Formulario de Informe de Aprobación de planos. para urbanizaciones, subdivisión y otros.

d. Cuadro de alícuotas, elaborado por un arquitecto.

e. Escritura del predio.

f. Certificado de no adeudar al Municipio.

g. Copia de la carta de pago del impuesto predial urbano.

h. Copia del pago de agua potable o certificado.

i. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario o su representante legal.

j. Certificado de factibilidad de la Empresa Eléctrica Riobamba S.A., CNT, y del Subproceso de Agua Potable y Alcantarillado del GAD-GUANO, que indique si la edificación es apta para ser declarada en propiedad horizontal.

k. Cálculo estructural y memoria técnica, referente del diseño de la edificación.

l. Memoria descriptiva, con identificación de áreas, espacios y usos, cuadro de linderos y dimensiones.

m. Juego completo de planos arquitectónicos aprobados de todas las edificaciones, si se halla construida.

n. Cinco juegos completos de planos del Proyecto de Propiedad Horizontal.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de usos privados y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Las edificaciones bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se someterán a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidos por las dependencias respectivas y las disposiciones contenidas en las normas de arquitectura.

En caso de modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal, además de los requisitos indicados, se adjuntará la autorización de la asamblea de copropietarios notariada.

Art. 116.- RESULTADOS DEL TRÁMITE

La Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, informará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en un término de 30 días hábiles, a partir de la fecha de su presentación; o, desde la fecha en que el propietario o su representante legal, haya cumplido con las observaciones realizadas por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, si la hubiera.

1. Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal mereciere informe favorable, toda la documentación se la remitirá al Departamento de Asesoría Jurídica para su análisis respectivo y se expedirá la autorización en un plazo de 15 días hábiles.

2. Si la Declaratoria de Propiedad Horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

3. Por aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal, para los pagos respectivos, se aplicará la siguiente fórmula matemática:

P = Q x A x C (0,002).

P = Pago.

Q = Valor del m² de edificación $100,00 (Cien Dólares).

A = Área a construirse.

C = Coeficiente (2 x 1000).

Art. 117.- INMUEBLES SIN PLANOS APROBADOS NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Cuando se requiera declarar en Propiedad Horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados y sin permiso de construcción la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regularizaciones vigentes para lo cual presentarán:

a. Levantamiento arquitectónico firmado por un arquitecto.

b. Informe sobre las características estructurales, hidrosanitarias, eléctricas y telefónicas de las edificaciones, firmado por los respectivos profesionales.

En caso de que la edificación cumpliere con las regulaciones vigentes se procederá a presentar los requisitos para la Declaratoria de Propiedad Horizontal establecidas.

CAPÍTULO V

SECCIÓN PRIMERA

DE LAS SANCIONES E INFRACCIONES

Art. 118.- ALCANCE Y RESPONSABILIDADES

Las infracciones a las regulaciones contenidas en esta Ordenanza y las contenidas en la Ordenanza que contiene las normas de Arquitectura, serán sancionadas conforme se especifica en este capítulo.

Las sanciones se aplicarán al propietario, a los profesionales, constructores y funcionarios municipales que hubieren incurrido, autorizado o permitido la infracción.

Art. 119.- RESPONSABLES

Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y los que indirectamente y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Serán sancionados según las normas establecidas en la Ley Orgánica de Servicio Público y su reglamento los funcionarios o empleados municipales responsables de la realización de actos que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza, sin menoscabo de la obligación de responder por los daños y perjuicios que su acción u omisión causare a particulares.

Art. 120.- SANCIONES APLICABLES

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente:

a. Multa.

b. Revocatoria de aprobación de planos.

c. Suspensión de la obra.

d. Revocatoria del permiso de construcción.

e. Ejecución del monto total del fondo de garantía.

f. Derrocamiento de lo construido.

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, el derrocamiento de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Art. 121.- SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS

El Comisario Municipal o su delegado, sancionará con multas a los propietarios, a los Directores de Obra, a los profesionales de la construcción y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas.

Art. 122.- FORMA DE APLICACIÓN DE LAS SANCIONES

La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en la que la misma se haya cometido.

