EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

FE DE ERRATAS A LA PUBLICACIÓN DE LA ORDENANZA No. 07-GADMCH-2024 QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, EFECTUADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL DEL REGISTRO OFICIAL No. 1996 DE JUEVES 9 DE ENERO DE 2025

Año II - Nº 1679 - 329 páginas
Quito, lunes 5 de octubre de 2026

Oficio No. 46-SG-GADMCH-2026

Chillanes, 21 de septiembre de 2026

Abogada
Martha Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL (E)
En su despacho. –

Asunto: Solicitud de publicación de fe de erratas e incorporación de anexos de la Ordenanza No. 07-GADMCH-2024

De mi consideración:

En relación con la publicación efectuada en el Registro Oficial, Edición Especial N.º 1996, de jueves 9 de enero de 2025, correspondiente a la Ordenanza No. 07-GADMCH-2024 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, denominada "ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES", me permito manifestar lo siguiente:

Una vez revisado el texto publicado, se ha advertido un error material de carácter administrativo, consistente en la omisión de los anexos correspondientes, los cuales forman parte integrante de la referida ordenanza y contienen la información técnica, normativa y cartográfica que sustenta el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Chillanes.

En tal virtud, solicito a usted se sirva disponer la publicación de la correspondiente FE DE ERRATAS a la ordenanza antes referida, conforme al siguiente detalle:

PRIMERO. - Incorpórense y publíquense los anexos correspondientes a la Ordenanza No. 07-GADMCH-2024, denominada "ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES", como parte integrante de dicho instrumento normativo, a fin de garantizar su integridad, correcta aplicación y

debida publicidad.

Agradezco la atención brindada a la presente solicitud y quedo atenta a la publicación correspondiente.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
KARLA PRISCILA COBOS SALAZAR

Abg. Karla Priscila Cobos Salazar

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

C.c. Archivo.

Anexo digital de: ORDENANZA 07-GADMCH-2024

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CHILLANES

2024
2027



NORMATIVA ARQUITECTÓNICA

Contenido

1. Proyecto arquitectónico .....

1.1. Iluminación y ventilación de locales. .....

1.2. Dimensiones de locales .....

1.3. Circulaciones en las edificaciones .....

1.4. Accesos y salidas en las edificaciones .....

1.5. Disposiciones varias .....

2. Normas por tipo de edificación .....

2.1. Edificios para vivienda .....

2.2. Edificios de comercios, servicios y oficinas .....

2.3. Edificios para la educación .....

2.4. Estaciones de servicio y gasolineras .....

2.5. Centros de reunión .....

2.6. Mecánicas automotrices, mecánicas en general y vulcanizadoras 62

2.7. Edificaciones de alojamiento .....

2.8. Edificaciones de Salud .....

2.9. Edificios destinados al Culto .....

2.10. Edificios para espectáculos deportivos .....

2.11. Edificios para Industria .....

2.12. Edificios para bares y discotecas .....

2.13. Edificios para mercados .....

2.14. Camal o centros de faenamiento .....

2.15. Cementerios y criptas.....

3. Normas urbanísticas generales .....

3.1. Publicidad estática y antenas de comunicación.....

4. Normas de accesibilidad universal.....

4.1. Inclusión para la accesibilidad universal .....

4.2. Ascensores o elevadores .....

5. Normas de ocupación de suelo.....

6. Normas para el Uso de Suelo .....

6.1. Normativa específica de uso industrial de bajo y mediano impacto 140

6.2. Normativa específica de uso de equipamiento de servicios..... 142

6.3. Norma específica de uso suelo de protección .....

6.4. De los riesgos.....

7. Urbanización y edificación .....

7.1. Normativa de las exigencias técnicas y administrativas.....

7.2. Subdivisión de dos a diez predios .....

7.3. Subdivisión de más de once predios urbanizaciones y particiones..... 156

7.4. Plazas, vías y espacios públicos .....

8. Tasas Municipales .....

8.1. Aprobación de planos para edificaciones .....

8.2. Autorización de intervenciones constructivas menores.....

8.3. Autorización de intervenciones constructivas mayores. .....

9. Normativa para tratamiento de bienes mostrencos .....

10. Normativa de propiedad horizontal 1

10.1. Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal 1

11. Normativa de la cabida mínima de lotes y fajas de terreno 1

12. Normativa de zonas de protección y de riesgos 1

12.1. Zonas de protección asociadas a los recursos hídricos. 1

12.2. Derecho de vía 1

12.3. Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre redes eléctricas y edificaciones. 1

12.4. Prevención y protección 1

12.5. Cobertura vegetal, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos 1

12.6. Explotación de Áridos y Pétreos 1

13. Normativa de transferencia de bienes inmuebles reglas relativas a la transferencia de inmuebles 1

13.1. De la Transferencia de dominio de Lotes Urbanos 1

13.2. De la Transferencia de dominio de lotes rurales 1

13.3. Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Chillanes 1

13.4. Restructuración de lotes 1

13.5. Vivienda y hábitat 1

13.6. Instrumentos de gestión 1

13.7. Regulación del mercado de suelo 1

14. Financiamiento del desarrollo urbano 1

15. Gestión del suelo de asentamientos de hecho 1

16. Control de construcciones .....

17. Infracciones y sanciones .....

17.1. Procedimientos.....

17.2. Infracciones generales .....

18. Ley de Inquilinato .....

18.1. De los locales de arrendamiento .....

18.2. De la Fijación de las pensiones de arrendamiento .....

18.3. Canon de Arrendamiento para el cantón Chillanes.....

19. Normativa de patentes municipales.....

20. Actualización catastral de las construcciones informales .....

21. Planes parciales.....

21.1. 1° Plan parcial .....

21.2. 2° Plan Parcial.....

21.3. 3° Plan parcial .....

21.4. 4° Plan parcial .....

Índice de Normativas

1) Locales habitables y no habitables: .....

2) Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables:.....

3) Casos especiales:.....

4) Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables: .....

5) Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta:.....

6) Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio: .....

7) Ventilación por medio de Ductos: .....

8) Edificación destinadas a usos comerciales e industriales: .....

9) Patios de iluminación y ventilación: .....

10) Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables: .....

11) Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables: .....

12) Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación: .....

13) Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares: .....

14) Accesos a patios de iluminación y ventilación:.....

15) Altura de locales habitables: .....

16) Altura de los locales habitables en sótanos: .....

17) Profundidad los locales habitables:.....

18) Mezanines: .....

19) Baños: .....

20) Circulaciones: .....

21) Circulaciones horizontales: .....

22) Escaleras:.....

23) Escaleras de seguridad: .....

24) Rampas: .....

25) Pasamanos en las circulaciones:.....

26) Generalidades de acceso: .....

27) Dimensiones mínimas:.....

28) Accesos y salidas en locales de uso público:.....

29) Salidas de emergencia: .....

30) Señalización: .....

31) Puertas de emergencia:.....

32) Locales viciados: .....

33) Espejos y vidrio:.....

34 Locales a nivel de terreno.....

35) Muros en sótanos: .....

36) Locales con pisos de madera: .....

37) Marquesinas: .....

38) Ocupación de retiros:.....

39) Balcones y voladizos: .....

40) Vestíbulo de acceso: .....

41) Chimeneas para habitación: .....

42) Porterías: .....

43) Alcance edificios destinados a viviendas unifamiliares bifamiliares y multifamiliares:
.....

44) Unidad de vivienda: .....

45) Dimensiones mínimas de locales:.....

46) Servicios sanitarios de la vivienda: .....

47) Departamentos de un solo ambiente: .....

48) Dimensiones de puertas: .....

49) Estacionamientos: .....

50) Alcance edificios de comercio, servicio y oficinas. .....

51) Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas: .....

52) Servicios sanitarios en oficinas: .....

53) Servicios sanitarios en comercios o servicios: .....

54) Servicios sanitarios para el público en oficinas: .....

55) Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios: .....

56) Cristales y espejos: .....

57) Servicio médico de emergencia: .....

58) Locales de comercio de productos alimenticios: .....

59) Estacionamientos en oficinas: .....

60) Estacionamiento en locales de comercios y servicios: .....

61) Alcance edificios para la educación: .....

62) Cambio de uso: .....

63) Accesos: .....

64) Locales en pisos bajos: .....

65) Áreas mínimas de recreación: .....

66) Patios de piso duro: .....

67) Servicios sanitarios: .....

68) Servicios sanitarios para los alumnos: .....

69) Altura de edificación: .....

70) Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión:.....

71) Salas de clase especiales:.....

72) Construcciones con materiales combustibles: .....

73) Materiales inflamables: .....

74) Servicio médico: .....

75) Locales destinados a la enseñanza: .....

76) Iluminación: .....

77) Ventilación:.....

78) Soleamiento:.....

79) Visibilidad: .....

80) Muros: .....

81) Volumen de aire por alumno:.....

82) Puertas:.....

83) Elementos de madera:.....

84) Escaleras:.....

85) Pasillos:.....

86) Aleros: .....

87) Distancias entre bloques:.....

88) Dormitorios en internados:.....

89) Variación en servicios sanitarios:.....

90) Servicio médico dental:.....

91) Alcance estaciones de servicio y gasolineras: .....

92) Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección: .....

93) Condiciones del terreno en el área de protección urbana: .....

94) Aprobación del sitio: .....

95) Distancias mínimas de localización en el área urbana: .....

96) Distancias mínimas de localización en el área de influencia urbana: .....

97) Requisitos para aprobación de planos: estaciones de combustibles: .....

98) Ubicación de tanques: .....

99) Distancias entre accesos y salidas: .....

100) Anchos de acceso y salidas: .....

101) Ángulos de accesos y salidas: .....

102) Número de accesos y salidas: .....

103) Radio de giro mínimo: .....

104) Alturas mínimas: .....

105) Materiales constructivos: .....

106) Distancias de visibilidad: .....

107) Seguridad contra incendios: .....

108 Servicios sanitarios .....

109) Servicios complementarios: .....

110) Alcance centros de reunión: .....

111) Categorías de acuerdo a su capacidad: .....

112) Altura de la edificación: .....

113) Permiso de funcionamiento: .....

114) Edificios existentes: .....

115) Tipo de construcción: .....

116) Altura libre: .....

117) Ventilación: .....

118) Iluminación: .....

119) Condiciones acústicas: .....

120) Pasajes y patios: .....

121) Muros cortafuegos: .....

122) Depósitos subterráneos: .....

123) Locales en pisos altos: .....

124) Palcos y galerías: .....

125) Corredores de circulación: .....

126) Escaleras: .....

127) Accesos y salidas: .....

128) Puertas: .....

129) Puertas de emergencia: .....

130) Accesos de vehículos y de servicio: .....

131) Butacas: .....

132) Cabinas de proyección: .....

133) Talleres y vestidores para empleados: .....

134) Ventanas: .....

135) Servicios sanitarios: .....

136) Taquillas: .....

137) Estacionamientos: .....

138) Alcance de “mecánicas”:.....

139) Clasificación de “mecánicas”: .....

140) Definiciones: .....

141) Actividades en mecánicas automotrices: .....

142) Normas mínimas de construcción: .....

143) Servicios sanitarios: .....

144) Ingreso y salida de vehículos: .....

145) Servicios de agua, canalización y energía eléctrica: .....

146) Rótulos: .....

147) Protección contra incendios: .....

148) Alcance de edificaciones de alojamiento:.....

149) Clasificación de establecimientos de alojamiento: .....

150) Definiciones clasificación y categorización de los establecimientos de alojamiento: .....

151) Aprobación previa por el ministerio de turismo:.....

152) Locales comerciales: .....

153) Comedores: .....

154) Pasillos: .....

155) Paredes y suelos: .....

156) Dotación de Agua: .....

157) Generador de emergencia: .....

158) Suites: .....

159) Tratamiento y eliminación de basuras:.....

160) Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento: .....

161) Alcance de edificaciones de salud: .....

162) Accesos: .....

163) Estacionamientos: .....

164) Elevadores:.....

165) Altura libre de los locales: .....

166) Rampas: .....

167) Escaleras:.....

168) Pasillos: .....

169) Puertas: .....

170) Generador de emergencia: .....

171) Lavanderías:.....

172) Cocinas: .....

173) Esterilización: .....

174) Salas de enfermos:.....

175) Sala de operaciones y curaciones centro quirúrgico y centro obstétrico: .....

176) Servicios sanitarios:.....

177) Revestimientos: .....

178) Prevenciones contra riesgos:.....

179) Alcance de edificios destinados al culto: .....

180) Área de la sala: .....

181) Volumen de aire: .....

182) Altura libre mínima: .....

183) Locales anexos: .....

184) Estacionamientos: .....

185) Alcance de edificios para espectáculos deportivos: .....

186) Graderíos: .....

187) Circulaciones en el graderío: .....

188) Salidas de los graderíos: .....

189) Servicios sanitarios: .....

190) Clubes deportivos o sociales: .....

191) Estacionamientos para edificios de espectáculos: .....

192) Estacionamientos para la industria: .....

193) Prevención contra incendios: .....

194) Servicios sanitarios para establecimientos industriales: .....

195) Primeros auxilios: .....

196) Chimeneas para la industria: .....

197) Requisitos complementarios y prohibiciones para proyectos destinados a industria: .....

198) Bares: .....

199) Discotecas: .....

200) Corredores de circulación: .....

201) Puertas de emergencia: .....

202) Ventanas: .....

203) Del área de comercialización: .....

204) Del área de abastecimiento y despacho: .....

205) Del área de residuos sólidos y limpieza: .....

206) Del área de energía y servicios complementarios: .....

207) Del área de administración y servicios varios: .....

208) Acondicionamiento físico: .....

209) Instalaciones sanitarias: .....

210) Ubicación de camal o centros de faenamiento: .....

211) Condiciones generales de funcionamiento: .....

212) Planificación para la implementación del centro de faenamiento: .....

213) Aprobaciones del centro de faenamiento: .....

214) Ubicación construcción de cementerios: .....

215) Coordinación: .....

216) Arrendamiento de nichos: .....

217) Contratos de arrendamiento de nichos: .....

218) Prohibiciones: .....

219) Construcción de bóvedas, nichos y mausoleos: .....

220) Especificaciones de la fosa común: .....

221) Cálculo para instalación de cementerios: .....

222) Planificación de cementerios: .....

223) Tratamiento de áreas verdes para cementerios: .....

224) Aprobación de cementerios: .....

225) Elementos de ambientación:.....

226) Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000): .....

227) Lámpara suspendida central:.....

228) Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000): .....

229) Radio de curvatura para los cerramientos de predios esquineros:.....

230) Radios de giro mínimos de esquina:.....

231) Elementos de salud pública e higiene:.....

232) Pavimentos en espacios de circulación peatonal:.....

233) Señalización de accesibilidad en espacios de uso público:.....

234)Tránsito y señalización: .....

235) Publicidad y rótulos:.....

236) Colocación de rótulos: .....

237) Vallas publicitarias:.....

238) Aprobación de valla publicitaria: .....

239) Para el caso de las vallas de 18 m2 o más:.....

240) Mensajes contenido de las vallas:.....

241) Permiso para la colocación de vallas:.....

242) Los pagos de vallas:.....

243) Recaudaciones de vallas:.....

244) Responsabilidad de las vallas:.....

245) Prohibición de publicidad y propaganda: .....

246) Requisitos mínimos accesibilidad: .....

247) Accesibilidad al medio físico y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas:.....

248) Áreas de circulación peatonal, Horizontal: .....

249) Áreas de circulación peatonal vertical:.....

250) Superficies transparentes: .....

251) Mobiliario urbano: .....

252) Estacionamiento preferencial:.....

253) Servicios higiénicos, cuartos de baño y baterías sanitarias: .....

254) Elementos de seguridad: .....

255) La construcción, ampliación y reforma de los edificios:.....

256) Consideraciones: .....

257) Para la planificación, modificación y construcción:.....

258) Elaboración de proyectos municipales:.....

259) Instalaciones de edificios: .....

260) Alcance de la normativa:.....

261) Memoria de cálculo:.....

262) Ocupación del suelo: .....

263 Formas de ocupación .....

264) Estándares de equipamientos:.....

265) Estándares de vías: .....

266) Estándares de infraestructura: .....

267) Estándares urbanísticos para el suelo de protección: .....

268) Estándares urbanísticos para áreas verdes: .....

269) Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento: .....

270) Parte operativa y de gestión urbanística: .....

271) Usos: .....

272) El PUGS: .....

273) Actuación urbanística no regulada: .....

274) Contradicciones del PUGS: .....

275) Uso del suelo para actividades extractivas: .....

276) Pago por uso de suelo: .....

277) Uso industrial: .....

278) Usos específicos y áreas de aplicación: .....

279) Uso de equipamiento de servicios: .....

280) Servicio públicos: .....

281) Usos de protección ecológica y conservación del patrimonio natural: .....

282) Usos específicos y áreas de protección ambiental: .....

283) Riesgos: .....

284) Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales: .....

285) Normas y requisitos para la convivencia urbana: .....

286) Ámbito de aplicación urbanizaciones y edificaciones:.....

287) De la responsabilidad en las urbanizaciones, lotizaciones o edificaciones:.....

288) Requisitos básicos.....

289) Del Informe predial de regulaciones de uso del suelo – IPRUS: .....

290) Análisis de la petición: .....

291) Subdivisión de dos a diez predios:.....

292) De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios:

293) Del área verde en subdivisiones de dos a diez predios:.....

294) De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios: .....

295) De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios:.....

296) De los requisitos de localización: .....

297) De los requisitos físicos: .....

298) De los sistemas públicos de soporte:.....

299) Particiones de hecho: .....

300) Particiones extrajudiciales voluntarias: .....

301) Proceso de partición de una herencia. – (ART 473 COOTAD):.....

302) Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal:.....

303) Fraccionamientos urbanos:.....

304) Fraccionamiento agrícola:.....

305) Superficie mínima de los predios: .....

306) Unificación de lotes :.....

307) Obligatoriedad de la integración: .....

308) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización:.....

309) Expropiación de terrenos para equipamientos: .....

310) Del sistema vial:.....

311) Derecho de vía: .....

312) Ciclovías:.....

313) De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

314) Plazo de vigencia de anteproyecto: .....

315) De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

316) De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):.....

317) De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

318) De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

319) De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más once predios (urbanizaciones): .....

320) Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más once predios (urbanizaciones): .....

321) Subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):.....

322) Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

323) De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones): .....

324) Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público: .....

325) De la ejecución de la garantía:.....

326) De las estructuras patrimoniales:.....

327) Objeto y determinación de las tasas retributivas de servicios públicos: .....

328) Obligación de pago de tazas:.....

329) Servicios sujetos a tasas: .....

330) Requerimientos para la aprobación de planos: .....

331) Presentación de los planos:.....

332) detalles constructivos estructurales: .....

333) Se requerirá de estudios complementarios:.....

334) Verificación y aprobación del proyecto:.....

335) Incumplimiento de requisitos y especificaciones de las normas de arquitectura: .....

336) Plazo de aprobación del proyecto:.....

337) Permiso de construcciones:.....

338) De las garantías para la construcción:.....

339) Permiso y responsabilidades: .....

340) Permiso para obras menores:.....

341) De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores:.....

342) Permiso de demolición:.....

343) Del pago de intervenciones constructivas menores: .....

344) De las estructuras patrimoniales: .....

345) Autorización de intervenciones constructivas mayores: .....

346) De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: .....

347) De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: .....

348) De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo: .....

349) De la notificación del inicio de obra: .....

350) De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra: .....

351) Del incumplimiento de la normativa: .....

352) Del informe de finalización de obra y habitabilidad: .....

353) De la inspección final de la obra: .....

354) De la devolución de garantías: .....

355) De la ejecución de la garantía: .....

356) De las estructuras patrimoniales: .....

357) Toda modificación sustancial en los planos aprobados: .....

358) De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos: .....

359) Actualización del catastro: .....

360) Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades: .....

361) Bienes de dominio privado: .....

362) Para la transferencia de dominio: .....

363) Ámbito de aplicación:.....

364) Bienes Mostrencos: .....

365) Objeto:.....

366) De la identificación de los bienes mostrencos:.....

367) Propiedad horizontal:.....

368) Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal: .....

369) De la aprobación sobre propiedad horizontal:.....

370) De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal: .....

371) De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal: .....

372) Codificación de la ley de propiedad horizontal: .....

373) Bienes comunes: .....

374) Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal: .....

375) Para efectos de enajenación:.....

376) Adjudicación forzosa.....

377) Venta de fajas de protección:.....

378) De la conservación y protección de recursos hídricos:.....

379) Propietarios de áreas protegidas: .....

380) Alcance de la normativa áreas de protección:.....

381) Se prohíbe terminantemente:.....

382) Se prohíbe:.....

383) Se concede:.....

384) Todos los propietarios:.....

385) Las organizaciones:.....

386) Las juntas directivas administradoras de proyectos de agua: .....

387) Cuando alguna reforestación se realice:.....

388) Para evitar la contaminación:.....

389) Los abrevaderos:.....

390) Queda prohibido: .....

391) Queda prohibido descargas de agua en las captaciones de agua: .....

392) Queda prohibido obras de infraestructura en las riberas de ríos: .....

393) Zonas de captación: .....

394) Protección ambiental y conservación del recurso hídrico:.....

395) De los infractores:.....

396) Subdivisiones en reservas hídricas:.....

397) Se respetarán también los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna: .....

398) Implantación de una construcción:.....

399) Objetivo de las franjas de servidumbre eléctrica:.....

400) Ámbito: .....

401) Declaratoria de Servidumbre: .....

402) Determinación de las franjas de Servidumbre:.....

403) Distancias mínimas de la línea a la vegetación:.....

404) Monitoreo de construcciones: .....

405) Distancias mínimas:.....

406) Requisitos para la colocación de antenas de comunicación:.....

407) La empresa y/o propietario del inmueble: .....

408) El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:....

409) De las prohibiciones de la colocación de antenas de comunicación: .....

410) Construcciones sismo resistentes:.....

411) Protección contra incendios:.....

412) Se restringe la implantación:.....

413) Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios:.....

414) De los bosques, vegetación y maleza:.....

415) Gestión del paisaje: .....

416) Taludes:.....

417) Quebradas:.....

418) Fauna: .....

419) Aguas subterráneas:.....

420) Vertidos líquidos: .....

421) Sanciones a la degradación del ambiente:.....

422) Competencia: .....

423) Gestión: .....

424) Regulación:.....

425) Asesoría técnica: .....

426) Transporte: .....

427) Áreas prohibidas de explotación: .....

428) Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes: .....

429) De la Comisión de planificación: .....

430) Son deberes y atribuciones de la comisión de planificación del GADM de Chillanes: .....

431) Normas especiales para edificaciones: .....

432) El/la secretario/a de la comisión de planificación: .....

433) Procedimiento para transferir lotes urbanos: .....

434) Informe favorable sobre la transferencia: .....

435) Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento: .....

436) De la reestructuración o reajuste de terrenos: .....

437) Inconsistencias, reestructuración o reajuste de terrenos: .....

438) Objeto para ETAM .....

439) Notificación de inicio de trámite de regularización .....

440) Requisitos para trámite de regularización de excedente o diferencia de área: .

441) Error técnico aceptable de medición .....

442) Verificación del predio: .....

443) Resolución para la reestructuración o reajuste: .....

443) Escritura modificatoria: .....

445) Escritura pública: .....

446) Ámbito de la vivienda de interés social: .....

447) Viviendas de interés social: .....

448) Tamaño de la Vivienda: .....

449) Tipologías de las viviendas de interés social: .....

450) Lineamientos para vivienda de interés social: .....

451) Zonas especiales de vivienda de interés social (ZEIS): .....

452) Acceso al suelo para vivienda de interés social: .....

453) El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat: .....

454) Viviendas en suelos rurales: .....

455) Gestión del suelo: .....

456) Instrumento por la distribución equitativa de las cargas y los beneficios: .....

457) Propuestas de unidades de actuación urbanística para el cantón Chillanes: ....

457) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial: .....

459) Instrumentos para regular el mercado de suelo: .....

460) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano: .....

461) Del pago por concesión onerosa de derechos: .....

462) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho: .....

463) Se planificará la reubicación: .....

464) Declaración de regularización prioritaria: .....

465) Se extinguirá de forma inmediata: .....

466) Implementación: .....

467) Control urbano: .....

468) Responsabilidades: .....

469) Atribuciones del comisario de construcciones:.....

470) Procedimientos sanciones: .....

471) Obligación de mantener el orden y control territorial: .....

472) Instrumentos administrativos: .....

473) Requerimiento de permiso. precisan de permiso: .....

474) Responsabilidad solidaria por las infracciones:.....

475) Obligación adicional de reparar el daño causado:.....

476) Prescripción para las infracciones:.....

477) Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal: .....

478) Responsabilidad de información catastral:.....

479) El Comisario de construcciones municipal: .....

480) Carácter independiente de las sanciones: .....

481) Orden de suspender las obras:.....

482) Revocatoria de permisos para edificación:.....

483) Cobro mediante coactiva: .....

484) Sanciones de acuerdo al grado de infracción: .....

485) Sanciones aplicables: .....

486) Construcciones sin permiso:.....

487) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles: .....

488) Falta de medidas de seguridad:.....

489) Obstaculización de inspecciones municipales: .....

490) Ocupación de espacios públicos:.....

491) Falta de permiso de trabajos varios: .....

492) Permiso de habitabilidad:.....

493) Otras infracciones que establece la ley:.....

494) Ámbito de la ley de inquilinato: .....

495) Leyes supletorias:.....

496) Condiciones de los locales de arrendamiento:.....

497) Obligación del certificado de fijación de pensiones: .....

498) Inspección de los predios inscritos:.....

499) Sanción por falta de inscripción: .....

500) Exoneración de inscripción: .....

501) Prohibición para las instituciones del sector público: .....

502) Límite máximo para las pensiones de arrendamiento: .....

503) Objetivo del Trámite:.....

504) Destinatarios del Trámite: .....

505) Validez del Trámite: .....

506) Del impuesto de la patente anual:.....

507) Objeto y hecho generador del impuesto: .....

508) Autorización de la patente anual:.....

509) Plazos para obtener la patente: .....

510) Requisitos para la obtención de la patente anual Municipal (primera vez): .....

511) Registro de la propiedad:.....

512) Clases de bienes: .....

513) Bienes afectados al servicio público: .....

514) Bienes de dominio privado:.....

515) Procedimientos para la inscripción de las trasferencias de dominio:.....

516) Con la autorización del ejecutivo: .....

517) Certificado de gravamen:.....

518) Reconocimiento de construcciones informales: .....

519) La licencia de reconocimiento de la construcción informal:.....

520) Las construcciones que son objeto de reconocimiento: .....

521) Las construcciones que no son objeto de reconocimiento: .....

522) Procedimiento para la calificación de las construcciones informales:.....

523) Para acceder al reconocimiento de edificaciones: .....

524) El valor de la licencia: .....

Índice de Gráficos

Gráfico 1 Iluminación y ventilación en los Locales habitables .....

Gráfico 2 Casos especiales en oficinas .....

Gráfico 3 Iluminación y ventilación en locales no habitables.....

Gráfico 4 Iluminación y ventilación en locales bajo cubierta.....

Gráfico 5 Iluminación y ventilación a través del área de servicio.....

Gráfico 6 Ventilación por ductos .....

Gráfico 7 Ventilación en edificaciones Comerciales e Industriales.....

Gráfico 8 Ventilación por ductos en edificaciones Comerciales e Industriales .....

Gráfico 9 Dimensiones Mínimas en Patios para Locales Habitables.....

Gráfico 10 Dimensiones Mínimas en Patios para Locales no Habitables.....

Gráfico 11 Altura de Locales Habitables.....

Gráfico 12 Altura de los Locales Habitables en Sótanos.....

Gráfico 13 Profundidad los Locales Habitables.....

Gráfico 14 Mezanines.....

Gráfico 15 Baños.....

Gráfico 16 Circulaciones Horizontales.....

Gráfico 17 Escaleras.....

Gráfico 18 Rampas.....

Gráfico 19 Pasamanos de circulación.....

Gráfico 20 Dimensiones Mínimas de accesos.....

Gráfico 21 Puertas de salida de emergencia.....

Gráfico 22 Locales a nivel de Terreno.....

Gráfico 23 Marquesinas.....

Gráfico 24 Balcones y Voladizos.....

Gráfico 25 Vestíbulo de Acceso.....

Gráfico 26 Chimeneas para habitación.....

Gráfico 27 Dimensiones Mínimas de Locales Habitables.....

Gráfico 28 Departamentos de un solo Ambiente.....

Gráfico 29 Dimensiones mínimas de Puertas.....

Gráfico 30 Altura de edificación de edificaciones educativas.....

Gráfico 31 Construcciones con Materiales Combustibles en edificaciones educativa

Gráfico 32 Dimensiones de Aulas .....

Gráfico 33 Iluminación en Aulas .....

Gráfico 34 Ventilación en Aulas .....

Gráfico 35 Visibilidad en Aulas .....

Gráfico 36 Volumen de Aire por Alumno en Aulas .....

Gráfico 37 Puertas en espacios educativos .....

Gráfico 38 Escaleras de edificaciones educativas .....

Gráfico 39 Escaleras de edificaciones educativas .....

Gráfico 40 Distancias entre bloques de edificaciones educativas .....

Gráfico 41 Ángulos de Accesos y Salidas de Estaciones de Combustibles .....

Gráfico 42 Radio de Giro de Accesos y Salidas de Estaciones de Combustibles .....

Gráfico 43 Ventilación en espacios de reunión .....

Gráfico 44 Muros Cortafuegos en espacios de reunión.....

Gráfico 45 Butacas en espacios de reunión.....

Gráfico 46 Ingreso y Salida de vehículos en mecánicas y vulcanizadoras.....

Gráfico 47 Pasillos en edificaciones de Alojamiento .....

Gráfico 48 Cocinas en edificaciones de Salud .....

Gráfico 49 Dimensiones de Graderíos .....

Gráfico 50 Circulaciones en Graderíos .....

Gráfico 51 Forma de ocupación Aislada .....

Gráfico 52 Forma de ocupación Pareada.....

Gráfico 53 Forma de ocupación Continua.....

Gráfico 54 Forma de ocupación a Línea de Fábrica .....

Gráfico 55 Estándares urbanísticos para áreas verdes.....

Gráfico 56 Franja de protección de quebradas .....

Gráfico 57 Márgenes de protección de ríos .....

Gráfico 58 Formato sugerido para solicitar IPRUS.....

Gráfico 59 Formato sugerido de IPRUS.....

Gráfico 60 Área verde en subdivisiones.....

Gráfico 61 Dimensiones de Formatos.....

Gráfico 62 Formato actual de la Unidad de Catastro del GADM-CH. .....

Gráfico 63 Formato sugerido para aprobación de planos en la Unidad de Planificación del GADM-CH.....

Gráfico 64 Formato sugerido para Licencia de Construcción Unidad de Planificación del GADM-CH.....

Gráfico 65 Formato sugerido para Intervención de Construcciones Menores, Unidad de Planificación del GADM-CH .....

Gráfico 66 Edificación en Propiedad horizontal dividida por pisos.....

Gráfico 67 Departamentos en Propiedad horizontal departamentos .....

Gráfico 68 Conjuntos residenciales en Propiedad horizontal .....

Gráfico 69 Ejemplo de un edificio dividido en Propiedad horizontal .....

Gráfico 70 Bienes comunes dentro de la Propiedad horizontal.....

Gráfico 71 Márgenes de protección de vías.....

Gráfico 72 Tipología de viviendas Unifamiliares PUGS Chillanes .....

Gráfico 73 Tipología de viviendas, PUGS CHILLANES .....

Gráfico 74 Ejemplo de UAU .....

Índice de Tablas

Tabla 1 Distancias de visibilidad de accesos para estaciones de servicio.....

Tabla 2 Niveles máximos permisibles de Presión Sonora en Discotecas.....

Tabla 3 Áreas mínimas de puestos por actividad en el mercado .....

Tabla 4 Estacionamientos en espacios de mercado .....

Tabla 5 Área de cámaras frigoríficas por Uso .....

Tabla 6 Área de espacios de limpieza en mercados .....

Tabla 7 Dimensiones de Circulación en mercados .....

Tabla 8 Servicios higiénicos, vestuarios y duchas para empleados en mercados.....

Tabla 9 Servicios higiénicos para el público en mercados .....

Tabla 10 Dimensiones para construcciones funerarias .....

Tabla 11 Radios de giro.....

Tabla 12 Pasillos, corredores y aceras .....

Tabla 13 Cruces y pasos peatonales .....

Tabla 14 Escaleras y desniveles.....

Tabla 15 Rampas y vados .....

Tabla 16 Pasamanos.....

Tabla 17 Puertas .....

Tabla 18 Superficies transparentes.....

Tabla 19 Mobiliario urbano.....

Tabla 20 Estacionamientos preferenciales.....

Tabla 21 Servicios higiénicos, cuartos de baño y baterías sanitarias.....

Tabla 22 Elementos de seguridad.....

Tabla 23 Clasificación de vías según su desempeño.....

Tabla 24 Dimensiones de formatos para láminas de dibujo .....

Tabla 25 Tasa municipal de aprobación de planos .....

Tabla 26 Garantía de construcción .....

Tabla 27 Voltaje de la línea eléctrica .....

Tabla 28 Distancias mínimas de seguridad de conductores.....

Tabla 29 Determinación del (ETAM) Urbano .....

Tabla 30 Determinación del (ETAM) Rural.....

Tabla 31 Tipologías unifamiliares de vivienda PUGS Chillanes .....

Tabla 32 Tipologías de vivienda PUGS Chillanes .....

Tabla 33 Matriz de sanciones .....

1. Proyecto arquitectónico

1.1. Iluminación y ventilación de locales.

1) Locales habitables y no habitables:

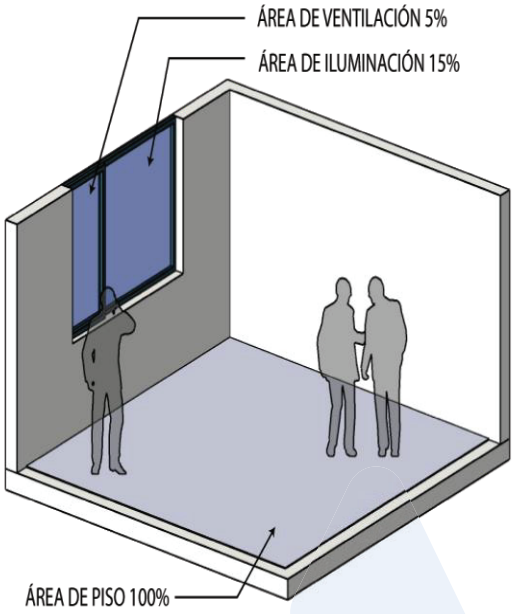
Para efectos de esta norma, se consideran locales habitables los que se destinen a salas, comedores, salas de estar dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares, de acuerdo a la norma N Comercial e Industrial.

2) Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables:

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación natural por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15% del área del piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación, será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Gráfico 1

Iluminación y ventilación en los Locales habitables



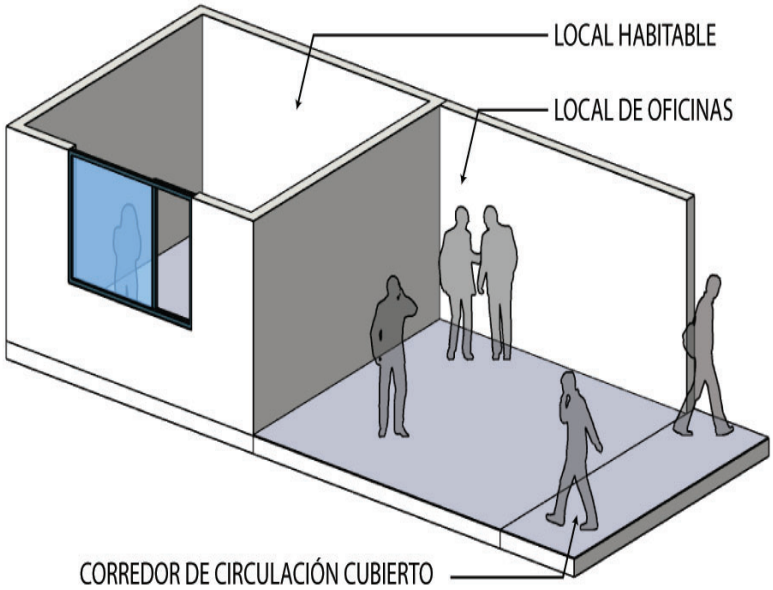
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

3) Casos especiales:

Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable en el cual reciba directamente del exterior luz y aire y un corredor de circulación cubierto, se considerarán convenientemente iluminados y ventilados siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior. Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Gráfico 2

Casos especiales en oficinas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024

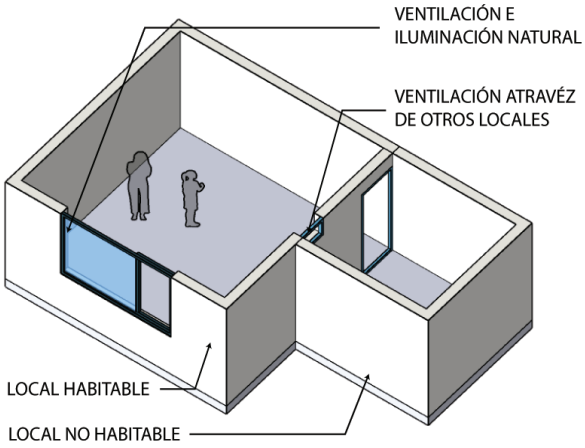
ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

4) Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables:

Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación natural, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente relacionado con dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Gráfico 3

Iluminación y ventilación en locales no habitables



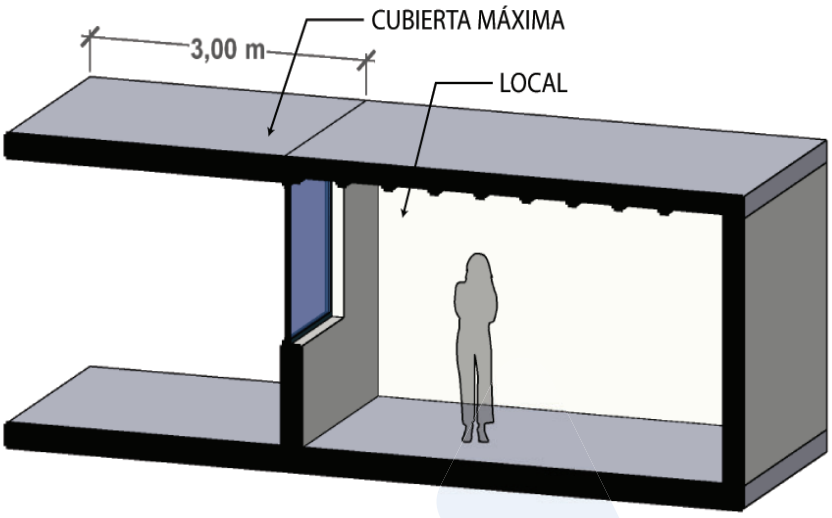
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

5) Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta:

Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Gráfico 4

Iluminación y ventilación en locales bajo cubierta



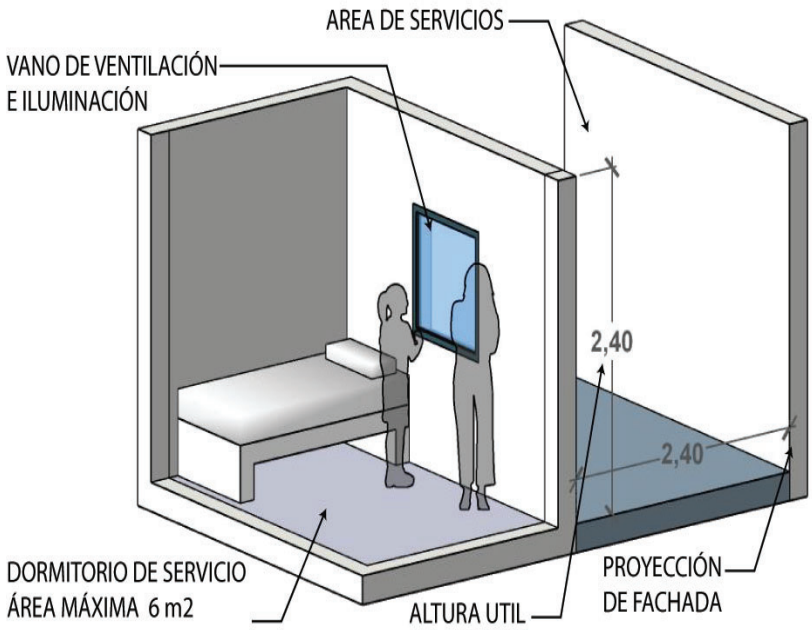
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

6) Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio:

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6,00 m² y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones: Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.

Gráfico 5

Iluminación y ventilación a través del área de servicio



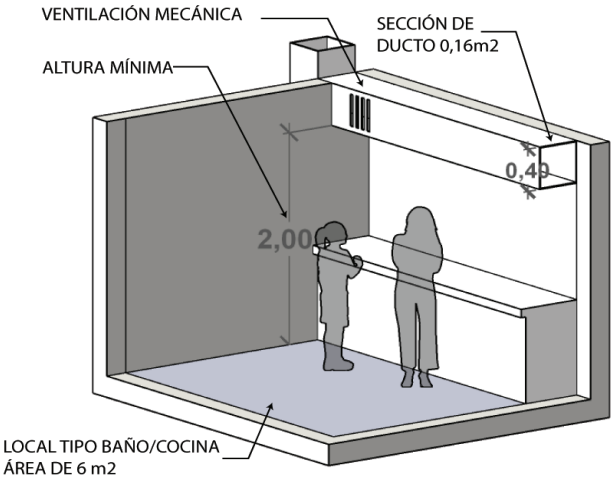
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

7) Ventilación por medio de Ductos:

No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a baños, cocinas con una superficie máxima de 6,00 m2 y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 m2, con un lado mínimo de 0,0 m, en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos. La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada. En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta una altura de 2 metros como mínimo.

Gráfico 6

Ventilación por ductos



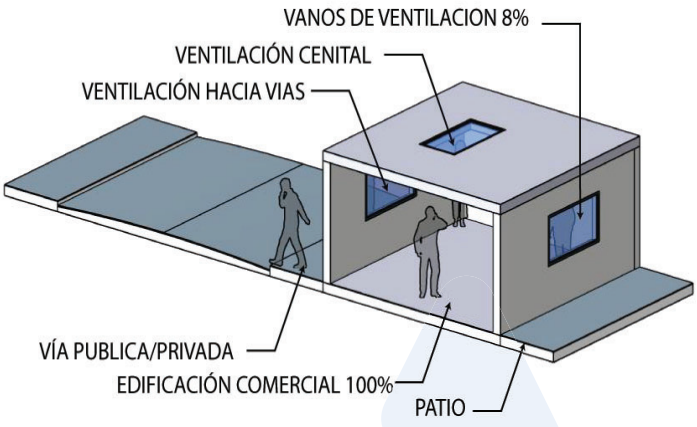
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

8) Edificación destinadas a usos comerciales e industriales:

La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital, por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será del 8% de la superficie de piso del local.

Gráfico 7

Ventilación en edificaciones Comerciales e Industriales



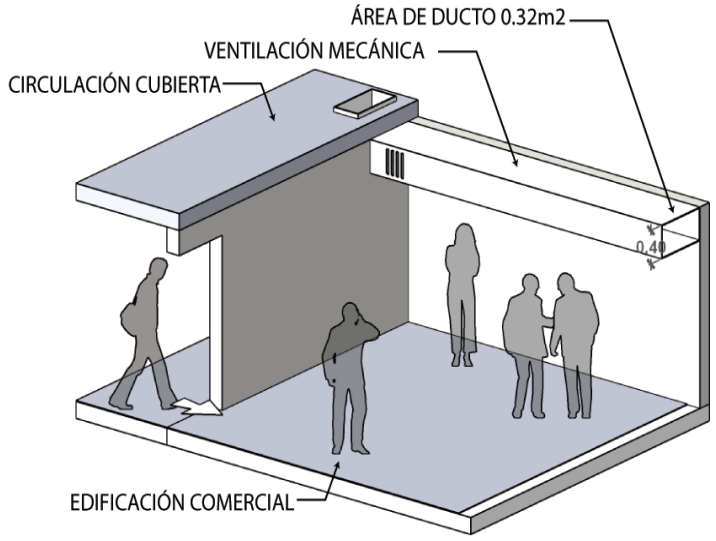
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo. Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos que no dispongan de ventilación directa al exterior deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0,32 m² con un lado mínimo de 0,40 m, en edificaciones de hasta dos plantas.

Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos durante las horas de trabajo. En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Gráfico 8

Ventilación por ductos en edificaciones Comerciales e Industriales



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

9) Patios de iluminación y ventilación:

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal, con un mínimo de 50 cm, de tal manera que garantice la ventilación.

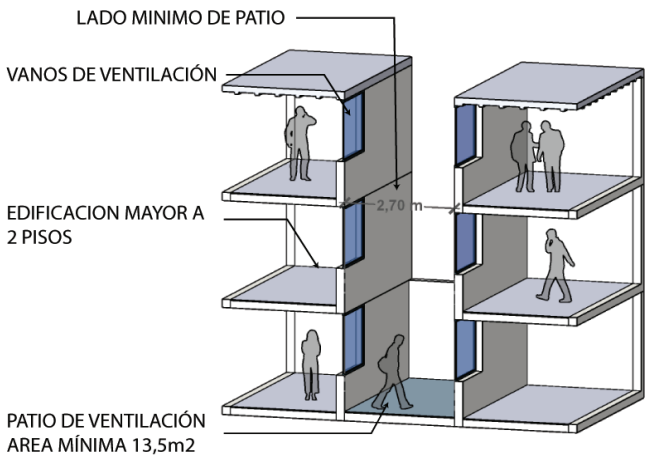
De igual manera, se permitirá cubrir los patios destinados a la iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público, siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código, y que no afecten a locales habitables.

10) Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables:

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 8,10 m² para el caso de edificaciones de una planta; de 10,8 m² para las construcciones de dos plantas y de 13,5 m² de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,70 m. Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos deberá ser por lo menos la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Gráfico 9

Dimensiones Mínimas en Patios para Locales Habitables



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

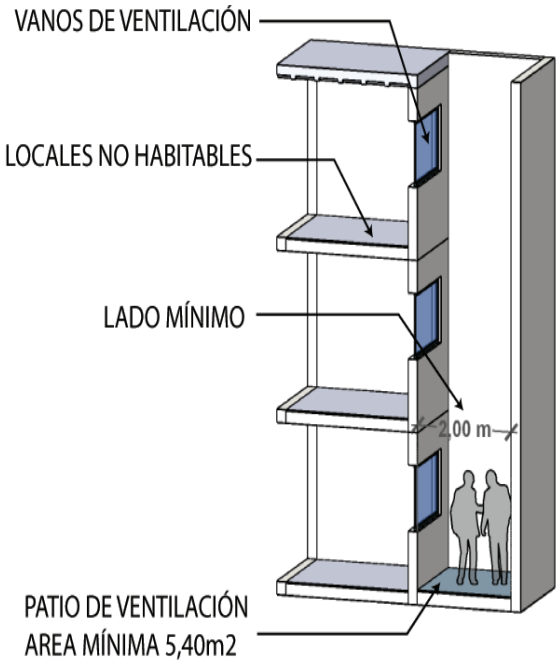
11) Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables:

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 5,40 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2 m, hasta una altura máxima de 3 plantas. En edificios de mayores alturas, la dimensión

mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Gráfico 10

Dimensiones Mínimas en Patios para Locales no Habitables



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

12) Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación:

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

13) Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares:

Los claros de patio que no tuvieran forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficies mínimas, de acuerdo a las disposiciones de los arts. 10 y 11 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

14) Accesos a patios de iluminación y ventilación:

Cada patio o pozo destinado a la iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

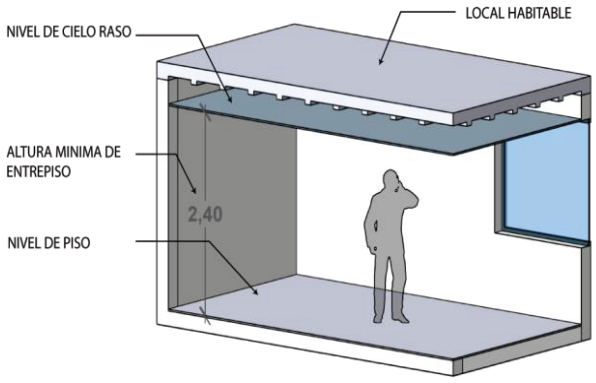
1.2. Dimensiones de locales

15) Altura de locales habitables:

La altura mínima de los locales habitables será de 2,40 m, entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Gráfico 11

Altura de Locales Habitables



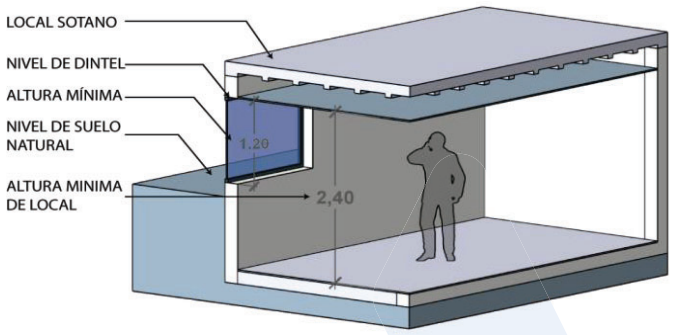
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

16) Altura de los locales habitables en sótanos:

Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior. La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Gráfico 12

Altura de los Locales Habitables en Sótanos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

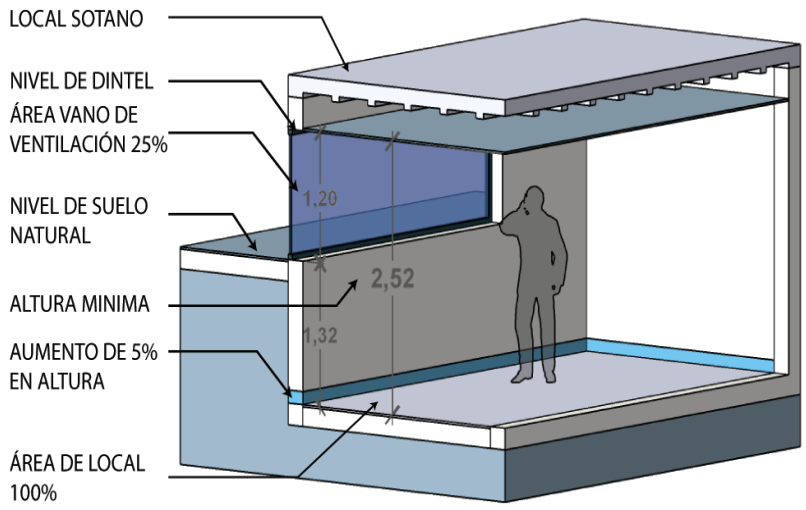
17) Profundidad los locales habitables:

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas, un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Gráfico 13

Profundidad los Locales Habitables



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

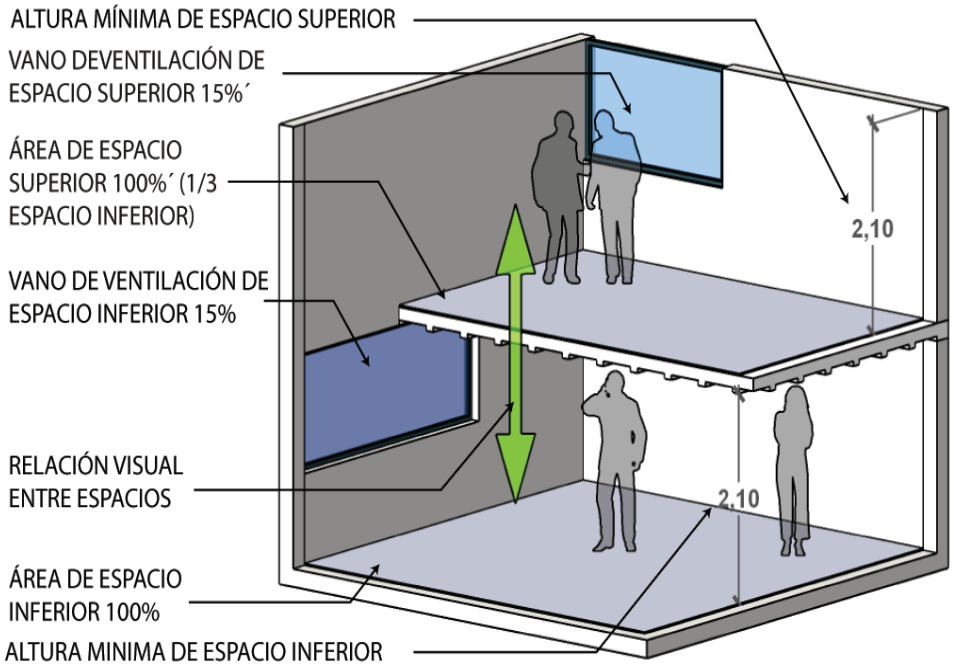
18) Mezanines:

- Un Mezanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:
- Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla este cuerpo normativo.
- Se construya de tal forma que no interfiera con la ventilación e iluminación del espacio inferior.
- No se utiliza como cocina.

- Su área no excederá en ningún caso los 2/3 del área total correspondiente a la planta baja.
- Se mantiene en todo caso una integración visual con planta baja.
- La altura mínima será de 2,10 m.

Gráfico 14

Mezanines



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

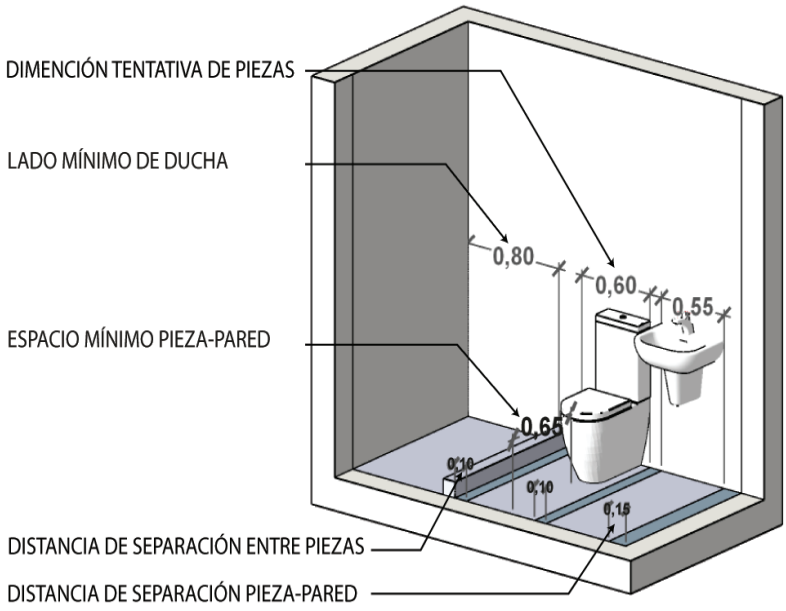
19) Baños:

- Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están complementadas en el presente cuerpo normativo. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.
- Dimensiones mínimas de baños:
- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0,10 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0,15 m.

- Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,65 m.
- No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m². con un lado de dimensión mínima de 0,80 m y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Gráfico 15

Baños



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

1.3. Circulaciones en las edificaciones

20) Circulaciones:

La denominación de “circulaciones” comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación, norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN. NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI y la NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada

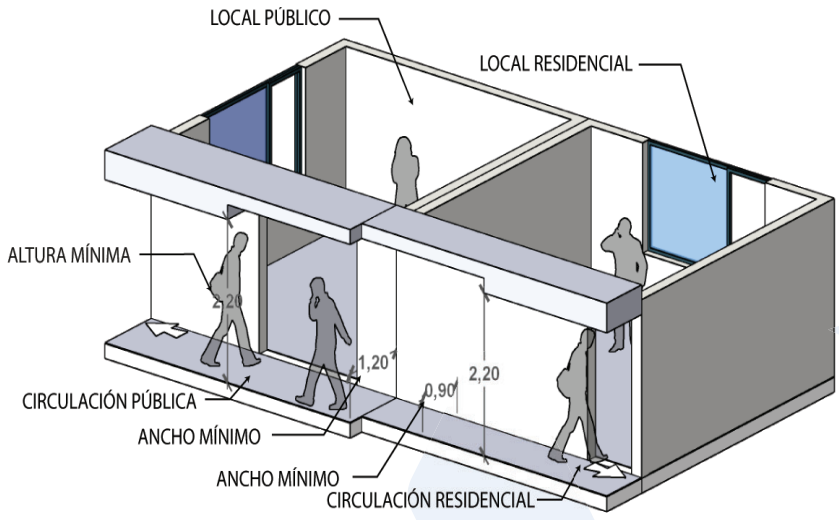
tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

21) Circulaciones horizontales:

- Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:
- Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
- El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m.
- excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m.
- Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m.
- Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

Gráfico 16

Circulaciones Horizontales



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

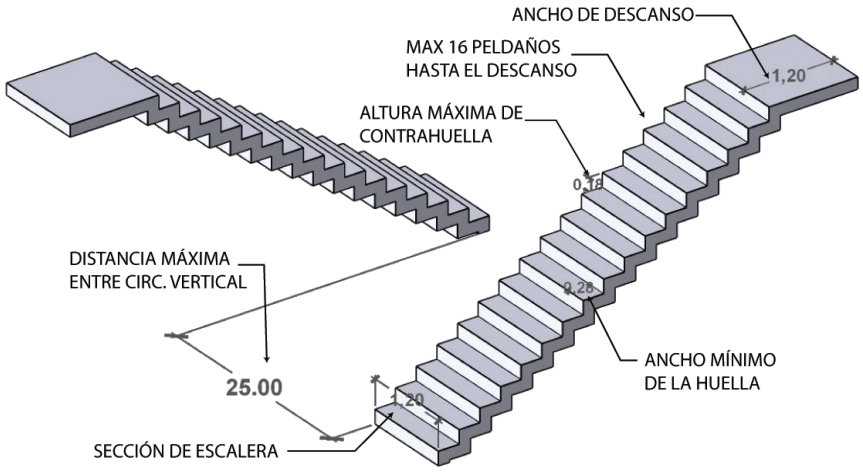
22) Escaleras:

- Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:
- Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
- El número de ductos de escaleras será dado de acuerdo a la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.
- Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor a 25 m de alguna de ellas.
- Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m.
- En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m.
- En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- El ancho de los descansos deberá ser, cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
- Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m2.
- La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm y la contrahuella una altura máxima de 18 cm; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 m y la contrahuella no será mayor de 0,17 m.
- Las escaleras contarán preferiblemente con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
- En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.

- Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Gráfico 17

Escaleras



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

23) Escaleras de seguridad:

- Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada, de acuerdo a la norma para la aprobación contra incendios y de la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA CONTRA INCENDIOS (CI), CÓDIGO NEC-HS-CI y la NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

- Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Unidad de Regulación y Control Urbano lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad.

- Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.

- Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.

- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.

- Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara. La abertura hacia el exterior estará situada, como mínimo, a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.

- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m² y será de uso colectivo.

- Las puertas de la antecámara y de la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella; serán herméticas y no dejarán pasar gases.o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego, mínimo por una hora y media.

- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2 m de altura.

- Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentten gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4 pisos.

24) Rampas:

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m.

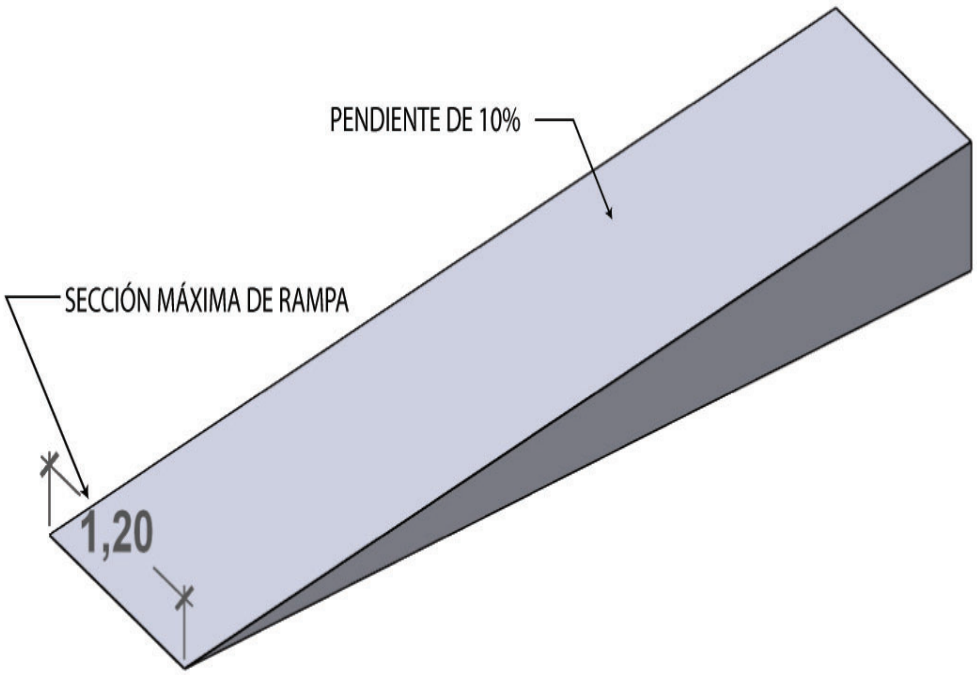
- La pendiente máxima será del 10%.

- Los pisos serán antideslizantes.

- De acuerdo con la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

Gráfico 18

Rampas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

25) Pasamanos en las circulaciones:

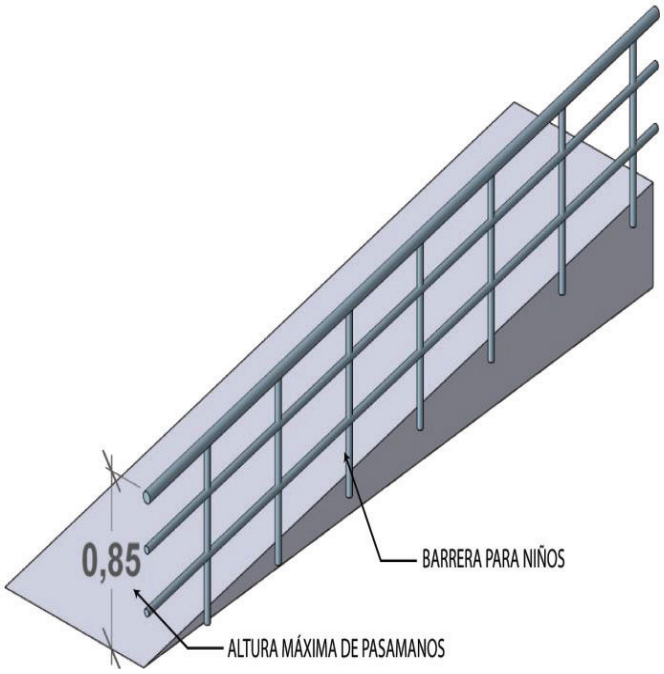
Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de éste será de 85 cm y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego, de acuerdo con la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU

Gráfico 19

Pasamanos de circulación



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

1.4. Accesos y salidas en las edificaciones

26) Generalidades de acceso:

Todo vano que sirva de acceso o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección. De acuerdo con la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

27) Dimensiones mínimas:

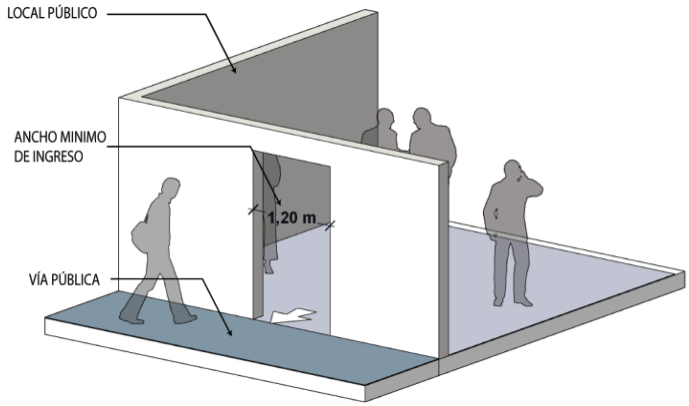
El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1,20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma la relación de 1,20 m por cada 200 personas.

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

Gráfico 20

Dimensiones Mínimas de accesos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

28) Accesos y salidas en locales de uso público:

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá por la norma del artículo anterior.

29) Salidas de emergencia:

- Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centros de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1000 m2, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

- Deberán existir en cada nivel de establecimiento.

- Su número y dimensiones se regirán por las normas, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local. NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

- Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas.

- Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

30) Señalización:

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminadas en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser especificadas de acuerdo a la NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI, así como a la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU

31) Puertas de emergencia:

Las puertas de salida o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.

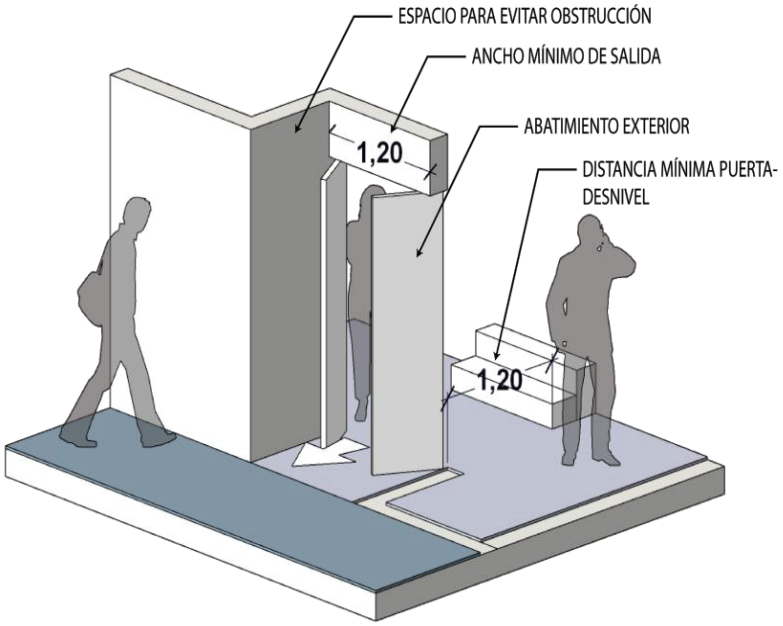
Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Especificaciones según la norma NEC: NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

Gráfico 21

Puertas de salida de emergencia



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

1.5. Disposiciones varias

32) Locales viciados:

En los locales habitables en que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 m³ por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

33) Espejos y vidrio:

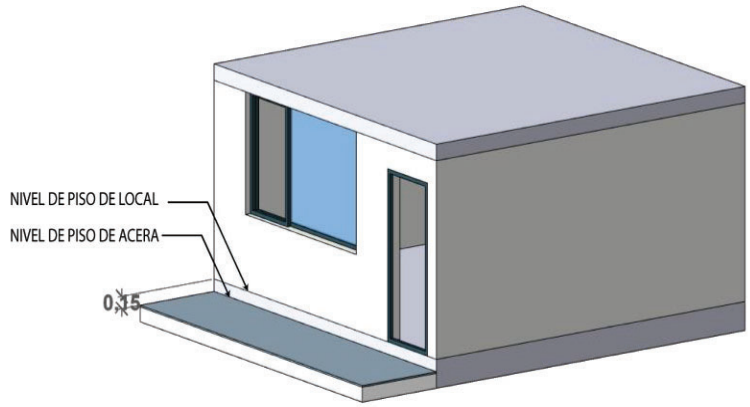
No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo en las fachadas de todo tipo de edificio.

34 Locales a nivel de terreno

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Gráfico 22

Locales a nivel de Terreno



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

35) Muros en sótanos:

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

36) Locales con pisos de madera:

Cuando en un local los pisos y su respectiva estructura soportante sean de madera y se coloquen sobre el nivel del terreno, deberán tener una altura mínima de 0,30 m entre el terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos.

La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0,40 m².

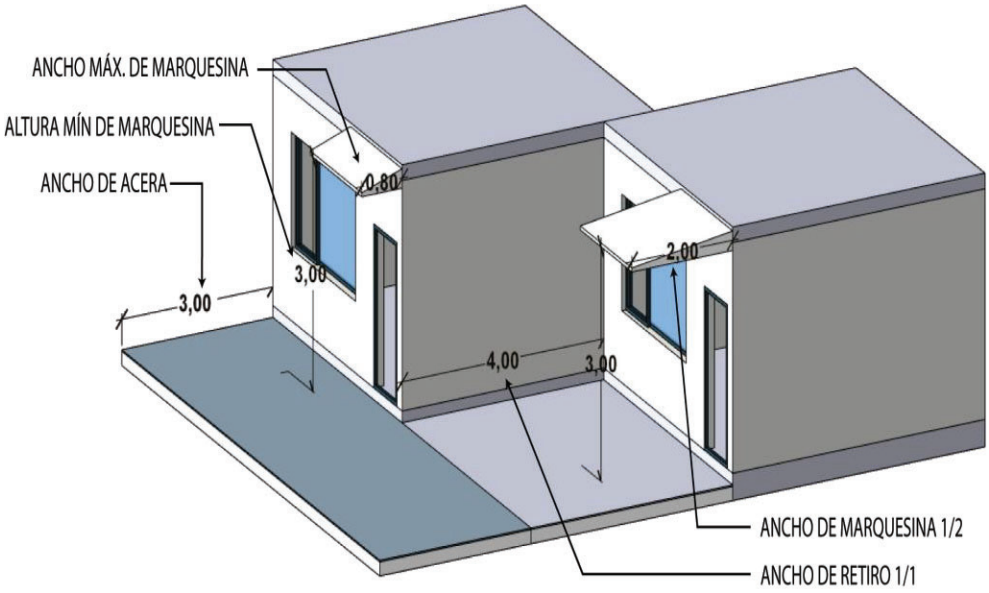
37) Marquesinas:

En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 0,80 m en vías de 4 m a 6 m; tendrá una altura mínima de 3 m y no será accesible. En el caso de las edificaciones con retiro frontal, las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Adicionalmente, se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, y para usos tales como hoteles, cines, teatros y establecimientos educativos. Iglesias, hospitales, edificios de vivienda multifamiliar y similares. Se instalarán desde el borde interior de la acera y no tendrán un ancho mayor a 2,00 m.

Gráfico 23

Marquesinas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

38) Ocupación de retiros:

En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías arteriales.

Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando el retiro frontal sea de 5,00 m, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión menor a 3,00 m. No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote. No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

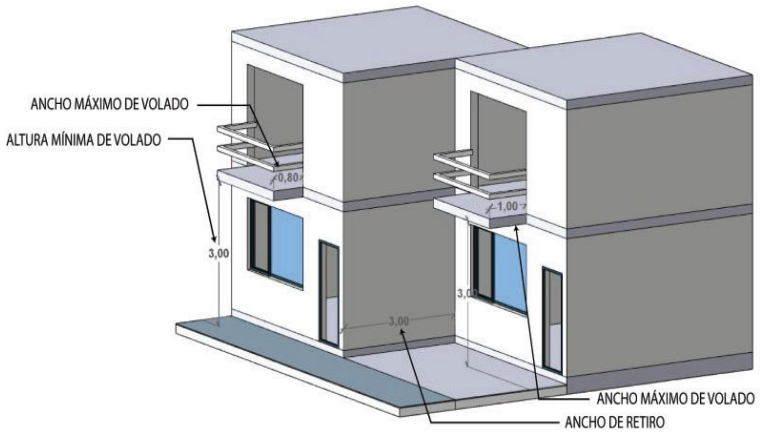
39) Balcones y voladizos:

Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote. En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0,80 m y una altura mínima de 3,00 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro y si tal retiro es de 3,00 metros, el volado no superará un metro.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 60 cm debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo, hasta un ancho máximo de 0,80 m.

Gráfico 24

Balcones y Voladizos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

40) Vestíbulo de acceso:

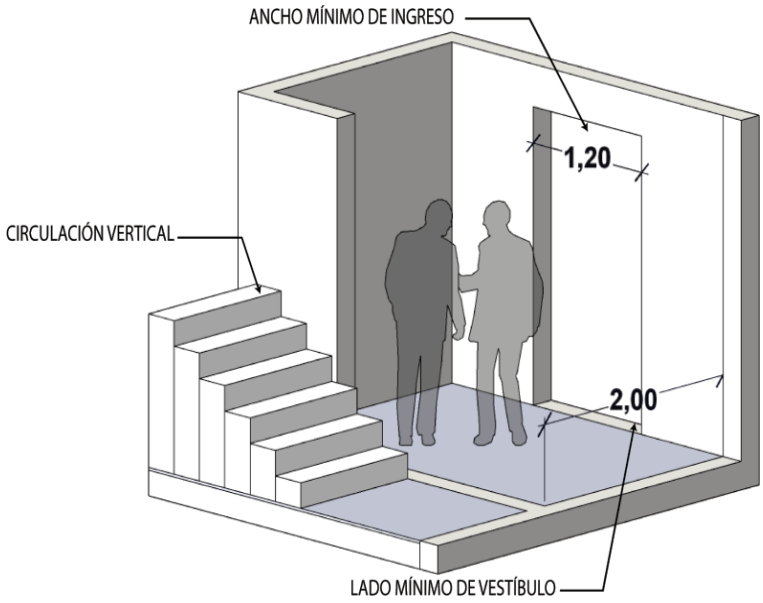
En toda edificación de más de cuatro pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso con un área mínima de 6 m² y un lado mínimo de 2 m.