Todas las infracciones a las que se refiere este capítulo, se sustanciarán ante el Comisario Municipal o su delegado, de conformidad con lo que señala el procedimiento sancionador, establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

Art. 123.- FRACCIONAMIENTO IRREGULAR

Los propietarios de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamiento de suelo, que vendan lotes o realicen construcciones sin autorización municipal, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales a que hubiere lugar, serán sancionadas con multa de hasta el 10% del valor del terreno, en base al avalúo catastral determinado por el Subproceso de Avalúos y Catastros, de la siguiente manera:

a. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo, sin planos aprobados y que no respeten la presente ordenanza.

b. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo, que teniendo planos aprobados, no respetan la normativa del sector.

c. Las urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones prediales y demás fraccionamientos del suelo, que sin planos aprobados, respetan la normativa del sector.

Art. 124.- INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES

El Comisario Municipal o su delegado, en el caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las órdenes impartidas por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO o un Técnico delegado de Planificación, en base a las disposiciones de esta Ordenanza y, las contenidas en las normas de arquitectura, estará facultado para disponer la ejecución a costa del propietario, de las obras, reparaciones o demoliciones que sean necesarias, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello, en los siguientes casos:

a. Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.

b. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.

c. Cuando se invada la vía pública con una construcción.

d. Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la solicitud de línea de fábrica.

Si el propietario del predio en el que el Comisario Municipal o su delegado se vea obligado a disponer la ejecución de obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería Municipal, hará efectivo el Fondo de Garantía; y, de existir una diferencia, la cobrará mediante el procedimiento coactivo.

Art. 125.- SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCIÓN

Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta sección, el Comisario o su

delegado, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución, en los siguientes casos:

a. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.

b. Cuando la ejecución de una obra o de una 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 haya indicado la Dirección de Obras Públicas – Jefatura de Planificación en base a esta norma.

d. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la línea de fábrica.

e. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por esta norma.

f. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección del personal autorizado por el GADM-CANTON GUANO.

g. Cuando la obra se ejecute sin permiso municipal para su construcción.

h. Cuando el permiso de construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia.

i. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria del Director de Obra.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se haya pagado las multas derivadas de las violaciones de esta norma, sin perjuicio de que se imponga otras sanciones.

Art. 126.- CONSTRUCCIONES SIN PERMISO

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con la multa equivalente al cien por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor del GADM-GUANO; siempre y cuando cumpla con la normativa vigente.

De igual forma si al tener los planos aprobados, el constructor irrespeta los mismos, la sanción será igualmente del cien por ciento del fondo de garantía.

Si la construcción sin permiso irrespeta la normativa aplicable, se sancionará con el derrocamiento.

En todos los casos el señor Comisario o su delegado, ordenará la suspensión de la obra hasta que se cumpla con la sanción establecida o se regularice la construcción de acuerdo a la normativa vigente.

Art. 127.- SANCIONES MENORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS

Se sancionará al Director de Obra, al propietario o a la persona que resulte responsable con multa del 1% del avalúo de la obra construida, calculada por la Dirección de Obras Públicas, en los siguientes casos:

a. Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre a solicitud del Comisario o su delegado, los planos aprobados o el permiso correspondiente.

b. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hayan cortes en aceras y calzadas, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.

c. Cuando obstaculicen las funciones del Comisario o su delegado.

d. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.

e. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Art. 128.- SANCIONES MAYORES AL DIRECTOR DE OBRA, AL PROPIETARIO O A OTRAS PERSONAS

Se sancionara al Director de Obra, al propietario o a la persona que resulte responsable, con el 10% del avalúo de la obra construida, calculada por la Dirección de Obras Públicas, en los siguientes casos:

a. Cuando en una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en esta norma.

b. Cuando para obtener la expedición de permisos de construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos.

c. Cuando en una obra, excediendo las tolerancias previstas en la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura, no coincida con el Proyecto Arquitectónico o el estructural aprobado.

d. Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la solicitud de línea de fábrica, debiendo en este caso proceder al derrocamiento de la parte edificada, la cual no haya sido aprobada.

Art. 129.- SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS

En los siguientes casos, se sancionara con multa del 10% del avalúo de la obra construida, calculada por la Dirección de Obras Públicas; y la suspensión de la

Licencia del Registro Municipal por seis meses, cuando se demuestre:

a. Falsificación de firma y adulteración en los antecedentes aprobados.

b. Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente.

Art. 130.- SANCIONES POR URBANIZACIONES SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

Se sancionará al director de obra, al propietario o a la persona que resulte responsable, cuando contravengan las disposiciones de esta ordenanza, con las siguientes penas:

a. Por realizar obras de urbanización sin autorización municipal, cuando no respeten las normas de uso y ocupación del suelo: multa equivalente al 15% del avalúo de las obras y construcciones realizadas y la suspensión de la obra hasta la presentación y aprobación del proyecto arquitectónico respectivo.

b. Por realizar obras de urbanización sin autorización municipal, cuando no se respeten las normas de uso del suelo: derrocamiento, demolición o destrucción de todas las obras que se encuentren realizadas en contravención de las normas de zonificación. El derrocamiento, demolición o destrucción, se hará a costo del o de los infractores, así como la reparación de daños reales o emergentes al medio ambiente, a predios vecinos o a bienes de uso público.

c. Por construir, ampliar, modificar o reparar construcciones sin autorización municipal, pero respetando las normas de uso y ocupación del suelo, se aplicará la multa determinada en la siguiente fórmula matemática:

$$M = \frac{Q \times A}{200}$$

M = Multa
Q = Valor del m² de edificación ($ 100 cien dólares)
A = Área construida por el infractor
200 = Coeficiente

En el caso de la venta de terrenos en lotizaciones o parcelaciones no aprobadas por el GADM-GUANO, incurrirán en el delito tipificado en el Art. 477 del COOTAD.

Por construir, ampliar, modificar o reparar construcciones sin autorización del GADM-GUANO y sin respetar las normas de uso y ocupación del suelo: derrocamiento, demolición o destrucción de todas las obras que se encuentren realizadas en contravención de las normas de zonificación. El derrocamiento, demolición o destrucción, se hará a costo del o de los infractores, así como la reparación de daños reales o emergentes al medio ambiente, a predios vecinos o a bienes de uso público.

Art. 131.- SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA

Al infractor reincidente, se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta anteriormente.

Art. 132.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE INFRACCIONES

Cuando el Comisario Municipal o su delegado, tenga conocimiento que se ha cometido alguna infracción, citará al infractor para el respectivo juzgamiento de conformidad con lo que establece y señala el Procedimiento Administrativo Sancionador, prescrito en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. La citación se hará por medio de una boleta en la que conste el día y hora en que debe comparecer el citado, la misma que será entregada a éste por el Secretario (a) de la Comisaría. Si el acusado no fuere encontrado, la boleta será entregada a cualquier persona que se halle en el domicilio del citado.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Informes motivados.- Los informes técnicos y/o jurídicos en materia de fraccionamiento serán motivados y se presentarán dentro de los plazos establecidos en ésta ordenanza.

SEGUNDA.- Tolerancia en áreas y frentes mínimos.- Por excepción, se permitirán fraccionamiento hasta con un 10% menos de las superficies y frentes establecidos como lote mínimo y frente mínimo en cada sector, previo informe de la Dirección de Gestión de Obras Públicas - Jefatura de Planificación del GADM-GUANO, Jefatura de Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica, cuando un predio sea afectado por trazados viales de la Municipalidad y a consecuencia de ello quede disminuido en su superficie y frentes menores a las establecidos para el sector en la presente ordenanza. Si por esta circunstancia, alguno de los cuerpos resulta con una superficie inconstruible, esta quedará a favor de la Municipalidad, imputable al porcentaje de cesión o podrá ser objeto de remate forzoso a los colindantes. Si este lote excede el porcentaje de cesión, se le pagará de acuerdo con la Ley.