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

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m de ancho. El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

Gráfico 25

Vestíbulo de Acceso



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

41) Chimeneas para habitación:

Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1,00 m, sobre la cobertura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesen techos construidos con estuco, hierro, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.

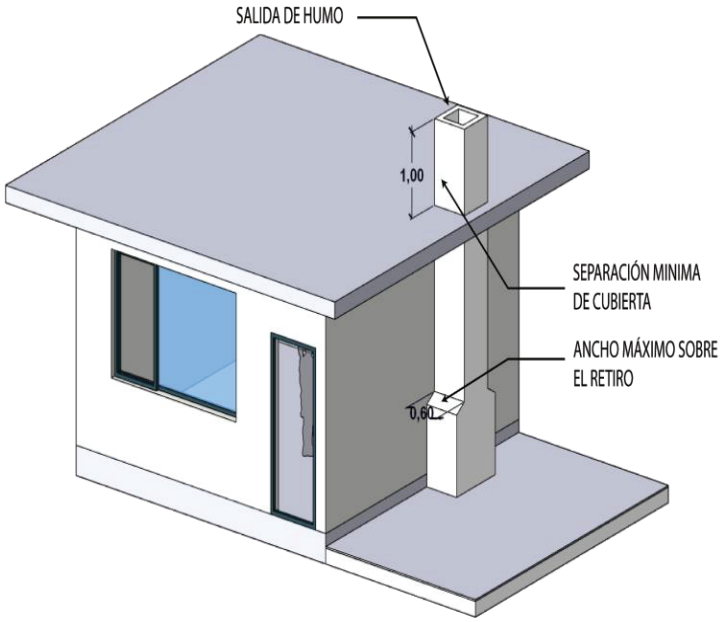
Las chimeneas se podrán ubicar en los retiros hasta con un ancho máximo de 0,60m. Las chimeneas deberán tener una salida de humo situada con relación a la masa de aire.Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1,00 m sobre la cobertura de la edificación.

Las chimeneas que atraviesen techos construidos con estuco, hierro, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.

Las chimeneas se podrán ubicar en los retiros hasta con un ancho máximo de 0,60 m. Las chimeneas deberán tener una salida de humo situada con relación a la masa de aire.

Gráfico 26

Chimeneas para habitación



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

42) Porterías:

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

- Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 m. Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m².
- La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

2. Normas por tipo de edificación

2.1. Edificios para vivienda

43) Alcance edificios destinados a viviendas unifamiliares bifamiliares y multifamiliares:

Los siguientes artículos de este capítulo, además de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares.

44) Unidad de vivienda:

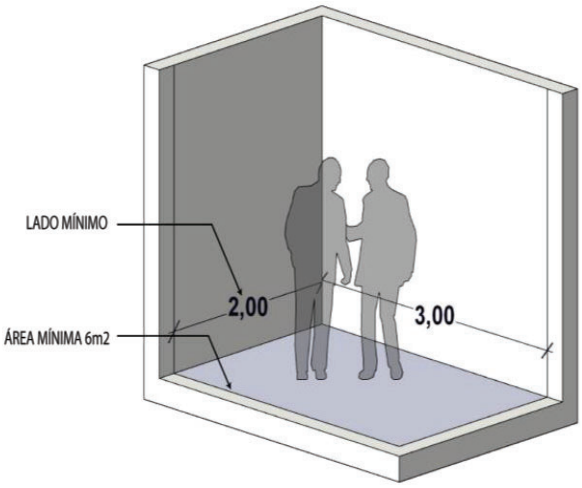
Para los efectos de estas normas, se considerará como prioridad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

45) Dimensiones mínimas de locales:

Locales habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.

Gráfico 27

Dimensiones Mínimas de Locales Habitables



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda, deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8,10 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72 m2 y ancho no menor a 0,60 m libres.

Otros dormitorios, con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 m libres o incrementarán su área mínima de 0,72 m².

Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

Comedor. - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

Cocina. - Tendrá una superficie mínima de 4,50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 m.

Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m el lado menor de una superficie útil de 2,50 m².

Área de servicio. - Tendrá una superficie de 2,25 m², como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m libres, pudiendo anexarse espacialmente el área de cocina y dividida de ésta por medio de un muro o tabiquería de 1,50 m de altura.

Área de secado. - En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m². Ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

46) Servicios sanitarios de la vivienda:

- Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:
- Cocina: fregadero con interceptor de grasas.
- Baño: lavamanos, inodoro y ducha.
- Lavadero de ropa.

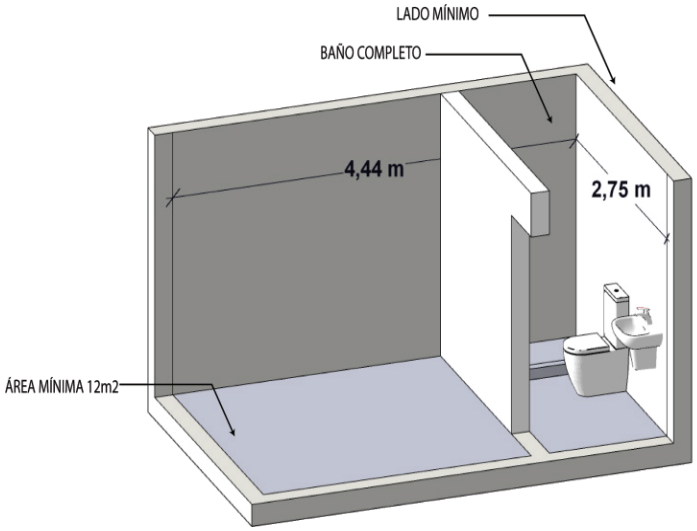
47) Departamentos de un solo ambiente:

- En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente cuando cumpla las siguientes características:
- Un local destinado a la habitación que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado que incluya closet, según la norma del literal b, del Art. 66 y un área mínima de 12 m2 libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.

- Una pieza de baño completa, de acuerdo a las normas del presente cuerpo normativo. Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 m libres.

Gráfico 28

Departamentos de un solo Ambiente



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

48) Dimensiones de puertas:

- Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:
- Altura mínima: 2,00 m.

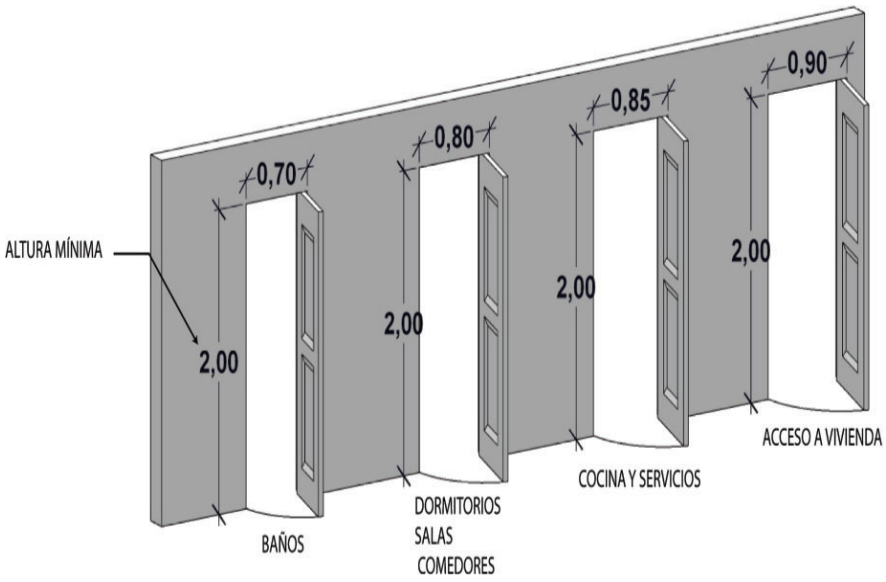
Secciones mínimas:

- Acceso a vivienda o departamento: 0,90 m.
- Dormitorios, salas, comedores: 0,80 m.
- Cocinas y áreas de servicios: 0,85 m.
- Baños: 0,70 m.

En caso de tratarse de vivienda para personas con discapacidad, se deberá cumplir con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Gráfico 29

Dimensiones mínimas de Puertas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

49) Estacionamientos:

- El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:
- Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda cuando estas sean de tipo unifamiliar, bifamiliar o conjuntos habitacionales.
- Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
- Un puesto de estacionamiento de vivienda en programas que demuestren ser de interés social, siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m2.
- Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

2.2. Edificios de comercios, servicios y oficinas

50) Alcance edificios de comercio, servicio y oficinas.

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, además de las pertinentes de este cuerpo normativo.

51) Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas:

Para los efectos de estas normas, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal y se relacionará el área neta total de oficinas a razón de un departamento por cada 75 m2 de oficinas o fracción mayor de 50 m2.

52) Servicios sanitarios en oficinas:

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 m2, dispondrá de un servicio higiénico equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 m² de oficinas en exceso o fracción mayor de 20 m², se incrementará un servicio higiénico de iguales características al señalado inicialmente.

53) Servicios sanitarios en comercios o servicios:

Todo local comercial o de servicios de hasta 50 m2 de área neta dispondrá de un servicio higiénico equipado con un inodoro y un lavamanos.

Cuando el local supera los 100 m2, dispondrá de dos servicios higiénicos de las mismas características anteriores.

54) Servicios sanitarios para el público en oficinas:

En las áreas de oficina, cuya función sea de servicio público, se dispondrá del doble de número de piezas sanitarias señaladas en el artículo anterior. Se podrá colocar esta dotación en un grupo de baterías sanitarias. Además, dispondrán de un baño con accesibilidad universal que cumpla con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

55) Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios:

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

El número de piezas sanitarias estará determinado por la siguiente relación: por los primeros 400 m2 o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres. Por cada 1000 m².

En la fracción excedente de esta superficie se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres. En ambos casos dispondrán de un baño con accesibilidad universal que cumpla con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.

56) Cristales y espejos:

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m del piso, colocados en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio, este será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

57) Servicio médico de emergencia:

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 m2 y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

58) Locales de comercio de productos alimenticios:

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

- Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
- Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- Los vanos de ventilación de locales donde se almacenan productos alimenticios, estarán
- dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos

Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

59) Estacionamientos en oficinas:

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 m2 de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 m2.

60) Estacionamiento en locales de comercios y servicios:

- El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:
- Un puesto por cada 40 m2 para locales individuales de hasta 200 m2 de superficie.
- Un puesto por cada 100. El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo con las siguientes relaciones:
- Un puesto por cada 40 m2 para locales individuales de hasta 200 m2 de superficie.
- Un puesto por cada número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 m² de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 m². 30 m² de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
- Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea menor a 400 m².

- Un puesto por cada 15 m² de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m². El número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 m² de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 m², a 30 m² de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.

- Un puesto por cada 25 m² de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea menor a 400 m².

- Un puesto por cada 15 m2 de local para supermercados y similares cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m2.

2.3. Edificios para la educación

61) Alcance edificios para la educación:

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, además de las pertinentes del presente cuerpo normativo y a la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (en cuanto a servicios sanitarios, auditorios, gimnasios, espacios de reunión, pasillos, escaleras y señalización).

62) Cambio de uso:

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos municipales correspondientes y sanitarios, previa inspección de dichos locales.

63) Accesos:

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a la calle o espacio público de un ancho no menor a 10 m exclusivo para peatones.

64) Locales en pisos bajos:

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grado estarán situados únicamente en la planta baja.

65) Áreas mínimas de recreación:

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas: Preprimaria: 1,50 m² por alumno.

Primaria y secundaria: 5,00 m² por alumno y en ningún caso será menor a 200,00 m².

66) Patios de piso duro:

Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

67) Servicios sanitarios:

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

68) Servicios sanitarios para los alumnos:

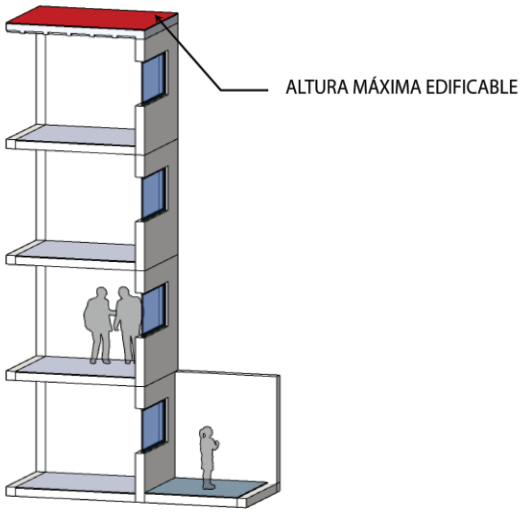
- Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:
- Un inodoro por cada 40 alumnos.
- Un urinario por cada 100 alumnos.
- Un inodoro por cada 30 alumnas.
- Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios.
- Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as).
- Un bebedero higiénico por 100 alumnos(as).
- Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo.
- El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

69) Altura de edificación:

Las edificaciones de Educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Gráfico 30

Altura de edificación de edificaciones educativas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

70) Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión:

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo, de acuerdo a la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

71) Salas de clase especiales:

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia de acuerdo a la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán de un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape para su fácil evacuación en casos de emergencia de

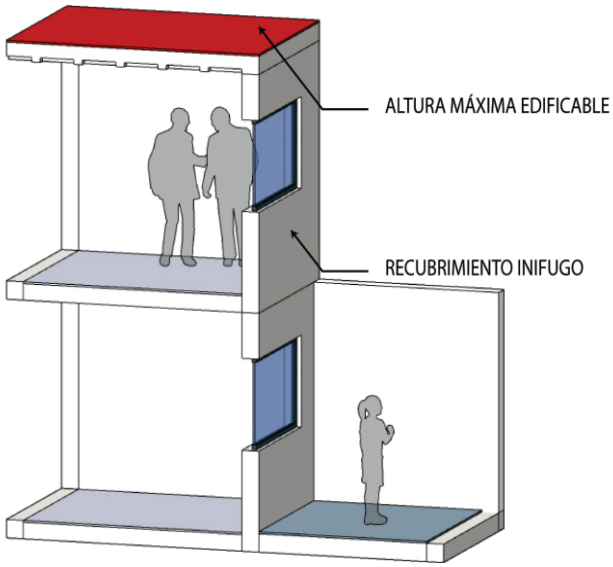
acuerdo a la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

72) Construcciones con materiales combustibles:

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Gráfico 31

Construcciones con Materiales Combustibles en edificaciones educativas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

73) Materiales inflamables:

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

74) Servicio médico:

Toda edificación estará equipada con un local destinado al servicio médico, al servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

75) Locales destinados a la enseñanza:

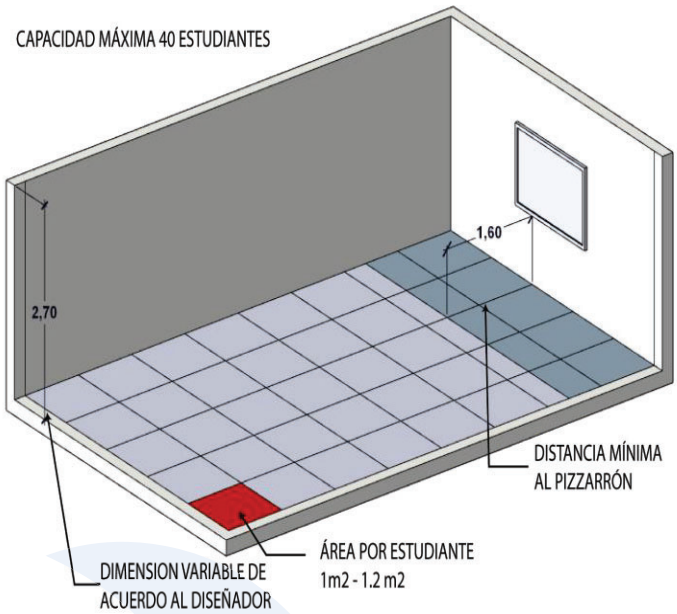
Aulas. - Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- Área mínima por alumno:
- Preprimaria: 1,00 m² por alumno.
- Primaria y secundaria: 1,20 m² por alumno.
- Capacidad máxima: 40 alumnos.
- Distancia mínima entre pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres.

Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Gráfico 32

Dimensiones de Aulas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

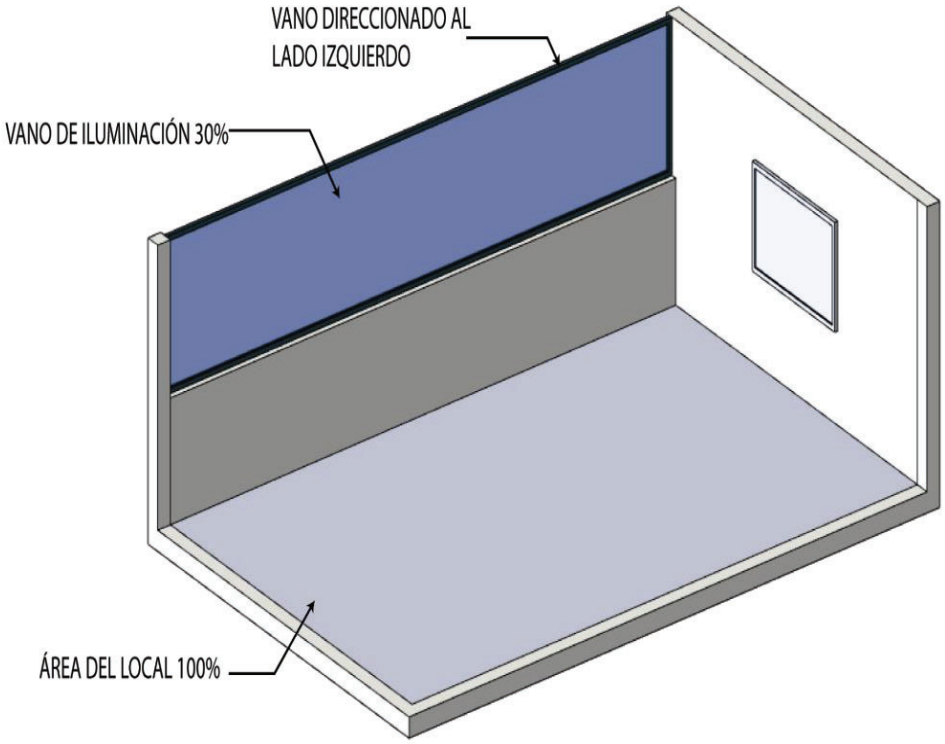
76) Iluminación:

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas la iluminación natural es insuficiente, se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Gráfico 33

Iluminación en Aulas



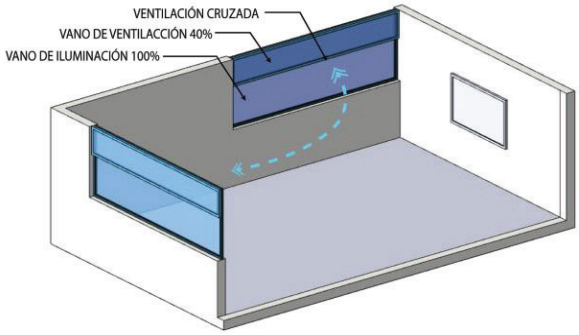
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

77) Ventilación:

Deberá asegurarse de un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Gráfico 34

Ventilación en Aulas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

78) Soleamiento:

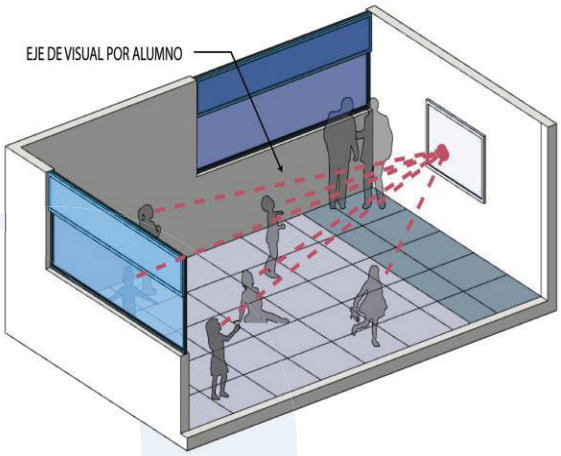
Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

79) Visibilidad:

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Gráfico 35

Visibilidad en Aulas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

80) Muros:

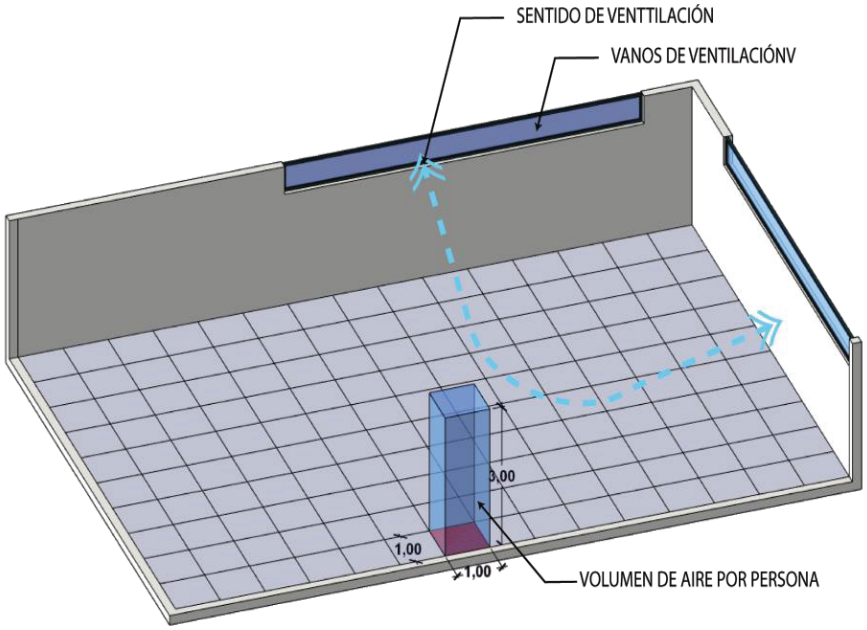
Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50m.

81) Volumen de aire por alumno:

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3,50 m³ por alumno. Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Gráfico 36

Volumen de Aire por Alumno en Aulas



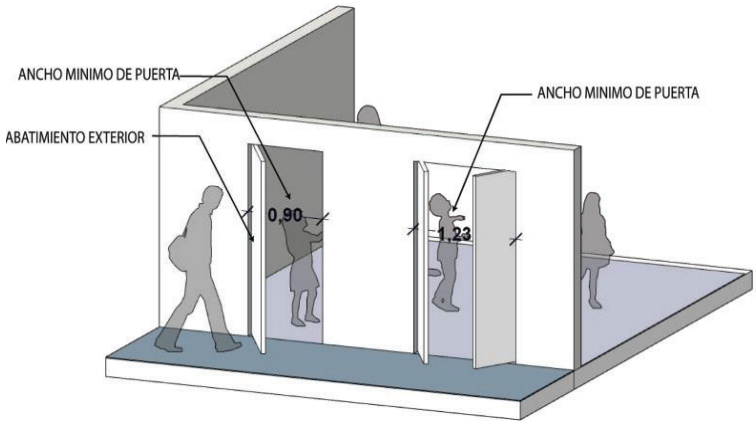
FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

82) Puertas:

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 m para una hoja y de 1,23 m para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Gráfico 37

Puertas en espacios educativos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

83) Elementos de madera:

Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

84) Escaleras:

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.

- El ancho mínimo útil será de 2,00 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0,60 m por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3,00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
- El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios. NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

- Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.

- Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior. NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

- En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.

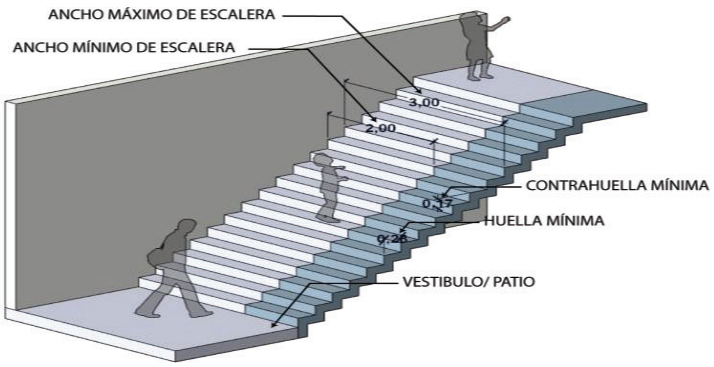
- Tendrán una huella no menor a 28 cm ni mayor de 34 cm y una contrahuella máxima de 16 cm para escuelas primarias y de 17 cm para secundarias.

- Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.

- Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Gráfico 38

Escaleras de edificaciones educativas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

85) Pasillos:

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 m libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

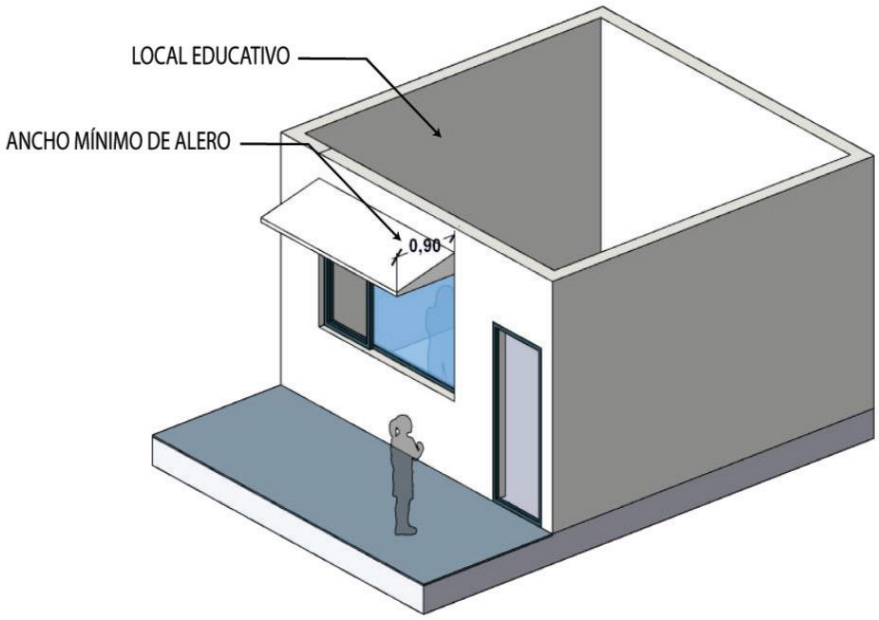
NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA CONTRA INCENDIOS (CI), CÓDIGO NEC-HS-CI y NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

86) Aleros:

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, estos serán de 0,90 m como mínimo.

Gráfico 39

Escaleras de edificaciones educativas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

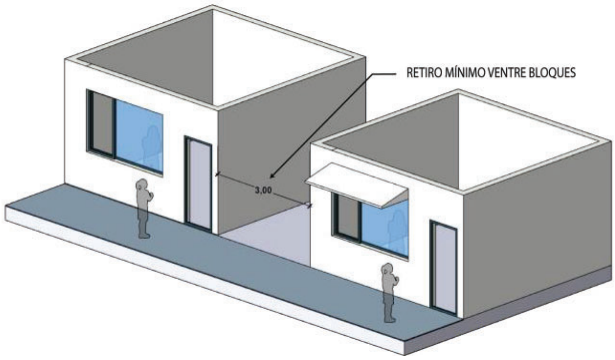
87) Distancias entre bloques:

Las distancias mínimas entre bloques se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- Para una sola planta: 3,00 m libres.
- A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 m por cada piso adicional.

Gráfico 40

Distancias entre bloques de edificaciones educativas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

88) Dormitorios en internados:

Además de las disposiciones de este Artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

- Superficie mínima por alumno: 5,00 m².
- Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m³.

89) Variación en servicios sanitarios:

- 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos.
- 2 inodoros por cada 70 alumnas.

90) Servicio médico dental:

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

MANUAL DE MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURA 2021

NORMAS TÉCNICAS Y ESTÁNDARES DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA (MINISTERIO DE EDUCACIÓN 2012), (EJEMPLO NORMAS TÉCNICAS Y ESTÁNDARES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA, MEMORIA

ARQUITECTÓNICA, MANUAL PARA MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA).

2.4. Estaciones de servicio y gasolineras

91) Alcance estaciones de servicio y gasolineras:

Los siguientes artículos de esta sección, además de los pertinentes del presente código, afectarán a todas las edificaciones destinadas a estaciones de servicios, situadas tanto en la zona urbana como en carreteras y autopistas.

El almacenamiento y depósitos de gas licuado que superen las 250 unidades respetan un retiro de 1.000 metros hasta las estaciones de servicio (gasolineras).

Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

92) Condiciones del terreno en el área urbana como en el área de protección:

Los terrenos situados en el área urbana consolidada, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones: frente mínimo del terreno: 25 m; área mínima del terreno: 2000 m².

93) Condiciones del terreno en el área de protección urbana:

Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Con frente a carreteras: o frente mínimo del terreno 50 m.
- Fondo mínimo de los terrenos: 70 m, medidos desde el eje de la vía.
- Línea de fábrica: 30 m

- Observancia del derecho de vía: Para carreteras: 25 m, desde el eje de la vía más 5 m de retiro de construcción.
- Para autopista: 35 m, desde el eje de la vía más 15 m de retiro de construcción.

94) Aprobación del sitio:

Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar estaciones de servicio y gasolineras, deberá presentar a la Unidad de Planificación una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

- Copia de la escritura del terreno inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
- Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.
- Plano de ubicación en escala 1:500 con indicación de calles, veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en las veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.
- Plano de ubicación en escala 1:100.000 con indicación de las distancias con respecto a otras estaciones de combustible y otros como centros asistenciales, religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros, y áreas residenciales.

95) Distancias mínimas de localización en el área urbana:

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

- Cien metros de estaciones o subestaciones eléctricas.
- Cien metros a cualquier construcción o proyecto aprobado por el Municipio destinado a establecimientos educacionales, mercados, hospitales, iglesias y otros sitios de espectáculos públicos.
- En vías de uno o de doble sentido de tráfico, mil metros entre estaciones de servicios o gasolineras en el área urbana consolidada.

- En avenidas de veinte metros o más de ancho, mil metros entre estaciones de servicio de combustible.

- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustibles dentro del perímetro urbano.

- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

96) Distancias mínimas de localización en el área de influencia urbana:

La construcción e instalación de estaciones de servicio de combustibles se sujetará a la siguiente distancia mínima.

Mil metros entre ellas, sean que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio para la implantación de estaciones de combustibles en el área de influencia urbana, por parte de la Unidad de Planificación, los planos antes indicados deberán tener previamente el visto bueno de la Secretaría de Hidrocarburos.

97) Requisitos para aprobación de planos: estaciones de combustibles:

- Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Unidad de Planificación, adjuntando todos los documentos y planos requeridos en los artículos anteriores. Certificados de autorización de la Secretaría de Hidrocarburos para instalar la estación de servicio de combustible propuesta.

- Copia certificada de Petroecuador, sobre el compromiso de suministrar combustibles con el cupo respectivo.

- Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

- Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de depósitos, zonas de protección de peatones y señalización.

98) Ubicación de tanques:

No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios; los tanques no se ubicarán a menos de 3 m, en proyección horizontal de una construcción.

99) Distancias entre accesos y salidas:

Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán de quince metros en avenidas principales y de diez metros en avenidas o calles de doce metros de ancho. Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

100) Anchos de acceso y salidas:

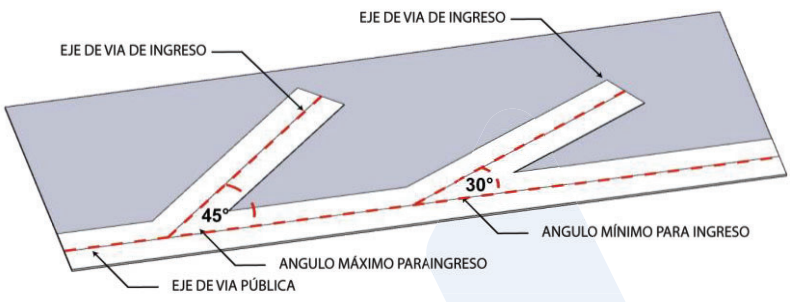
En el área urbana consolidada, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a seis metros, medidos perpendicularmente al eje de los mismos.

101) Ángulos de accesos y salidas:

El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de cuarenta y cinco grados, ni menor de treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alimento del borde interior de la acera.

Gráfico 41

Ángulos de Accesos y Salidas de Estaciones de Combustibles



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

102) Número de accesos y salidas:

Toda estación de servicio de combustibles no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Unidad de Planificación, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas como de las aceras, estará a cargo exclusivo del propietario.

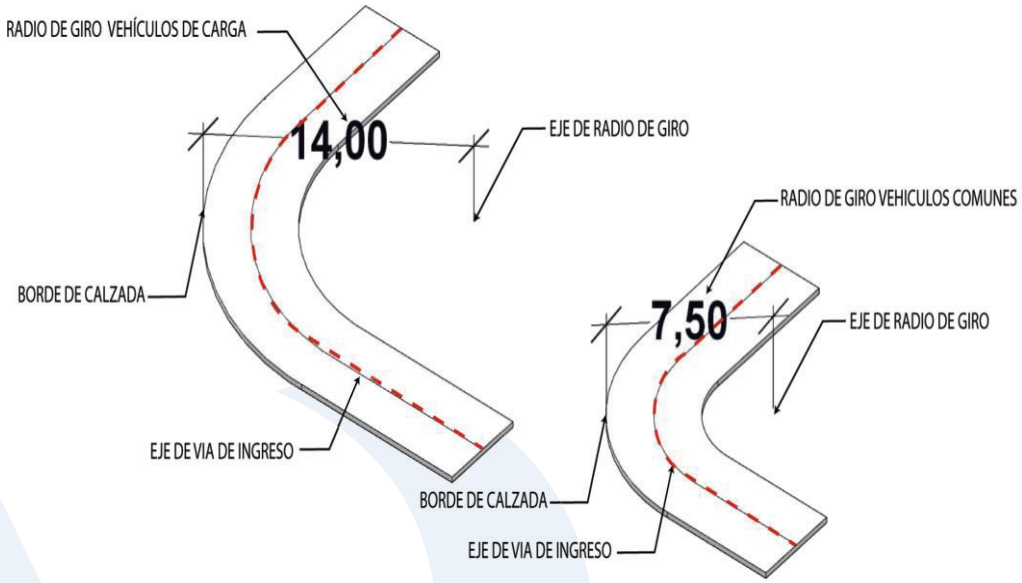
103) Radio de giro mínimo:

El radio de giro dentro de las estaciones de servicio de combustibles será de catorce metros para vehículos de carga y autobuses, y de siete cincuenta metros para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio mínimo de giro de catorce metros, no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

Gráfico 42

Radio de Giro de Accesos y Salidas de Estaciones de Combustibles



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

104) Alturas mínimas:

En caso de cubrir con losa u otro material las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán:

- De dos metros cuarenta para automóviles o vehículos menores.
- De tres noventa metros para camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

105) Materiales constructivos:

El tipo de materiales utilizables para la construcción de las estaciones de servicio de combustibles deberá ser de clase “resistentes y retardantes al fuego y al calor”.

106) Distancias de visibilidad:

Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio de combustibles, instaladas en las vías urbanas y carreteras, tendrán como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera, cuyos valores se indican a continuación:

Velocidad directriz. Distancia de visibilidad.

Tabla 1

Distancias de visibilidad de accesos para estaciones de servicio

(Km/hora)	(m)
15	12
20	20
25	25
30	30
35	38
40	45
45	52
50	60
60	75
70	90
80	110
90	135
100	155

FUENTE: ORDENANZA SUSTITUTIVA 3457 NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m de altura mínima, ubicado fuera de la vía a tres metros del borde de la superficie de rodadura.

107) Seguridad contra incendios:

Las estaciones de servicio de combustibles cumplirán con las normas contra incendio señaladas por el Cuerpo de Bomberos.

108 Servicios sanitarios

Será obligatoria la instalación de los siguientes servicios sanitarios:

- Para el público: Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres; un inodoro y un lavamanos para mujeres.
- Para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidores con canceles.

109) Servicios complementarios:

Además del equipamiento indicado en los artículos anteriores, las estaciones de combustibles dispondrán de surtidores de agua, servicio de aire con medidor de presión y áreas de protección cubiertas para peatones.

2.5. Centros de reunión

110) Alcance centros de reunión:

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para

teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

111) Categorías de acuerdo a su capacidad:

De acuerdo con su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías.

Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios; tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.

Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios; los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios. NEC NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

Cuarta categoría: Los edificios de capacidad inferior a 150 usuarios podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de sección no menor a dos cincuenta (2,50) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios. NEC NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN, NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

112) Altura de la edificación:

Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos en caso de que funcionen en edificios de usos compatibles; estos

locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II, III; los de la categoría IV podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

113) Permiso de funcionamiento:

Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior podrá abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

114) Edificios existentes:

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva.

115) Tipo de construcción:

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Art. 36 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: escenario, puertas y ventanas.

116) Altura libre:

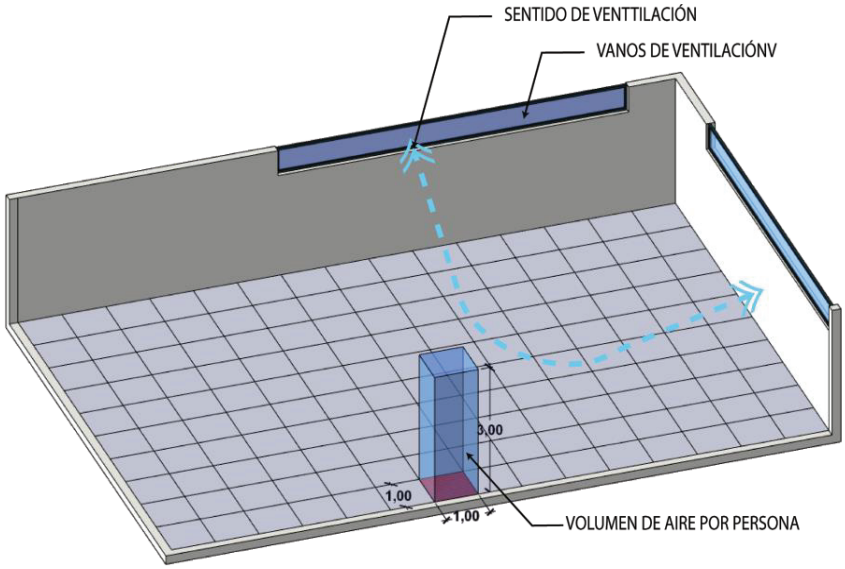
La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3) metros como mínimo.

117) Ventilación:

El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m³ por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m² por usuario.

Gráfico 43

Ventilación en espacios de reunión



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

118) Iluminación:

Además de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a este con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

119) Condiciones acústicas:

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculo deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impidan la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo, a los locales destinados a presentaciones se les adjuntará al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

120) Pasajes y patios:

Los pasajes y patios especificados en este cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

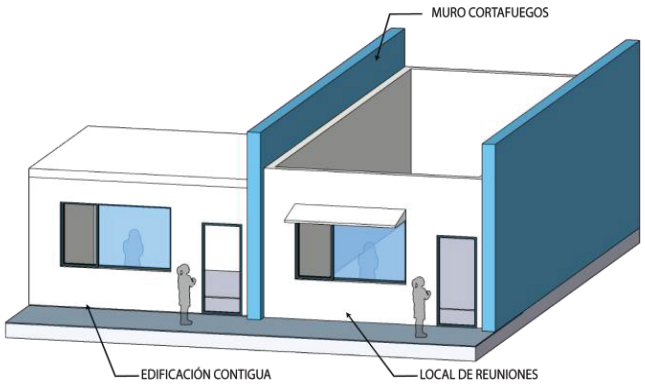
En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

121) Muros cortafuegos:

Las edificaciones comprendidas en esta sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Gráfico 44

Muros Cortafuegos en espacios de reunión



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

122) Depósitos subterráneos:

Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

123) Locales en pisos altos:

Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja, y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garanticen la resistencia al fuego mínimo por dos horas.

Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 m. El máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0,16 m y el ancho de la huella no menor a 0,30 m. Debiendo en todo caso mantenerse la relación 2ch + 1h = 0,62m.

124) Palcos y galerías:

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50 m.

125) Corredores de circulación:

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- Sección mínima: 1,50 m. la cual se calculará a razón de 1,20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción.
- Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
- No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito. Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

126) Escaleras:

Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios.

- Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50 m.

- La huella mínima será de 0,30 m. y la contrahuella máxima de 0,16 m.
- Cada tramo tendrá un máximo de dieciséis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
- Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- Toda escalera llevará pasamanos laterales y, cuando su sección fuere mayor a 3,60 m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
- Las escaleras que presten servicio público no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

127) Accesos y salidas:

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

128) Puertas:

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

- Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas.

- Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
- Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo.
- Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.

En caso de emplearse puertas de vidrio, éste deberá garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

129) Puertas de emergencia:

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad del local, pero en ningún caso será menor a dos. Se las dispondrá de forma tal que absorban áreas iguales de asientos.
- No se dispondrá de puertas cercanas al escenario.
- Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda “salida”, el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- Las puertas de emergencia comunicarán directamente con los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados durante toda la función.
- Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

130) Accesos de vehículos y de servicio:

Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se provean para el público.

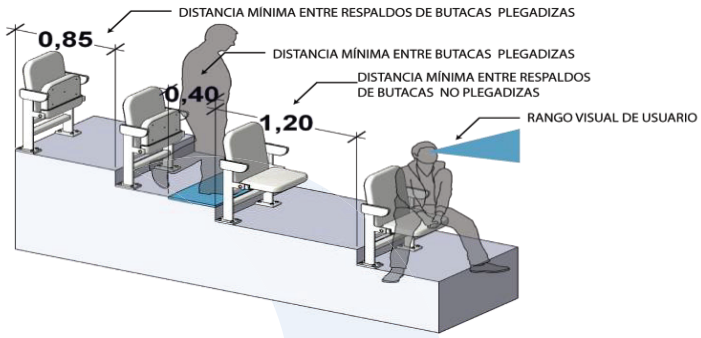
131) Butacas:

En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
- Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 m.
- La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre “visibilidad en espectáculos” en el presente cuerpo normativo.
- Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
- Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
- Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.

Gráfico 45

Butacas en espacios de reunión



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas.

- La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.
- El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

132) Cabinas de proyección:

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, cumplirán con las siguientes especificaciones:

- Tendrán un área mínima de 4,00 m² por cada proyector y una altura mínima de 2,20 m.
- Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extintores de incendio.
- Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático.
- La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
- Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático. La ventilación se hará directamente al exterior.
- Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

133) Talleres y vestidores para empleados:

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

134) Ventanas:

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida las salidas del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este

requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

135) Servicios sanitarios:

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
- Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.

Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable. Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a y b de este artículo.

136) Taquillas:

Las taquillas para ventas de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

137) Estacionamientos:

Todo local destinado a centro de reuniones, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos.

2.6. Mecánicas automotrices, mecánicas en general y vulcanizadoras

138) Alcance de “mecánicas”:

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, además de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

139) Clasificación de "mecánicas":

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- Taller automotriz.
- Mecánica automotriz liviana.
- Mecánica automotriz semipesado.
- Mecánica automotriz pesada.
- Mecánica en general.
- Vulcanizadoras.

140) Definiciones:

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

- **Taller automotriz. -** Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
- **Mecánica automotriz liviana. -** Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- **Mecánica automotriz semipesado. -** Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- **Mecánica automotriz pesada. -** Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, trailers y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- **Mecánica en general. -** Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.

- **Vulcanizadoras. -** Se denomina Vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

141) Actividades en mecánicas automotrices:

En las mecánicas automotrices de los tipos b), c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores.
- Reparación de máquinas.
- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldadura.
- Arreglo de tapicería e interiores.
- Sistema eléctrico y baterías.

Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.

142) Normas mínimas de construcción:

Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran. Pisos: El piso será de pavimento rígido.

Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.

Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto

en las normas pertinentes o las que establezca la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado.

Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.

Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en este Reglamento.

Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

143) Servicios sanitarios:

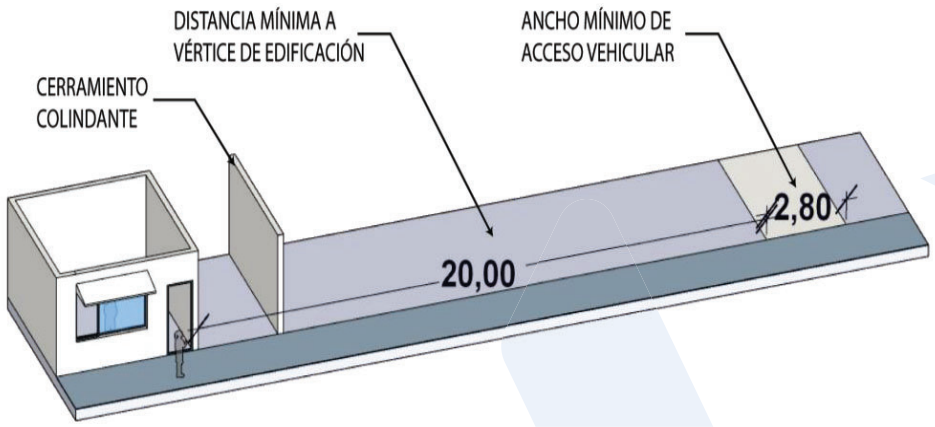
Todos los establecimientos especificados en la presente sección serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

144) Ingreso y salida de vehículos:

Si son independientes, su ancho no será menor a 2,80 m libres; caso contrario, su ancho no será menor a 5,00 m libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m del vértice de edificación en las esquinas.

Gráfico 46

Ingreso y Salida de vehículos en mecánicas y vulcanizadoras



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

145) Servicios de agua, canalización y energía eléctrica:

Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

146) Rótulos:

Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

147) Protección contra incendios:

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00 m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

2.7. Edificaciones de alojamiento

148) Alcance de edificaciones de alojamiento:

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal, tales como: Hoteles, hoteles residenciales, hostales, pensiones y similares cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

149) Clasificación de establecimientos de alojamiento:

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

- Hoteles.
- Hotel residencial.
- Hotel apartamento.
- Pensiones, hostales residenciales y residencias.
- Paradores, moteles, refugios.
- Establecimientos hoteleros especiales.
- Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).



- Ciudades vacacionales.
- Campamentos (camping).
- Apartamentos, villas, cabañas.
- Otros.

REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Acuerdo Ministerial 24, Registro Oficial Suplemento 465 de 24-mar.-2015.

150) Definiciones clasificación y categorización de los establecimientos de alojamiento:

Las definiciones de la clasificación y categorización de los establecimientos de alojamiento turístico están determinadas en el capítulo II, artículo 12 del REGLAMENTO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO, Acuerdo Ministerial 24, Registro Oficial Suplemento 465 de 24-mar-2015.

Hotel. - Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

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

Hotel apartamentos. - Es todo establecimiento que preste al público en general alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel, exceptuando los de comedor, disponiendo

Además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

Hostal. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

Hostal Residencia. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

Pensión. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

Parador. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presten servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

Motel. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se prestan servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberá prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

151) Aprobación previa por el ministerio de turismo:

Los planos arquitectónicos de los nuevos establecimientos hoteleros, deberán obligatoriamente contar con el visto bueno del Ministerio de Turismo antes de someterlos a la respectiva aprobación municipal.

De no contarse con este requisito, los proyectos no podrán ser enviados a la Municipalidad.

152) Locales comerciales:

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

153) Comedores:

Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La

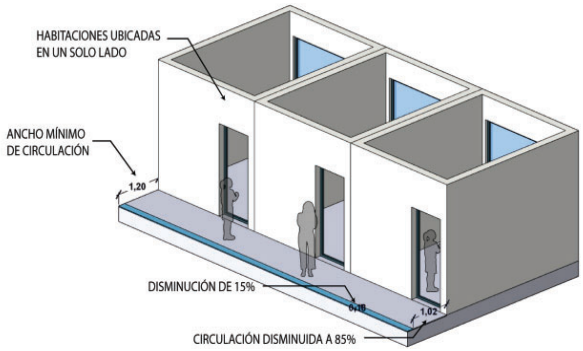
comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

154) Pasillos:

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos. Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre “circulaciones en las construcciones” contempladas en este cuerpo normativo.

Gráfico 47

Pasillos en edificaciones de Alojamiento



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

155) Paredes y suelos:

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales, tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos. Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

156) Dotación de Agua:

El suministro de agua será como mínimo de 200;150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente, y de 75 litros en los demás.

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

157) Generador de emergencia:

En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

158) Suites:

Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

159) Tratamiento y eliminación de basuras:

La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

160) Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento:

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en el reglamento hotelero del Ministerio de Turismo, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

2.8. Edificaciones de Salud

Los numerales a continuación deberán dar cumplimiento a lo establecido en el REGLAMENTO PARA ESTABLECER LA TIPOLOGÍA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE

SALUD DEL SISTEMA, Registro Oficial No. 248, 17 de julio de 2020. Última reforma: Acuerdo 00030-2020 (Registro Oficial 248, 17-VII-2020) MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA

161) Alcance de edificaciones de salud:

Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otros de uso similar.