TERCERA.- Tolerancia en divisiones sucesorias.- Podrán aprobarse fraccionamientos en divisiones sucesorias con parcelas de hasta el 20% menos de la superficie del lote establecido en las normas particulares de cada sector, siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos o legitimarios. Esta autorización se concederá por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de divisiones no vuelvan a subdividirse a título de particiones sucesorias, excepto sin son sometidos al régimen de propiedad horizontal.

CUARTA.- Vivienda de interés social.- Por excepción, para proyectos de vivienda de interés social ubicados en los centros poblados de barrios y comunidades, se autoriza la transferencia de dominio y subdivisión de terrenos, hasta un mínimo de 200 metros cuadrados.

QUINTA.- Los Notarios Públicos para autorizar y suscribir, y el Registrador de la Propiedad para inscribir una escritura de bienes que han sido divididos, exigirán la autorización municipal expedida por el Alcalde o Alcaldesa.

SEXTA.- Responsabilidades.- Las autorizaciones y aprobaciones señaladas en esta ordenanza, no comprometen a la Municipalidad ni a sus funcionarios ninguna responsabilidad por posibles daños y perjuicios a terceros o a la misma parte, excepto en caso de dolo. Todo trámite será de exclusiva responsabilidad del propietario. Las autorizaciones y aprobaciones en esta materia por si solas, no constituyen permiso para transferencia de dominio.

SÉPTIMA.- Prohibición de dividir.- De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales, áreas de protección ecológica, páramos y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley aplicable en la materia y el Plan de Ordenamiento Territorial. Se exceptúan los fraccionamientos destinados a satisfacer las necesidades de servicios básicos complementarios de infraestructura que requiera la comunidad.

OCTAVA.- Prohibición a funcionarios municipales.- Queda prohibido a los funcionarios y trabajadores municipales, efectuar trámites particulares tendientes a la elaboración, tramitación y aprobación de planos de fraccionamientos u otros.

NOVENA.- En los fraccionamientos rurales en los cuales los lotes a subdividir no alcancen los frentes mínimos establecidos hacia la vía pública, los propietarios dotarán de una vía perpendicular a la vía pública existente que servirá de acceso a los lotes y permitirá que los mismos alcancen las áreas y frentes mínimos. En este caso la vía que se convertirá en pública no deberá ser menor a cuatro metros.

DÉCIMA.- En todos los fraccionamientos rurales, habrá la cogestión de los beneficiarios como contraparte valorada el trabajo y los aportes comunitarios, particularmente para la dotación de servicios básicos, conforme dispone los artículos 275 y 281 del COOTAD.

DÉCIMO PRIMERA.- Si el propietario o promotor, desistiere de ejecutar el fraccionamiento, lotización, urbanización o programa de vivienda de interés social, la superficie destinada a áreas verdes y comunales, se revertirá a su favor, debiendo éste, cubrir los costos que el trámite ocasionare. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será reembolsable.

DÉCIMO SEGUNDA.- Si una vez aprobado el proyecto, el interesado no retirare la documentación dentro del plazo 60 días, el trámite caducará y quedará sin efecto legal, sin necesidad de resolución alguna.

DÉCIMO TERCERA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetará al COOTAD y demás leyes conexas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Concédase el plazo de 720 días, contados a partir de la promulgación de la presente ordenanza, para que se inicie el proceso administrativo, de contratación de un equipo técnico o de consultoría y se entregue los estudios: de planes parciales de las parroquias rurales, parroquias urbanas y la cabecera cantonal; defina los límites urbanos, las zonas de influencias urbanas, las zonificaciones en las áreas rurales que son considerados como área urbanas, e identifique las densidades poblacionales del cantón.

SEGUNDA.- En las cabeceras cantonal y parroquial, a partir del límite urbano establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, excepto los frentes urbanos y tierras comunales, se aplicará la siguiente norma técnica:

300 metros desde el límite urbano:
Área mínima de lote 300 metros cuadrados.
Frente mínimo 12 metros.

De 301 metros a 800 metros:
Área mínima de lote 500 metros cuadrados.
Frente mínimo 15 metros.