162) Accesos:

Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, existirán accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

163) Estacionamientos:

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

164) Elevadores:

- Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
- Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores.
- Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin ser utilizados para transporte público.

165) Altura libre de los locales:

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m. libres.

166) Rampas:

Las rampas para uso peatonal, en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1,20 m.; su pendiente máxima será del 10% y el tipo de piso, antideslizante.

167) Escaleras:

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m, y la huella mínima igual a 0,30 m. En las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

168) Pasillos:

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico.

- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m de ancho.
- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m de ancho.
- Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m². de espera por persona mínimo.

169) Puertas:

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático. Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja.
- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja.
- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1,30 m. en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m. en dos hojas.

- Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja de 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

170) Generador de emergencia:

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalará el Ministerio de Salud Pública.

171) Lavanderías:

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m². Por cama.

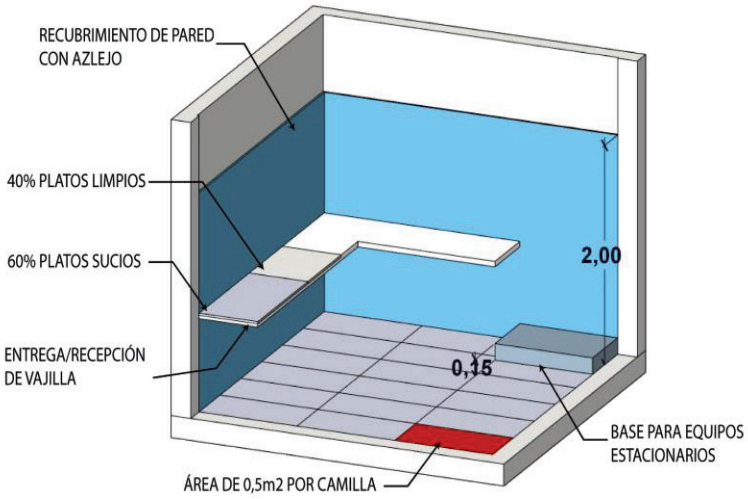
Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

172) Cocinas:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m2. por cama.
- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina deben ser lisos, de colores claros y lavables; se recomienda que sean enchapados en azulejo hasta una altura de 2,00 m.
- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
- Los equipos pesados de tipo estacionario, tales como hornos, lavadores y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m de altura.

Gráfico 48

Cocinas en edificaciones de Salud



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

173) Esterilización:

El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente, sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

174) Salas de enfermos:

La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y, para niños, un máximo de 8 camas. El 10% del total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local. El área mínima de ventilación será el 5% de la superficie del local; esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad, como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento, tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril, con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m² en el primer caso y 6,00 m² en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejables puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m en total.

En las salas de pediatría, por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m² que permita el cambio de ropa del niño. Se deben diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

175) Sala de operaciones y curaciones centro quirúrgico y centro obstétrico:

Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización; por cada quirófano deben existir dos lavabos quirúrgicos.

Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub esterilización). Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos es de 20,00 m². Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.

La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m, como mínimo.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable; no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa, serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.

Anatomía patológica. También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m².

176) Servicios sanitarios:

En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

- En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.
- Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.
- Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

177) Revestimientos:

Se debe utilizar materiales fácilmente higienizarlos y pisos antideslizantes. GUÍA DE ACABADOS INTERIORES PARA HOSPITALES (MINISTERIO DE SALUD 2013) y NORMA DE ASEGURAMIENTO DE CALIDAD DE LOS SERVICIOS EN LA SALUD.

178) Prevenciones contra riesgos:

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

- Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.

- Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.

- El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas. De acuerdo a lo especificado en la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA CONTRA INCENDIOS (CI) CÓDIGO NEC-HS-CI.

- En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.

- Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escape deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.

- Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

2.9. Edificios destinados al Culto

179) Alcance de edificios destinados al culto:

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a “centros de reunión”, del presente cuerpo normativo que les sean aplicables. Además de la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

180) Área de la sala:

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

181) Volumen de aire:

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m3., de aire por asistente.

182) Altura libre mínima:

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

183) Locales anexos:

Todos los locales anexos a la sala, tales como:

Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

184) Estacionamientos:

Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

2.10. Edificios para espectáculos deportivos

185) Alcance de edificios para espectáculos deportivos:

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo. Además de la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

186) Graderíos:

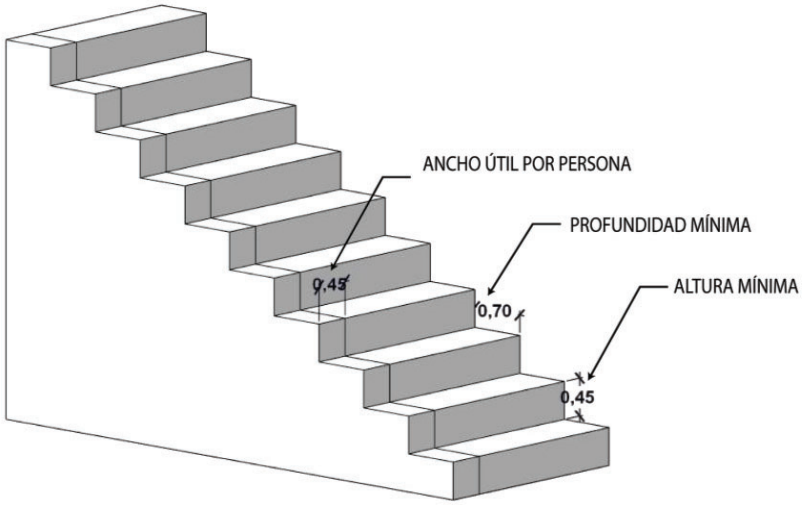
Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de 0,45 m.
- La profundidad mínima será de 0,70
- Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Artículo correspondiente de la sección referida a “centros de
- Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m.

- El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m.
- Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a “visibilidad en espectáculos” del presente cuerpo normativo.

Gráfico 49

Dimensiones de Graderíos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

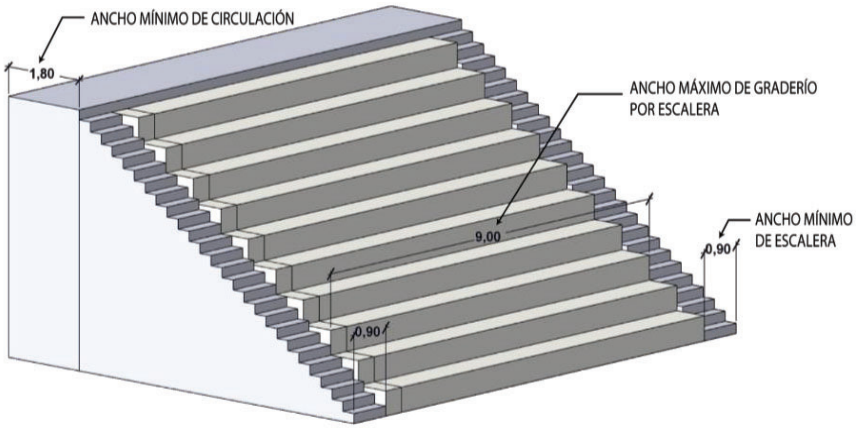
187) Circulaciones en el graderío:

Cumplirán con las siguientes condiciones: Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.

Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen entre dos puertas contiguas.

Gráfico 50

Circulaciones en Graderíos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

188) Salidas de los graderíos:

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

189) Servicios sanitarios:

Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando esté la puerta abierta.

Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

190) Clubes deportivos o sociales:

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fuere pertinente.

191) Estacionamientos para edificios de espectáculos:

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

2.11. Edificios para Industria

192) Estacionamientos para la industria:

Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por cada 100 m 2., de área construida. de acuerdo a la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN – NEC: NORMA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL (AU) CÓDIGO NEC-HS-AU.

193) Prevención contra incendios:

Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10 m., de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

194) Servicios sanitarios para establecimientos industriales:

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

195) Primeros auxilios:

Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

196) Chimeneas para la industria:

Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15 m de altura.

En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

197) Requisitos complementarios y prohibiciones para proyectos destinados a industria:

Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

Ningún establecimiento industrial podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3., por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas.

El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas.

Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportar los humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.

La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de alcantarillado o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición.

Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas.

Las instalaciones eléctricas se sujetarán a las normas que para el efecto disponga la Corporación Nacional de Electricidad

2.12. Edificios para bares y discotecas

198) Bares:

Aquellos establecimientos, que prestan el servicio de expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas en general, complementadas con un servicio de atención a mesas o barra; en locales insonorizados. No se incluyen en esta definición la licorería y ni tiendas autorizadas para el expendio de licores.

Establecimiento en buenas condiciones de construcción, presentación e instalaciones, con las siguientes características mínimas:

• Mobiliario y equipamiento en perfectas condiciones;

• Higiene total en todos los ambientes del establecimiento;

• Mantenimiento integral del establecimiento con frecuencia recomendada de 2 veces al año;

• Contar con todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y en sectores que no se cuente con estos se deberá garantizar con sistemas alternativos;

• Estos establecimientos deben contar con aislamiento acústico permanente, mismo que debe estar elaborado con material no combustible, o en su defecto, con materiales y/o con tratamiento ignífugos.

• Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes y/o de acuerdo a la decoración y oferta del servicio;

• Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las áreas de atención al público, las misma que dispondrán de:

- Extractores de humo y olores.
- Inyectores de aire donde lo requiera.
- Cumplir con las normas sanitarias para preparación y manipulación de alimentos y bebidas, a través de personal capacitado y certificado.
- Contar con equipos y/o implementos contra incendios.
- Disponer de salidas (S) y/o escaleras de emergencia.
- Contar con planos de contingencia para seguridad interna y externa en el establecimiento.

199) Discotecas:

Establecimientos que prestan servicio de recreación, diversión y esparcimiento en locales insonorizados, en los que conjuntamente con el expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, se proporciona al público, pista de baile y/o espectáculos de variedades, sus instalaciones y equipamientos deberán brindar seguridad a sus concurrentes, con las siguientes características mínimas:

- Ingreso y salida fluido, a través de salidas de emergencia con puertas que puedan abrirse hacia el exterior a 180 grados.
- Los pasillos, corredores y accesos a salidas, deberán contar con señalización iluminadas que indiquen la dirección hacia las puertas y salidas de emergencia;

- En todas las puertas de acceso y al interior del local, deben fijarse un plano del local que contenga información al público sobre las medidas de seguridad implantadas en el establecimiento.
- Presentar un plan de evacuación, en el que se debe indicar los responsables de su ejecución, incluido un cronograma de simulación de incendio y emergencia sísmica que deberá realizarse una vez cada año, con la aprobación de las autoridades competentes;
- Estos establecimientos deben contar con aislamiento acústicos permanentes, mismos que deben estar elaborados con elementos no combustibles, o en su defecto, con materiales y/o con tratamiento ignífugos.
- Deberán contar con sistemas adecuados de ventilación, de detección y alarmas contra incendios, sistemas de control de incendio por medios automáticos de rociadores, extintores portátiles y equipos necesarios para extinguir el fuego y permitir la ventilación y evacuación del lugar;

• Intercomunicación entre el personal de seguridad interna del establecimiento (intercomunicadores, radios, etc.)

• Servicios higiénicos y/o baterías sanitarias.

• Cabinas para el control de iluminación y sonido.

• Mobiliario y equipos en perfectas condiciones.

• Higiene total en todos los ambientes del establecimiento;

• Mantenimiento integral del establecimiento con frecuencia recomendada de 2 veces por año;

• Contar con todos los servicios básicos: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y en sectores que no cuente con estos se deberá contar con sistemas alternativos;

• Iluminación suficiente natural o artificial en todos los ambientes y/o de acuerdo a la decoración y oferta del servicio;

• Ventilación suficiente natural o artificial en todos los ambientes, especialmente en las áreas de atención al público.

Los centros de diversión se podrán instalar respetando una distancia de 200 metros hasta los centros educativos, recreativos, bienestar y servicio social, bajo medidas de seguridad para disminuir la contaminación acústica y proteger la integridad de las personas.

Se prohíbe el establecimiento de centros de tolerancia.

Niveles máximos permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en decibelios (db)

Tabla 2

Niveles máximos permisibles de Presión Sonora en Discotecas

Descripción	De 11:00 AM a 19:00 PM	De 19:00 PM a 02:00 AM
A la calle	65	75
En viviendas cercanas	45	50
En edificios destinados a salud	35	30
En el interior de bares	85	85
En el interior de discotecas	100	100

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

200) Corredores de circulación:

Los corredores de circulación se sujetarán a más de las normas generales de circulaciones interiores y exteriores, a las siguientes especificaciones:

- El ancho mínimo será de 1,50 m.
- Podrán disponerse corredores transversales, además del corredor central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- No podrán existir salientes en las paredes de los corredores hasta una altura no menor de 2,05 m.
- Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.

201) Puertas de emergencia:

- Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, dentro de la normativa del artículo anterior y su cuadro.
- Se dispondrán en forma tal, que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores), evitando la cercanía al escenario.
- Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados durante toda la función.
- Las puertas de emergencia podrán ser usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

202) Ventanas:

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

2.13. Edificios para mercados

203) Del área de comercialización:

La distribución de las secciones será por tipo de alimento, de tal manera que evite la contaminación cruzada, bien sea por efecto de la circulación de los equipos rodantes, del personal, de la proximidad a los servicios higiénicos, del colector de residuos sólidos o de cualquier otro punto de contaminación.

Los puestos de comercialización de alimentos en los mercados se construirán de material no inflamable, fáciles de limpiar y desinfectar, sobre todo las superficies que están en contacto

directo con los alimentos. El diseño de las instalaciones será apropiado para la exhibición y comercialización de los alimentos en forma inocua y requiere de instalaciones eléctricas y sanitarias de acuerdo a la actividad comercial a desarrollar.

Las áreas mínimas de los puestos de acuerdo a las actividades comerciales a desarrollar en el mercado son:

Tabla 3

Áreas mínimas de puestos por actividad en el mercado

ACTIVIDAD	ÁREA M2
Carnes, pescados y productos	6 m²
Perecibles, abarrotes, mercería y cocina	8 m²
Otros productos	6 m²

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

204) Del área de abastecimiento y despacho:

Deberá contar con área de carga y descarga. Para áreas mayores a 1,000 m2. deberá tener el ingreso de mercadería separado del público, incluyendo andén de descarga.

Tabla 4

Estacionamientos en espacios de mercado

ESTACIONAMIENTO	PARA EL PERSONAL	PARA EL PÚBLICO
Mercado de abastos	1 por cada 10 personas	2 por cada 10 personas

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Cámaras frigoríficas:

Tabla 5

Área de cámaras frigoríficas por Uso

TIPO	ÁREA DE CÁMARA
Carnes	0,02 m³ x m² de área de ventas
Pescados	0,06 m³ x m² de área de ventas
Otros	0,03 m³ x m² de área de ventas

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Almacenes: área mínima: 25% del área de venta.

205) Del área de residuos sólidos y limpieza:

Los mercados deberán contar con un ambiente para recolectar los residuos sólidos, los cuales deberán encontrarse alejadas del área de comercialización y de los almacenes. Sus paredes y pisos serán de fácil limpieza, y el sistema de ventilación, natural o forzado deberá estar protegido contra roedores y plagas.

Tabla 6

Área de espacios de limpieza en mercados

ESPACIO	ÁREA DE CÁMARA
Ambiente para basura mercado mayorista	0,015 m³ x m² de área de venta
Ambiente para basura mercado minorista	0,020 m³ x m² de área de venta
Ambiente de limpieza	6 m² + lavatorio

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Se dispondrá un acceso directo para que los camiones recolectores de basura recogen los residuos del mercado.

206) Del área de energía y servicios complementarios:

Sus dimensiones y características estarán determinadas por las instalaciones requeridas según el tamaño del mercado.

207) Del área de administración y servicios varios:

Deberá contar como mínimo con una oficina administrativa, que será el centro de coordinación de operaciones y control. El área destinada para este y otros servicios dependerá del proyecto, aunque se recomienda complementar la actividad de comercialización del mercado con servicios que permitan utilizar la infraestructura a jornada completa para hacerla más productiva.

208) Acondicionamiento físico:

• **Iluminación. -** Los Mercados de Abastos deberán contar con iluminación natural o artificial, que garantice la clara visibilidad de los productos que se expenden, sin alterar sus condiciones naturales como forma o color. Las bombillas y lámparas que estén suspendidas sobre los alimentos deberán contar con elementos protectores con el fin de evitar la contaminación de los alimentos en caso de rotura.

• **Ventilación. -** La ventilación será suficiente de modo que se asegure la circulación del aire, así como la eliminación del aire confinado, a fin de evitar la concentración de olores indeseables, humedad e incremento de la temperatura a niveles tales que generan el deterioro de los alimentos o la incomodidad de las personas. Las aberturas de ventilación se protegerán con mallas de material anticorrosivo, fáciles de desmontar para su limpieza y conservación. El área mínima de los vanos que abren deberá ser superior al 10% del área del ambiente que ventilan.

• **Circulación. -** Las puertas de acceso serán como mínimo en número de dos (2) en mercados de 150 puestos o menos, debiendo ubicarse en puntos extremos y aumentando una puerta por cada 100 puestos adicionales.

Las dimensiones de los vanos para la instalación de puertas de acceso, comunicación y salida deberán calcularse de acuerdo al ambiente al que sirven, siendo las dimensiones mínimas las siguientes:

Tabla 7

Dimensiones de Circulación en mercados

ESPACIO	ÁREA DE CÁMARA
Ingreso principal	2.30 m (altura) x 3,00 m (ancho)
Altura puerta interior	2,10 m
Dependencias interiores	0,9 m
Servicios higénicos	0,8 m
Servicios higénicos para discapacitados	0,9 m
discapacitados	

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

• Los pasadizos tendrán una amplitud suficiente para asegurar el tránsito fluido; en cualquier caso, su anchura no debe ser menor de 2,40 m, y en ningún caso se utilizarán como áreas de almacenamiento temporal o permanente ni de exhibición de los alimentos. Los pasadizos estarán interrelacionados unos con otros, de manera que exista fluidez hacia las puertas de salida, sin que queden puntos ciegos. Los pasajes principales deberán tener un ancho mínimo de 3,00 m.

• Los pisos no tendrán grietas y serán fáciles de limpiar y desinfectar. Se les dará una pendiente que permita que los líquidos escurran hacia los sumideros, evitando su acumulación.

• Las paredes serán de material impermeable, adsorbente, lavable y de color claro, serán lisas y sin grietas. En las áreas de comercialización de productos perecederos, los ángulos entre las paredes, pisos, y techos, serán abovedados y continuos para facilitar la limpieza y evitar la acumulación de elementos extraños.

• Los techos deberán ser de material impermeable, adsorbente, liso, sin grietas y fáciles de limpiar, de tal manera que se impida la acumulación de suciedad. La altura deberá garantizar una buena ventilación e iluminación.

• Las ventanas y otras aberturas se diseñarán de manera tal que se evite la acumulación de suciedad y sean fáciles de limpiar. Además, deben estar provistas de medios que impidan el

ingreso de insectos, aves u otros animales; estos medios deben ser desmontables de modo que se facilite su limpieza.

209) Instalaciones sanitarias:

Los mercados deberán cumplir con las siguientes condiciones sanitarias:

• Deberán asegurar la utilización de agua que sea potable, abastecida de manera continua y en cantidad suficiente de acuerdo a los requerimientos de limpieza del mercado y demás operaciones realizadas en el establecimiento.

• El almacenamiento del agua podrá hacerse en cisternas o tanques elevados ubicados en lugares no expuestos a filtraciones o contaminación, y manteniéndose en ellos su potabilidad, no debiendo contener ésta niveles menores a 0,5 ppm de cloro residual. Tendrán además una capacidad mínima de 100 litros por puesto que expenda alimentos perecederos, y por día; sus paredes deberán ser lisas en su interior, de material que impida filtraciones y estar provistos de tapas herméticas de protección.

• La instalación del agua en el interior del mercado contará con un grifo cada 50 puestos o cada 500 m2 como mínimo, para facilitar las operaciones de limpieza general del mercado.

• El sistema de desagüe debe garantizar la evacuación sanitaria de las aguas residuales; éstas deberán disponerse en la red de alcantarillado o en su defecto, se deberán disponer de manera tal que no se generen riesgos para la salud y el ambiente.

Asimismo, deberá contar con sumideros de mínimo 6 pulgadas de diámetro distribuidos por todos los pasadizos, y estarán cubiertos con rejillas metálicas desmontables a fin de evitar el ingreso de roedores e insectos al establecimiento. Contará también con trampas para sólidos con el fin de recuperarlos para su disposición; las cajas de registro con tapa se distribuirán cada 300 m2 o por cada 50 puestos.

• **Servicios higiénicos, vestuarios y duchas:** Los mercados estarán provistos de servicios sanitarios para empleados, considerando 10 m2. Por persona, según lo que se establezca a continuación:

Tabla 8

Servicios higiénicos, vestuarios y duchas para empleados en mercados

NÚMERO DE EMPLEADOS	HOMBRES	MUJERES
1 a 5 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1 l
6 a 20 empleados	1L, 1u, 1l	1L, 1 l
21 a 60 empleados	2L, 2u, 2l	2L, 2 l
61 a 150 empleados	3L, 3u, 3l	3L, 3 l
Por cada 100 empleados adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1 l

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

(L= lavamanos; l= lnodoro; u= urinario)

Adicionalmente a los servicios sanitarios para empleados se proveerán servicios sanitarios para el público en base al cálculo del número de ocupantes conforme a lo siguiente:

Tabla 9

Servicios higiénicos para el público en mercados

NÚMERO DE EMPLEADOS	HOMBRES	MUJERES
1 a 100 personas (público)	1L, 1u, 1l	1L, 1 l
101 a 250 personas (público)	2L, 2u, 2l	2L, 2 l
Por cada 250 personas adicionales	1L, 1u, 1l	1L, 1 l

FUENTE: ORD-3457 - NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

2.14. Camal o centros de faenamiento

210) Ubicación de camal o centros de faenamiento:

Su ubicación deberá estar en sectores alejados de los centros poblados, por lo menos a 1 km de distancia, en zonas próximas a vías que garanticen fácil acceso y no susceptibles de inundaciones. No deben existir en sus alrededores focos de insalubridad ambiental, libres de emanaciones gaseosas o elementos contaminantes y aislados de otros centros de riesgo

como rellenos sanitarios, hospitales, cementerios, áreas protegidas, patrimoniales o zonas en las cuales exista riesgo de contaminación cruzada; así mismo, deberá cumplir con las disposiciones normativas del ARCSA.

211) Condiciones generales de funcionamiento:

Dentro de las exigencias que se deberá tener en cuenta para la implementación de un nuevo camal se citan las siguientes:

- El sector donde se implementará deberá disponer de los servicios básicos como: red de agua potable, en cantidad y calidad adecuada para atender las necesidades de consumo humano y las requeridas por cada cabeza de ganado faenado; sistemas de aprovisionamiento de energía eléctrica, ya sea de una red pública o de un generador de emergencia propio del matadero; sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas; sistema de recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos y líquidos que producen el matadero.

- Poseer un sistema de bioseguridad con el objeto de impedir el ingreso de agentes potencialmente contaminantes o considerados de riesgo sanitario a las inmediaciones del centro de faenamiento.

- En el área externa a la sala de faenamiento debe implementarse: patio para maniobras de vehículos, rampas para carga y descarga de animales, con instalaciones para lavado y desinfección de los vehículos, corrales de recepción, mantenimiento y cuarentena para ganado mayor y menor con abrevaderos de agua; mangas que conduzcan al cajón de aturdimiento, acondicionada con baño de aspersión. Además, debe contar con sala de matanza de emergencia o matadero sanitario.

- En el área interna: la obra civil debe contemplar la separación de las zonas sucias, intermedia y limpia; salas independientes para la recolección y lavado de vísceras, pieles, cabezas y patas; área de oreo y refrigeración de las canales.

- Las paredes y pisos de todas las zonas de proceso deben ser lisos, resistentes, no tóxicos, impermeables y de fácil limpieza y desinfección, no absorbentes y de colores claros, recubiertos de un revestimiento lavable, en el caso de paredes hasta una altura mínima de un metro con ochenta centímetros, y en el caso de pisos, el recubrimiento o

diseño debe darle la propiedad de ser antideslizantes. La unión entre pisos y paredes, así como entre paredes, debe ser cóncava.

- Poseer servicios sanitarios, duchas y vestidores en buenas condiciones de mantenimiento y de limpieza, en cantidad suficiente en relación al número de empleados, siguiendo los lineamientos de seguridad y salud ocupacional.

- Contar con lavamanos y pediluvios o sistemas de desinfección de calzado al ingreso y salida de cada zona y área del proceso.

- Contar con el personal necesario para que el proceso sea continuo e ininterrumpido y de tal manera que los empleados desarrollen las actividades de manera satisfactoria y sin generar contaminación cruzada. Los centros de faenamiento pueden omitir estas áreas siempre y cuando entreguen los desechos a un gestor ambiental calificado como tal por la autoridad ambiental.

- Además, se requiere un espacio amplio para los edificios, futuras ampliaciones y, en muchos casos, pastizales para mantener a los animales durante períodos relativamente largos. Siempre que sea posible.

- Queda totalmente prohibido descargar aguas sucias no tratadas en ríos, esteros o quebradas; se deberán construir tanques para el tratamiento de aguas servidas, así como de los restos de los animales y sus fluidos.

212) Planificación para la implementación del centro de faenamiento:

Para la implementación del centro de faenamiento este deberá cumplir, con los siguientes requisitos específicos:

- Poseer un cerco perimetral con un punto de acceso para animales vivos, lugar en el cual debe desarrollarse la desinfección de vehículos previo a su ingreso al interior del establecimiento y el posterior proceso de verificación documental.

- Poseer una zona de recepción de animales, la cual debe contar con un patio de maniobras de piso resistente que impida encharcamientos, con rampas de descarga que desemboquen en los corrales, además de tarimas elevadas para el proceso de inspección ante mortem.

- Corrales de reposo y de cuarentena con pisos resistentes, con pendiente del 3%, cuyo diseño impide la acumulación de heces y orina en el interior de los mismos.

- Todos los corrales deben poseer cubierta, abrevaderos y sus divisiones de material resistente, cuya altura dependerá de la especie a alojar, de fácil limpieza y desinfección; el centro poseerá corrales para cada una de las especies.

- Poseer mangas de conducción construidas en material resistente, con diseño no lineal, sin esquinas, y cuyas dimensiones permiten la conducción de los animales e impiden su retorno, salida o aglomeración en su tránsito hacia zona de faenamiento.

- Poseer un sistema de pesaje de animales en algún punto desde la recepción, previo al ingreso del sacrificio.

- La infraestructura para el ingreso de animales a la zona de faenamiento, así como su manejo en este punto, deberá estar sujeto a lo determinado en los lineamientos de bienestar animal.

- Poseer un sistema de sujeción y de aturdimiento acorde a la especie animal y cuya aplicación cumpla con los lineamientos de bienestar animal.

- Poseer un sistema de rieles de conducción a lo largo de toda la línea de proceso, incluyendo el interior de las cámaras frigoríficas y la zona de despacho.

- Poseer un sistema de elevación en el área de sacrificio, para que los animales, una vez aturdidos, sean suspendidos en el aire y colocados en el sistema de rieles de conducción manual o eléctrica.

- Poseer un sistema de recolección de sangre, diseñado de tal manera que evite derrames y salpicaduras a pisos y paredes, y que garantice su tratamiento final.

- Poseer un área de suelo o escaldado, dependiendo de la especie animal, a continuación del área de sacrificio.

- Poseer tarimas móviles de metal de altura regulable para las operaciones de desollado, retiro de cabeza, extremidades y vísceras, para el caso de animales a los cuales se les retira la piel;

- Contar con un sistema de escaldado y eliminación de pelaje para el caso de animales a los cuales se les retira el pelaje, considerando que la piel forma parte de la canal, luego de lo cual los animales deben ser elevados nuevamente y volver al sistema de conducción para los procesos subsecuentes.

- Establecer áreas independientes y separadas físicamente del proceso principal para el tratamiento de subproductos cárnicos como vísceras, patas, cabezas y pieles.

- Poseer sierras eléctricas de acero inoxidable de grado alimentario para la división de canales.

- Poseer un área de inspección post mortem de canales, la cual debe ser amplia y bien iluminada de tal manera que permita el libre movimiento del veterinario y el desarrollo apropiado de los procedimientos necesarios para la emisión de los respectivos dictámenes. Esta área debe contar con los utensilios necesarios para la inspección, así como un sistema de pesaje de canales.

- Poseer cámaras frigoríficas dotadas con equipo de refrigeración y un sistema de control de temperatura, las cuales deben ser dimensionadas acorde a la capacidad de recepción de animales.

- Establecer una zona de despacho, la cual debe contar con un área de transición desde las cámaras frigoríficas hasta las aberturas de despacho, las cuales deben estar ubicadas a una altura que permita que el piso de la abertura esté al mismo nivel que el piso de los contenedores.

213) Aprobaciones del centro de faenamiento:

Las propuestas serán dirigidas a la Dirección de Obras Públicas y estarán sujetas a las exigencias establecidas por la regulación de la LEY ORGÁNICA DE SANIDAD AGROPECUARIA, y de igual manera se deberán realizar los respectivos estudios de factibilidad, así como de los proyectos de dotación de servicios básicos al proyecto. Queda restringido los asentamientos humanos alrededor de esa infraestructura en un radio de 1 km; las descargas que en esta se establezcan no podrán ser en ningún motivo directo a los ríos cercanos. Lo no previsto en la presente se ceñirá a la regulación del ARCSA.

2.15. Cementerios y criptas1

214) Ubicación construcción de cementerios:

Las nuevas construcciones de cementerios deberán localizarse fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplan en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurren a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático debe estar como mínimo a 2,50 m de profundidad. De no contar con predios de esta profundidad del nivel freático, se deberán considerar las construcciones de mausoleos, columbarios en altura, los cuales deberán garantizar medidas de bioseguridad por las pandemias que pudieran aparecer en el futuro.

Estar provisto de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales, además de cumplir con las regulaciones exigidas por la Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria (ARCSA).

215) Coordinación:

Coordinación con la Unidad de Planificación de nuevos nichos u obras que sean necesarias para brindar mejor servicio a la colectividad.

216) Arrendamiento de nichos:

Cualquier persona podrá arrendar un nicho en los lugares señalados por el GADM-CH para realizar las inhumaciones de acuerdo a la regulación que establece esta ordenanza.

---

[1] ORDENANZA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTOS DE LOS CEMENTERIOS DEL CANTÓN CHILLANES, art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autónomo y Descentralización, por el Consejo del Gobierno del Cantón Chillanes.

217) Contratos de arrendamiento de nichos:

Para el arrendamiento de un espacio o nicho en los cementerios municipales, se celebrará un contrato entre el GAD Municipal y el peticionario.

218) Prohibiciones:

Se prohíbe a cualquier persona particular que hubiese adquirido la posesión del terreno o nicho antes de la presente ordenanza, realizar construcciones para arriendo o ventas de los mismos.

219) Construcción de bóvedas, nichos y mausoleos:

Una vez concluida la construcción de bóvedas, nichos, mausoleos u otros, el propietario dará al Administrador de Mercados, Plazas y Cementerios, quien procederá a comprobar que se ha cumplido con el plano aprobado, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 10

Dimensiones para construcciones funerarias

BÓVEDAS	ANCHO M	LARGO M	TOTAL M² SUELO	COSTO DE ESPACIO TOTAL	COSTO POR M²	EN ALTURA
2 Bóvedas	1,80 m	2,50 m	4,50 m²	$ 112,50	$ 25	Hasta 7 bóvedas
3 Bóvedas	2,4 m	2,50 m	6,00 m²	$ 150,00	$ 25	Hasta 12 bovedas
en tierra	1,00 m	2,50 m	2,50 m²	$ 62,50	$ 25	3 m de profundidad

FUENTE: GADM-CH; PROCURADURÍA SÍNDICA. / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

220) Especificaciones de la fosa común:

La fosa común será construida conforme a las especificaciones técnicas establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción; se ubicarán de manera ordenada los cadáveres que no tienen sepultura particular o identificación.

221) Cálculo para instalación de cementerios:

Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público, se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea, por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

222) Planificación de cementerios:

Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Todo cementerio para inhumación de cadáveres contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.

- Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.

- Construir una morgue y salas de uso para velación.

223) Tratamiento de áreas verdes para cementerios:

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

224) Aprobación de cementerios:

Para que los cementerios tengan la aprobación de la Unidad de Servicios Municipales, deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito y aprobación del ARCSA.

3. Normas urbanísticas generales

225) Elementos de ambientación:

En el área servida. El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Poste central: Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.

Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

Poste lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m aproximadamente. Luminaria unilateral o central: Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques.

La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m aproximadamente. Apliques: El uso de este tipo de luminarias, adosadas a las paredes de las edificaciones, es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación. La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.

Parámetros de diseño: El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos.

226) Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000):

Los criterios morfológicos de manejo. - Las consideraciones a tener en cuenta para el manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprenden no solo la forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente; estas son:

a) Porte. De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en: Pequeño: diámetros de copa menores a 2,50 m. Mediano: diámetros entre 2,50 y 5,00 m. Alto: Diámetros mayores a 5,00 m.

b) El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte. El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles.

c) En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es en función de la especie y la necesidad:

- Raíces pivotantes o profundas y las raíces laterales.
- En función de la necesidad, se determina la distancia entre ejes, depende de los procesos fitosanitarios como el mantenimiento y la poda, para el uso, por ejemplo, para las cercas vivas.
- Este tipo de especie Ficus, sobrepasa los 10 metros de altura y es agresivo en las aceras y bordillos, y calzadas por las raíces. Distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7,5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

d) Densidad de follaje. - La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación. El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La menor densidad debajo del dosel forestal genera micro clima es aprovechado por organismos de micro y macro fauna, generando pequeños remanentes de bosques lineales, de tal manera como cinturones verdes.

e) La profundidad de la masa arbórea. - Está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos en función del sector:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 60 m. Coníferas no resinosas requieren 80 m.

f) Forma. - La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, esférico, ovalado horizontal, cónico, globular. Ovalado verticilado. El tipo formal adecuado para un determinado sitio depende de los efectos estético y funcional que se persigan.

g) Permanencia: Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: De hoja permanente y de hoja caduca. En los sitios de la ciudad donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana. - Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolores, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuadas, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

227) Lámpara suspendida central:

Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima a la que se coloca la luminaria es de 2,50 m para interiores y de 4,50 m para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.

Este tipo de luminaria es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público. Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño, no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

228) Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000):

Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad. Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 m de ancho, por lo menos en uno de sus costados.

El asiento debe estar a un máximo de 0,45 m de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica. Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construidos en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Dimensiones: Mínimo Máximo Altura 0,40 m. 0,45 m. Ancho: 0,30 m, 0,40 m. Longitud: 1,80 m, 2,40 m. El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público debe ser aprobado por la Unidad de Planificación y debe responder al plan de imagen urbana del sector, que genere transparencia.

229) Radio de curvatura para los cerramientos de predios esquineros:

Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos, en las especificaciones para vías. El radio mínimo deberá garantizar una maniobra cómoda para cualquier tipo de vehículo que gire por esa esquina. En todos los casos, los cerramientos de los predios esquineros en las intersecciones viales deberán respetar el ancho de las aceras; el cerramiento del predio se construirá con un diámetro de 3 m.

230) Radios de giro mínimos de esquina:

Las intersecciones viales respetarán los radios mínimos de esquina en los bordillos y deberán garantizar una maniobra cómoda para cualquier tipo de vehículo que gire por esa esquina. El radio de giro mínimo debe corresponder a la mínima trayectoria que requiere un vehículo para girar, así como al ángulo de deflexión. Para radios mínimos de giro en los bordillos de las aceras y en intersecciones viales se considerarán las siguientes especificaciones técnicas:

Tabla 11

Radios de giro

TIPO DE VIA	RADIO DE GIRO
En vías arteriales	10,00 m
Entre vías arteriales y colectoras	10,00 m
En vías colectoras	7,00 m
Entre vías colectoras y vías locales	7,00 m
En vías locales	5,00 m

FUENTE: ORDENANZA SUSTITUTIVA 3457 NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

231) Elementos de salud pública e higiene:

- De ser posible, ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberán utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolores, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

- **Baño público. -** Su instalación no debe obstruir el espacio público. Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m y 500 m. Los baños pueden ser localizados en:

- **Zonas viales:** en vías arteriales, ubicadas en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.

- **Espacios residuales:** de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.

- **Parques:** de acuerdo con la zonificación particular de cada parque. El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

- **Dimensiones:** Mínimo Máximo Altura 2,30 m. 2,60 m. Ancho: 1,20 m, 1,60 m. Longitud: 2,00 m, 2,60 m. Los diseños y la localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Unidad de Planificación.

- **Basureros públicos** (referencia NTE INEN 2 314:2000).

La separación de los basureros está en relación con la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m en áreas de flujo medio y 25 m en áreas de flujo alto. En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones, por lo menos un basurero por lado de manzana. Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0,80 m sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación,

la altura debe estar entre 0,80 m y 1,20 m. Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

232) Pavimentos en espacios de circulación peatonal:

(Referencia NTE INEN 2 301:2000). Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores. Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm. La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm. Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo protector estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3,00 m de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

233) Señalización de accesibilidad en espacios de uso público:

Referencia NTE INEN 2 239:2000. Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

- **Tipos de señales:** Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras, ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos, se debe utilizar siempre lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142, referentes a:
- **Visuales;** deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.

- **Táctiles;** deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.

- **Sonoras;** deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable. Ubicación: Las señales visuales ubicadas en las paredes deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos deben estar a una altura superior a 2,10 m.

Las señales táctiles de percepción manual deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 m y 1,00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho.

del desnivel, en una longitud de 1,00 m antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

- **Señales de alarma. -** Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sean de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

234)Tránsito y señalización:

(referencia a NTE INEN 2 291:2000). Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida. Requisitos generales: Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.)

debe contemplar en su diseño los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242.

Requisitos específicos Cruces en vías, plazas y parques: En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito" vigentes y en el CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, ésta se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo. Espacios de concurrencia masiva: Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida, de acuerdo a la NTE INEN 2248.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

3.1. Publicidad estática y antenas de comunicación

235) Publicidad y rótulos:

Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y, en general, todos los que, de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinados al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio, previa autorización de riesgos conjuntamente con la Unidad de Planificación. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan del plano vertical de las paredes.

236) Colocación de rótulos:

Para la colocación de rótulos, se solicitará la autorización a la Unidad de Planificación, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno y sumados tendrán una dimensión que no sobrepase el 5 % del área de llenos de la fachada de la edificación. Así mismo, estos no deberán generar barreras arquitectónicas; el rótulo y su colocación serán paralelos a la fachada a instalar; se prohíbe la colocación perpendicular a la fachada de inmuebles.

237) Vallas publicitarias:

La Unidad de Planificación del GAD Municipal de Chillanes establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

238) Aprobación de valla publicitaria:

El interesado, sea persona natural o jurídica, deberá obtener una certificación de la Unidad de Planificación previa a la aprobación de la valla publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno. Luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública y dejará el 20 % del espacio útil de la valla para promocionar al GAD Municipal de Chillanes o mensajes culturales.

239) Para el caso de las vallas de 18 m2 o más:

Estas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800 metros; además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6,50 metros.

240) Mensajes contenido de las vallas:

Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores, promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político y religioso.

241) Permiso para la colocación de vallas:

El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y para el pago se establece el siguiente monto.

Se toma como base el valor de una remuneración básica unificada (RBU) por su colocación, para un área de 9 m² o menos de valla publicitaria, y por cada metro cuadrado más, se pagará un monto estipulado del 12,5% de una RBU. Se considerará la exoneración de este pago para las instituciones públicas.

Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 100 m.

Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias, la Unidad de Planificación verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en el contrato.

Se prohíbe el subarriendo.

242) Los pagos de vallas:

Se realizarán en la Unidad de Recaudación del GAD Municipal de Chillanes y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte de la Unidad de Planificación.

243) Recaudaciones de vallas:

Los dineros recaudados pasarán a formar parte del Fondo del Área Social del GAD Municipal de Chillanes y servirán para financiar proyectos y actividades de esta naturaleza.

244) Responsabilidad de las vallas:

Las empresas que coloquen las vallas serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas; caso contrario, serán retiradas por el GAD Municipal de Chillanes sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor.

Para el caso de las empresas y/o propietarios de las vallas y paletas publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa de cinco salarios básicos unificados.

245) Prohibición de publicidad y propaganda:

Se prohíbe toda manifestación de publicidad y propaganda gráfica en el cantón en lo referente a:

- Las fachadas o cubiertas de los edificios declarados monumentos históricos o artísticos de carácter nacional o local, así como en sus inmediaciones, cuando por su emplazamiento la publicidad oculte o impida, total o parcialmente, la contemplación directa de cualquiera de estos monumentos.
- En todo ámbito de los espacios naturales protegidos o parques naturales de interés nacional.
- En los postes y estructuras de transmisión de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.
- En pancartas de cualquier material atravesadas en las vías públicas.
- En una distancia menor a veinte metros de puentes, redondeles e intersecciones de vías.

4. Normas de accesibilidad universal

246) Requisitos mínimos accesibilidad:

En esta norma se referencian los requisitos mínimos y/o máximos indicados en las Normas Técnicas Ecuatorianas (ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, NEC-HS-AU) sobre accesibilidad de las personas al medio físico y algunos establecidos en normas afines que se deberán aplicar en el cantón Chillanes.

En aquellos casos en que no se describen los requisitos mínimos de accesibilidad para un elemento en particular, se debe remitir al elemento similar encontrado en la normativa vigente.

Si el elemento no posee características similares, se debe remitir a la normativa vigente nacional y/o internacional correspondiente para determinar las características mínimas accesibles.

Se deben aplicar los requisitos mínimos y/o máximos de accesibilidad en todos los elementos y espacios descritos en las siguientes categorías:

247) Accesibilidad al medio físico y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas:

Esta normativa facilita la accesibilidad funcional y el uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios.

248) Áreas de circulación peatonal, Horizontal:

Pasillos, corredores y aceras. - Contemplan todas aquellas áreas diseñadas específicamente para el desplazamiento de las personas entre dos o más espacios.

Contemplan todas aquellas áreas diseñadas específicamente para el desplazamiento de las personas entre dos o más espacios.

Contemplan todas aquellas áreas diseñadas específicamente para el desplazamiento de las personas entre dos o más espacios.

Tabla 12

Pasillos, corredores y aceras

PASILLOS, CORREDORES Y ACERAS		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMOS / MÁXIMOS ACCESIBLES**
1	Características Generales	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1 200 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2247.
		Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebés, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo libre de obstáculos será 1 800 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2247.
		Para giros en silla de ruedas, superficie de diámetro mínimo igual a 1 500 mm libre de obstáculos.
		Antideslizante en seco y mojado.
		Material resistente y estable a las condiciones de uso del material.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación.

		Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de rampas y/o escaleras), ingresos principales a los edificios (de existir, en el counter de recepción), frente a los ascensores y la presencia de elementos que impliquen riesgos u obstáculos que se encuentren ubicados en las áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854.
2	Superficies	**Para edificaciones con acceso al público:** Banda podotáctil guía para marcar la dirección de los recorridos en las circulaciones principales. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854.
		Separación máxima de las juntas de unión de materiales en acabado igual a 20 mm.
ACERAS		
3	Bordillos	Acabado superficial de color contrastante con la acera y calzada.
4	Dimensiones	Altura máxima de desnivel entre acera y calzada igual a 200 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2855.
		Pendiente transversal máxima del 2 %.
5	Obstáculos	Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2200 mm en espacios exteriores.
6	Rejillas de drenaje	Separación máxima de los orificios de la rejilla, igual a 13 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246.
PASILLOS Y CORREDORES		
1	Obstáculos	Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2100 mm en espacios interiores (La altura mínima de paso en puertas debe regirse según especificaciones técnicas de la NTE INEN 2309).

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Cruces y pasos peatonales**

Los requerimientos se aplican a los elementos dentro de la propiedad de dominio privado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246.

Tabla 13

Cruces y pasos peatonales

CRUCES Y PASOS PEATONALES		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
1	Dimensiones	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1 500 mm.
		Cuando se prevé la circulación simultánea, en distinto sentido, de dos sillas de ruedas, dos personas con andador, dos coches de bebés, dos coches livianos de transporte de objetos o sus combinaciones, el ancho mínimo libre de obstáculos será 1 800 mm.
		Refugio peatonal: Si existe entre dos calzadas vehiculares un parterre vial, se debe disponer de un espacio con un ancho y longitud mínimos de 1 200 mm, con pendiente no mayor al 2 % en cualquiera de las direcciones. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246.
2	Vados o rebajes	Ubicados al inicio y final de cada cruce peatonal en donde exista desnivel entre acera y calzada. Para especificaciones técnicas adicionales remitirse a la NTE INEN 2855.
		Debe estar señalizado con bandas podotáctiles, guía y de prevención conforme a la NTE INEN 2854.
3	Superficie	Antideslizante en seco y mojado.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación.
4	Señalización horizontal	Señalizado en su totalidad, líneas tipo "cebra" en los cruces peatonales sin semáforo. De ser el caso, señalizado en su totalidad con dos líneas paralelas perpendiculares a la acera (se recomienda el uso de pictograma del peatón y flechas direccionales) si hay semáforo.
PASOS PEATONALES A DESNIVEL: ELEVADOS / DEPRIMIDOS		
1	Dimensiones	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, igual a 1 500 mm.
		El acceso al puente se realizará mediante rampas, de acuerdo a las especificaciones técnicas de la NTE INEN 2245. En los sitios donde el espacio no permita el desarrollo correcto de la rampa, se deben implementar mecanismos verticales de acceso, como: ascensores, elevadores o similares.
2	Superficie	Antideslizante en seco y mojado.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación.

		Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de rampas y/o escaleras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos en el itinerario peatonal accesible. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854.

FUENTE: NTE, HS-AU ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

249) Áreas de circulación peatonal vertical:

Escaleras y desniveles. - Contempla todos los criterios mínimos que deben cumplir los elementos de circulación peatonal vertical dentro de las edificaciones con acceso al público, de forma que se garantice la movilidad segura de las personas.

Tabla 14

Escaleras y desniveles

ESCALERAS Y DESNIVELES		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMOS / MÁXIMOS ACCESIBLES**
1	Dimensiones generales	Longitud mínima de la huella igual a 280 mm.
		Altura máxima de la contrahuella igual a 180 mm.
		Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos, medido entre los pasamanos igual a 1 200 mm.
		Altura mínima de paso, libre de obstáculos, igual a 2 100 mm en espacios interiores y 2 200 mm en espacios exteriores.
2	Escaleras curvas y espiral	Pasamano interior continúo colocado paralelo a la huella en el punto que la profundidad de la misma es igual o mayor a 220 mm.
3	Bocel	Todos los peldaños sin bocel.
4	Señalización	Señalización direccional que indique los puntos de entrada y salida a la edificación, incluyendo información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2850.
		Señalización informativa del número de planta al ingreso del elemento, incluyendo información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2850.
DESNIVELES EN LAS ENTRADAS		
1	Dimensiones	Cuando exista un desnivel, entre dos superficies de tránsito el escalón debe estar achaflanado a 45° en caso de tener una altura máxima a 20 mm y tener diferencia de color en relación con el suelo.

ESCALERAS (HASTA DOS ESCALONES)		
1	Topes de seguridad	Los bordes laterales deben tener una altura igual o superior a 100 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244.
ESCALERAS (MAYOR A DOS ESCALONES)		
1	Pasamanos	Pasamanos continuo en ambos lados del tramo de escaleras.
		Pasamanos central continuo, en escalera igual o superior a 2 700 mm de ancho de circulación libre de obstáculos.
		Pasamanos en desniveles superiores a 200 mm a doble altura: pasamanos superior entre 850 – 950 mm y pasamanos inferior entre 600 – 750 mm desde el nivel del piso terminado. Y en caso de no tener bordillo, un tercer pasamano a 300 mm del nivel del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244.
2	Tramos	Conjunto de peldaños sin descanso en el interior y exterior de la edificación de máximo 10 contrahuellas.
3	Descanso	Igual o superior al ancho de circulación libre del tramo de escaleras y una profundidad mínima de 1 200 mm libre de obstáculos.
ADVERTENCIAS VISUALES Y TÀCTILES		
1	Franjas o bordes antideslizantes	Todos los peldaños deben poseer bordillos o franjas antideslizantes en sus filos, en todo el ancho de la grada, a excepción de aquellos materiales de textura rugosa (por ejemplo, adoquines, acabados tipo hormigón).
2	Indicadores visuales	Cintas entre 50 - 100 mm de ancho, colocados en toda la longitud del primer y último peldaño; o cintas entre 40 - 50 mm de ancho, colocados en toda la longitud de todos sus peldaños, o, acanaladuras de máximo 25 mm de ancho con una profundidad de entre 2 mm a 5 mm ± 1 mm y una separación máxima de 25 mm.
3	Superficie	**Para edificaciones con acceso al público:** Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (al inicio y al final de escaleras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos en el itinerario peatonal accesible. Para especificaciones técnicas, remitirse a la NTE INEN 2854 y NTE INEN 2249.