De 801 metros a 1500 metros:
Área mínima de lote 1000 metros cuadrados.
Frente mínimo 20 metros.

A partir de 1501 metros:
Se respetará la norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para los lotes divididos que superen los 90 metros de frente a la vía se tomará en cuenta una proyección de una vía de amanzanamiento, dentro de los radios de acción en que están permitidos los fraccionamientos.

De superar el lote los 100 metros de fondo, el predio será afectado por el paso de una vía futura, por lo cual se considerará como servidumbre real, de conformidad con lo establecido en el Art. 488 del COOTAD.

TERCERA.- En los centros poblados rurales, comunidades y barrios jurídicamente establecidos, el lote mínimo será de 200 metros cuadrados con un frente mínimo de 10 metros, en un radio de acción de 300 metros medidos desde la plaza

central del poblado. A partir de este radio de acción, se respetará la norma establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

CUARTA.- Para efectos de la aplicación de ésta ordenanza, no se exigirá el título de los causantes, si existe posesión debidamente inscrita.

QUINTA.- Inmediatamente después de la aprobación de esta ordenanza, la Jefatura de Planificación formulará y presentará para su tratamiento, el proyecto de ordenanza de Normas Arquitectura y Urbanismo, cuerpo jurídico se aprobará en un plazo máximo de 180 días.

SEXTA.- En el plazo de treinta días luego de la promulgación de la ordenanza que regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Guano, se estudie y se apruebe el proyecto de ordenanza de titularización, regularización de la propiedad, partición y adjudicación administrativa de predios en el cantón Guano.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas las resoluciones 046-SMC-2011 de 06 de junio de 2011, 062-SMC-2011 de 11 de agosto de 2012 y 064-SMC- 2011 de 23 de agosto de 2011 y cualquier otra ordenanza que se oponga a la presente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- En todo lo que no esté expresamente previsto en la presente ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes supletorias conexas.

SEGUNDA.- La presente ordenanza entrará en vigencia una vez promulgada en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, a los ocho días del mes de mayo del año dos mil trece.

f.) Lic. Edgar Alarcón Pancho, Alcalde.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano en primer debate en sesión ordinaria realizada el 21 de septiembre de 2012 y en segundo debate, en las sesiones de los días 16, 18, 19, 23 y 26 de abril de 2013; y, 08 de mayo de 2013.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.- Guano a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil trece.- Obsérvese parcialmente.

f.) Lic. Edgar Alarcón Pancho, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- El señor Lic. Edgar Alarcón Pancho, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, observó parcialmente la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO,** a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil trece, siendo las 11h45.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico: Que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, reconsideró una parte del acto decisorio a la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO**, en sesión ordinaria realizada el 21 de mayo de 2013.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico: Que la observación parcial del ejecutivo a la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO**, fue conocida y resuelta por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, en sesión extraordinaria realizada el 22 de mayo de 2013.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.- Guano a los veinte y nueve días del mes de mayo de dos mil trece.- Publíquese en el Registro Oficial para su promulgación y ejecución.

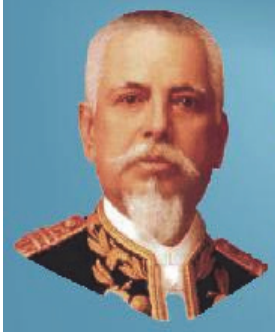
f.) Lic. Edgar Alarcón Pancho, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL.- El señor Lic. Edgar Alarcón Pancho, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano, sancionó, firmó y ordenó la publicación en el Registro Oficial para su promulgación y ejecución la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN GUANO**, a los veinte y nueve días del mes de mayo de dos mil trece, siendo las 18h05.

f.) Armando Guaminga, Secretario del Concejo.

REGISTRO OFICIAL
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Suscríbase



Quito
Av. 12 de Octubre N1690 y Pasaje Nicolás Jiménez
Edificio Nader 2do. Piso
Teléfonos: 2234540 - 2901629 Fax: 2542835

Almacén Editora Nacional
Mañosca 201 y 10 de Agosto
Telefax: 2430110

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

www.registroficial.gob.ec

editora nacional