FUENTE: NTE, HS-AU ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Rampas y vados**

Hace referencia a los requisitos técnicos mínimos que deben cumplir estos elementos, dentro de las edificaciones con acceso al público y aquellos espacios externos de uso comunal.

Tabla 15

Rampas y vados

RAMPAS Y VADOS		
Parámetros Generales		**Especificaciones técnicas mínimos / máximos accesibles**
1	Superficie	Antideslizante en seco y mojado.
		Material resistente y estable a las condiciones de uso del elemento.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de materiales con defectos de fabricación y/o colocación.
		Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambios de nivel (rampas), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854.
2	Dimensiones en rampas	Ancho mínimo de circulación, libre de obstáculos medido entre los pasamanos, igual a 1 200 mm.
		Pendiente máxima transversal 2 %.
3	Espacio de maniobra	Superficie mínima de giro al inicio y final de la rampa, de diámetro igual a 1 500 mm, libre de obstáculos.
4	Bordillos y/o pasamanos	Bordillo en desniveles de hasta 200 mm, con una altura igual o superior a 100 mm.
		Pasamanos en desniveles superiores a 200 mm a doble altura: pasamanos superior entre 850 y 950 mm y pasamanos inferior entre 600 y 750 mm desde el nivel del piso terminado. Y en caso de no tener bordillo, un tercer pasamano a 300 mm del nivel del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244.
		Ubicados en ambos lados de la rampa.
RAMPAS EN EDIFICACIONES EXISTENTES (con limitaciones de espacio)		
1	Dimensiones	Pendiente máxima igual a 12%.
		Longitud máxima del tramo igual a 3 000 mm.
RAMPAS EN EDIFICACIONES NUEVAS Y EXISTENTES (sin limitaciones de espacio)		
1	Dimensiones	Longitud máxima del tramo igual a 2000 mm con pendiente máxima igual a 12%.

		Longitud máxima del tramo igual a 10 000 mm con pendiente máxima igual a 8% (superior a 10 000 mm se requiere implementar descansos intermedios).
2	Descanso	Espacio de circulación libre de obstáculos como la proyección de elementos a una altura inferior a 2 100 mm en espacios interiores y 2 200 mm en espacios exteriores y el abatimiento de puertas y/o ventanas adyacentes.
BORDILLOS		
1	Dimensiones	Altura igual o superior a 100 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244.
VADOS		
1	Superficie	En la acera donde exista la presencia de un vado vehicular se colocará la banda podotáctil de prevención en el límite entre la acera y el vado vehicular, con un ancho mínimo de 400 mm, en todo el largo del vado.
		Pavimento de material resistente, textura y color diferente al de las circulaciones y recorridos peatonales, contrastando con el material de la calzada.
		No deben tener pasamanos, ni bordillos laterales.
2	Dimensiones	En caso de que la acera y la calzada no estén enrasadas, el desnivel será menor o igual a 20 mm y el canto estará achaflanado o redondeado.
		Pendiente máxima igual a 12%.
PASAMANOS		
1	Características	Extremos cerrados hacia la pared o paramento de fijación o desarrollarse en toda la longitud de una pared interna de la cabina, y complementariamente puede colocarse un pasamanos adicional en una de las paredes laterales internas o en ambas. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2244.
ELEMENTOS DE SEGURIDAD		
1	Alarma de emergencia	Símbolo de campana de color amarillo, que emita información visual intermitente al ser activado.
		Alto relieve en caracteres (alfanuméricos - pictográficos).
		Información en sistema Braille (en español).
SUPERFICIES		
1	Piso de la cabina del ascensor y plataforma	Antideslizante en seco y mojado.
		Material resistente y estable a las condiciones de uso de la superficie.
2	Paredes de la cabina	No reflectantes.
3	Superficie	Para edificaciones con acceso al público: Banda podotáctil de prevención en cambio de nivel (ascensores o plataformas elevadoras), ingresos principales y elementos que impliquen riesgos que se encuentren en

		áreas de circulación peatonal. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2854.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Pasamanos**

Se describen los requisitos técnicos mínimos que deben cumplir los pasamanos. Para especificaciones técnicas adicionales, referirse a la NTE INEN 2244.

Tabla 16

Pasamanos

PASAMANOS		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
1	Características y dimensiones	Forma ergonómica o redondeada, diámetro entre 40 - 50 mm.
		Separación mínima de los pasamanos, respecto a la superficie de soporte, igual a 40 mm.
		Continuo y sin interrupciones.
		Superficie lisa.
		Altura del pasamanos superior entre 850 - 950 mm, medidos desde el piso terminado.
		Altura del pasamanos inferior entre 600 - 750 mm, medidos desde el piso terminado.
		Pasamanos central, en escalera igual o superior a 2 700 mm de ancho de circulación libre de obstáculos.
2	Información	Fijar textos en relieve o sistema Braille (en español) del número de planta al inicio y final del pasamanos.
3	Prolongación horizontal	Prolongación igual a 300 mm en los extremos horizontales del pasamano (cuando no interfiera con la circulación peatonal). Para especificaciones técnicas, remitirse a la NTE INEN 2244.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Delimitadores espaciales

- **Puertas**

Establece los requisitos técnicos mínimos y las características generales que deben cumplir las puertas y sus accesorios, para facilitar el acceso de todas las personas. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2309.

Tabla 17

Puertas

PUERTAS		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
1	Dimensiones	Puertas exteriores principales de instituciones que brindan un servicio público con afluencia masiva de personas, el ancho libre mínimo de paso debe ser de 1 800 mm. Puertas exteriores principales el ancho libre mínimo de paso debe ser de 1 000 mm. En puertas interiores el ancho libre mínimo de paso debe ser de 900 mm.
		Altura mínima, libre de paso, igual a 2 050 mm.
2	Área de aproximación	La superficie de giro debe proyectarse a los dos lados de la puerta, con diámetro mínimo igual a 1 500 mm libre de obstáculos.
3	Tapa-marcos y rieles	Color contrastante con el piso y las paredes.
		Riel guía inferior, empotrada en piso, en puertas corredizas, considerando que la separación máxima del riel no debe superar los 25 mm.
ACCESORIOS		
1	Cerraduras	Altura entre 800 – 1000 mm, medidos desde el nivel de piso terminado hasta el eje de la manija.
		Manijas tipo palanca.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

250) Superficies transparentes:

Los requerimientos se aplican a todos los elementos de la edificación, los cuales están planificados para la interacción con los usuarios. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2309 y NTE INEN 3142.

Tabla 18

Superficies transparentes

SUPERFICIES TRANSPARENTES		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
MAMPARAS Y PUERTAS		
1	Indicadores visuales	Franjas contrastantes con un ancho mínimo de 75 mm.
		Altura de la primera franja contrastante entre 900 – 1000 mm, medidos hasta el eje de la franja.
		Altura de la segunda franja contrastante entre 1 300 mm – 1 400 mm, medidos hasta el eje de la franja.
VENTANAS DE USO Y MANIPULACIÓN POR EL USUARIO		
1	Dimensiones	Altura máxima del antepecho debe ser de 1 000 mm siendo la altura más adecuada 800 mm medida desde el piso terminado.
2	Dispositivos de control	Los dispositivos de control, deben ser de fácil manipulación (tipo palanca en forma de L, U entre otros).
		Altura entre 900 mm y 1 200 mm.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

251) Mobiliario urbano:

Los requerimientos se aplican a los elementos que se encuentren en las áreas de uso público dentro de la propiedad de dominio privado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2314.

Tabla 19

Mobiliario urbano

MOBILIARIO URBANO		
BARANDILLAS Y BOLARDOS		
1	Barandillas	Debe ser un antepecho a media altura formado por una o varias secciones, cuyo borde inferior debe estar a una altura máxima de 100 mm y borde superior con una altura mínima de 1 000 mm.
		No contendrá elementos horizontales, impidiendo que sea escalable.
		Los elementos que conforman la barandilla tendrán una abertura máxima entre sus

		parantes de 100 mm.
		La parte inferior de la barandilla debe disponer de un zócalo resistente cuyo borde inferior debe estar a una altura máxima de 100 mm.
2	Bolardos	Elemento vertical con una altura entre 700 – 900 mm.
		Diámetro o lado mínimo entre 100 - 200 mm.
		Tener una separación entre sí de: 1 200 mm en cruces peatonales; entre 1 200 mm a 1 500 mm en refugios peatonales; entre 1 200 mm a 2 000 mm en aceras y circulaciones peatonales.
		Al menos, una banda contrastante reflectiva o lámparas con un ancho entre 50 mm a 100 mm en la parte superior.
		Color contrastante con la superficie del piso y el entorno.
		Extremo superior del elemento sin aristas vivas.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

252) Estacionamiento preferencial:

Considera los requisitos técnicos mínimos que deben tener las plazas de estacionamiento preferencial. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2248.

Tabla 20

Estacionamientos preferenciales

ESTACIONAMIENTO PREFERENCIAL		
Parámetros generales		**Especificaciones técnicas**
1	Plaza preferencial	Una plaza de estacionamiento por cada 25 plazas o fracción.
2	Dimensiones de las plazas de estacionamiento	Dimensiones mínimas iguales 3 900 mm x 5000 mm (incluye franja de transferencia lateral, con ancho igual a 1 500 mm).
		Dimensiones mínimas iguales a 6300 x 5000 mm (para 2 plazas de estacionamiento con área de transferencia compartida).
3	Área de circulación peatonal	Debe estar debidamente especificada, asegurar el recorrido desde cualquier plaza de estacionamiento hacia los accesos y circulaciones, ubicada junto a la plaza de estacionamiento preferencial y ser parte del área de circulación vehicular, con un ancho libre mínimo de paso de 900 mm.
4	Elementos en la cubierta	Altura mínima, libre de paso, igual a 2 200 mm.
5	Superficie	Antideslizante en seco y mojado.

		Material resistente y estable a las condiciones de uso de la superficie.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de materiales con defectos de fabricación y/o colocación.
6	Señalización	Señalización horizontal y vertical con el símbolo internacional de accesibilidad. Para especificaciones técnicas, remitirse a la NTE INEN 2240.
7	Área de transferencia	Diferenciado mediante el uso de color contrastante con respecto al resto de la superficie (cebrado).
8	Vados o rebajes	Ubicados en la acera, frente al área de transferencia o cruce. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2855.

FUENTE: NTE, HS-AU ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

253) Servicios higiénicos, cuartos de baño y baterías sanitarias:

Se describen los requisitos técnicos mínimos que deben cumplir los cuartos de baño adaptados y baterías sanitarias, así como la instalación de los aparatos sanitarios y accesorios, para facilitar la accesibilidad y operatividad. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293.

Tabla 21

Servicios higiénicos, cuartos de baño y baterías sanitarias

SERVICIOS HIGIÉNICOS, CUARTOS DE BAÑO Y BATERÍAS SANITARIAS		
PARÁMETROS GENERALES		**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**
1	Superficie del piso	Antideslizante en seco y mojado.
		En el caso de colocar rejilla, deberá tener una separación máxima de los orificios igual a 13 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2246.
		Libre de piezas sueltas y de irregularidades debidas al uso de material con defectos de fabricación y/o colocación.
CUARTOS DE BAÑO Y BATERÌA SANITARIA		
1	Ubicación	Los cuartos de baño adaptados deben estar ubicados a la entrada de las baterías sanitarias cuando están dentro de las mismas.

2	Dimensiones	Cabina adaptada: Dimensiones 1 650 mm x 2 300 mm o 1 650 mm x 2 100 mm, con abatimiento de la puerta hacia afuera. Incluye inodoro, lavamanos, barras de apoyo, espejo, accesorios y pulsadores de llamado de asistencia. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293.
3	Espacio de maniobra	Cabina adaptada: Dimensiones: 1 650 mm x 2 300 mm o 1 650 mm x 2 100 mm, con abatimiento de la puerta hacia afuera. Incluye inodoro, lavamanos, barras de apoyo, espejo, accesorios y pulsadores de llamado de asistencia. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293. Superficie de giro dentro del cuarto de baño, con diámetro mínimo igual a 1 500 mm.
4	Inodoro	Movilidad reducida: Altura del asiento entre 450 - 500 mm, a partir del piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293. Altura 1 340 mm: entre 241 mm y 267 mm, a partir del piso terminado.
		Altura > 1 340 mm: > 343 mm, a partir del piso terminado.
		Separación mínimo 6 mm, con un máximo de 20 mm entre el tanque alto del inodoro, con la pared posterior.
		Distancia desde el eje del inodoro hacia el paramento más cercano; en caso de movilidad reducida 500 mm.
		Inodoros de tanque alto (respaldo): Profundidad del anillo (asiento) entre 419 - 500 mm. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 3082.
		Ubicada en ambos lados del inodoro.
		Ubicada a una distancia entre 350 mm (barra abatible) y 450 mm. (fija a la pared), desde el eje del inodoro.
		En los inodoros que no tienen tanque, se debe instalar una barra de apoyo posterior.
5	Barra de apoyo fija a la pared, piso o abatible	Altura del borde superior de la barra horizontal igual a 750 mm desde el nivel del piso terminado.
		Distancia mínima desde la pared entre 40 a 50 mm.
		La sección circular debe tener un diámetro exterior entre 32 mm a 51 mm.

		Las barras de apoyo de sección no circular deben tener una sección de 51 mm máximo y un perímetro entre 100 mm y 120 mm.
6	Señalización	Poseer símbolo gráfico, información en sistema Braille (en español). Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2240.
		Estará colocado en el área de barrido ergonómico de acuerdo a lo especificado dentro de la NTE INEN 2850.
7	Lavamanos	Altura inferior mínima libre de obstáculos igual a 650 mm, medida a una profundidad mínima de 200 mm desde el borde exterior del lavabo.
		Espacio mínimo bajo el lavamanos, para acomodar las rodillas, libre de obstáculos, con una profundidad igual a 200 mm (personas usuarias en silla de ruedas).
		Altura mínima libre de obstáculos, desde el nivel de piso terminado, para acomodar los pies 300 mm, para personas con movilidad reducida.
		Altura desde el nivel del piso terminado hasta el borde superior del lavabo: Estatura (<1340) 660 mm; Estatura (>1340) 800 mm a 950 mm; Movilidad reducida igual a 850 mm.
		De existir dos o más lavamanos, al menos uno deberá estar colocado a una altura máxima de 660 mm.
		Distancia mínima desde el eje del lavamanos hasta el paramento adyacente más cercano igual a 450 mm.
		Distancia mínima entre ejes de lavabos adyacentes igual a 900 mm.
		La distancia máxima desde el borde frontal del lavabo o mesón al eje de la grifería a 500 mm.
		Mandos de grifo de palanca, botones a presión o sensor.
8	Espejo	El borde inferior del espejo se ubicará entre 50 a 100 mm por encima del borde superior del lavabo o mesón de lavabo y el borde superior a una altura mínima de 1 900 mm respecto al nivel de piso terminado. Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2293.
		Instalados a una altura alcanzable entre 800 mm - 1100 mm, desde el nivel de piso terminado.
9	Accesorios	Portarrollos de papel higiénico a una altura entre

		600 mm - 700 mm, desde el nivel del piso terminado.
10	Duchas	Superficie con dimensiones mínimas iguales a 900 mm x 1 500 mm.
		Pendiente máxima igual a 2% hacia el desagüe.
		Sin bordillos. El área de ducha puede tener un desnivel máximo de -20 mm con relación al área general del baño, sin que exista adicionalmente escalón o bordillo.
		Disponer de barra de apoyo vertical a una altura mínima desde su borde inferior a 750 mm y una horizontal a una altura igual a 750 mm.
		Disponer de un asiento fijo o plegable hacia arriba ubicado a una altura de 430 a 480 mm (cuando está plegado no debe representar un riesgo para el usuario), estable, antideslizante, autodrenante, de fácil limpieza, tener esquinas y bordes redondeados, evitar aristas vivas, tener una capacidad de soportar una carga mínima de 100 kg.
		Ducha tipo teléfono con manguera flexible, de longitud mínima igual a 1 200 mm, ubicada a una altura entre 900 mm a 1 100 mm.
URINARIOS EN BATERÍAS SANITARIAS		
1	Ubicación	Altura desde el nivel de piso terminado hasta el borde de la boca del urinario: Estatura >1340, 600 mm a 750 mm; Movilidad reducida 400 mm a 500 mm y equipado con una barra de apoyo vertical. Para especificaciones técnicas adicionales remitirse a la NTE INEN 2293
		De existir dos o más urinarios al menos uno estará colocado a una altura igual a 400 mm, para niños y personas de talla baja. Para especificaciones técnicas adicionales remitirse a la NTE INEN 2293.
		Distancia mín. entre ejes de urinarios adyacentes igual a 900 mm.
		Distancia mínima desde el eje del urinario hasta el paramento adyacente más cercano igual a 450 mm.

FUENTE: NTE, HS-AU ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

254) Elementos de seguridad:

Para obtener información adicional en la temática, remitirse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-HS-CI: Contra Incendios.

Tabla 22

Elementos de seguridad

ELEMENTOS DE SEGURIDAD		
Parámetros generales		Especificaciones técnicas
EXTINTORES DE INCENDIOS		
1	Ubicación del mango o manija de transporte	Se deberán instalar de tal forma que desde la manija tenga una altura entre 900 – 1200 mm.
PULSADOR MANUAL DE ALARMA DE INCENDIOS		
1	Ubicación	Altura entre 900 – 1200 mm.
PULSADOR DE LLAMADO DE ASISTENCIA EN CUARTOS DE BAÑO ADAPTADOS		
1	Ubicación	Altura máxima del pulsador inferior, igual a 300 mm.
		Altura del pulsador superior, entre 900 – 1200 mm.
SEÑALES DE EMERGENCIA		
1	Tipos de señales	Las alarmas de emergencia deben ser visuales y audibles (producir un nivel de sonido que exceda al menos 15 dB al nivel prevaleciente del entorno hasta un máximo de 120 dB, por ejemplo, megafonía, bucles magnéticos, pantallas audiovisuales, entre otros). Para especificaciones técnicas adicionales, remitirse a la NTE INEN 2239.
PLANOS DE EVACUACIÓN		
1	Ubicación	El plano debe estar orientado en el mismo sentido en el que se encuentra distribuido el edificio.

FUENTE: NTE, HS-AU / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

4.1. Inclusión para la accesibilidad universal

255) La construcción, ampliación y reforma de los edificios:

De propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables para las personas con capacidades especiales. Para lo cual se debe considerar la aplicación de las normas NEC INEN sobre accesibilidad al medio físico vigentes, NEC-HS-AU.

256) Consideraciones:

Se consideran edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

257) Para la planificación, modificación y construcción:

De toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Unidad de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre la accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dicten a futuro.

El GAD Municipal de Chillanes negará la autorización de ejecución de los trabajos y, de haberse iniciado, ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión. De persistir en el desacato, dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre tres y cinco salarios básicos unificados.

258) Elaboración de proyectos municipales:

El GAD Municipal de Chillanes deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los discapacitados, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Unidad de Planificación proporcionará las normas técnicas que se requieran.

259) Instalaciones de edificios:

Las instalaciones de edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable serán adaptadas gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Unidad de Planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas del cantón Chillanes.

4.2. Ascensores o elevadores

260) Alcance de la normativa:

Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

261) Memoria de cálculo:

El número, capacidad y velocidad de los ascensores/elevadores de una edificación estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable.

En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) Tipo de edificación.

- Residencial: Edificios destinados a vivienda.
- Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto.
- Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio.

- Residencial: 2 personas por dormitorio
- Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 a 10 m² de área útil.
- Hoteles: 2 personas por dormitorio.
- Educacional: 1 estudiante por cada 2,50 m2.
- Restaurantes: 1 persona por cada 3,00 m2 de área.
- Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m² de área total.
- Institucional: Hospitales: 3 personas por cama.
- Edificios de estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo.

c) Normas generales

- Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.
- En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb), siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m con relación a la planta principal.

- En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

5. Normas de ocupación de suelo

262) Ocupación del suelo:

La ocupación del suelo corresponde a la distribución del volumen edificable en un determinado terreno, considerando su altura, dimensiones y localización de los volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones morfológicas.

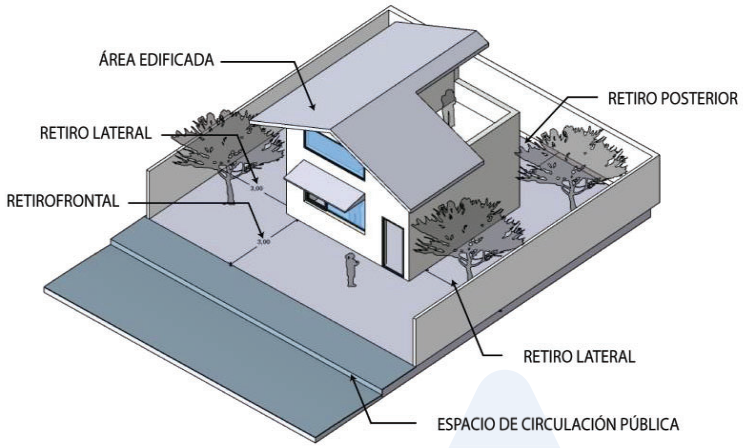
263 Formas de ocupación

Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías en conformidad con la ley:

- **Aislada. -** Mantendrá retiros a todas las colindancias: frontal, dos laterales y posterior; corresponde al uso residencial de baja densidad, industrial y asentamientos rurales.

Gráfico 51

Forma de ocupación Aislada

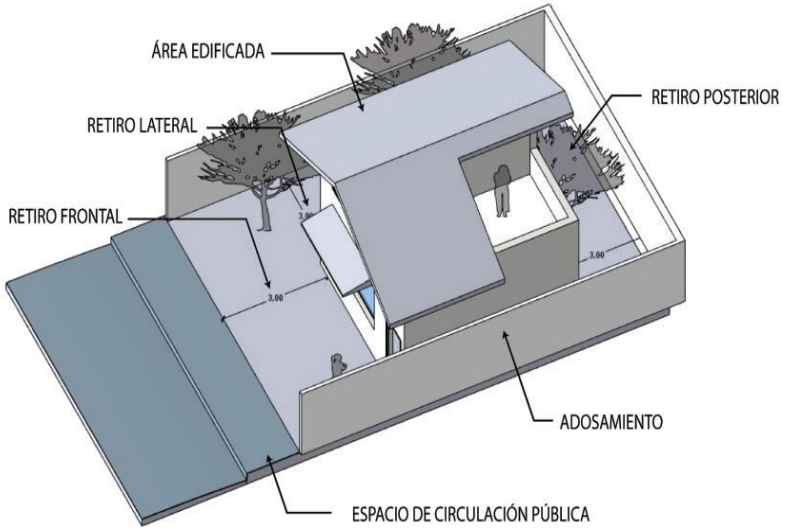


FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Pareada. -** Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de baja y media densidad.

Gráfico 52

Forma de ocupación Pareada

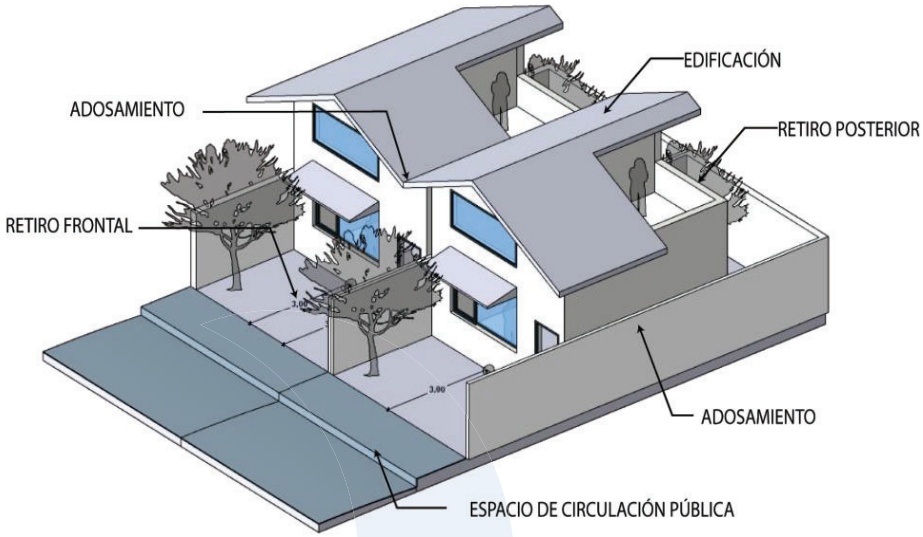


FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Continua. -** Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales; corresponde a los usos residenciales de media y alta densidad y uso múltiple.

Gráfico 53

Forma de ocupación Continua

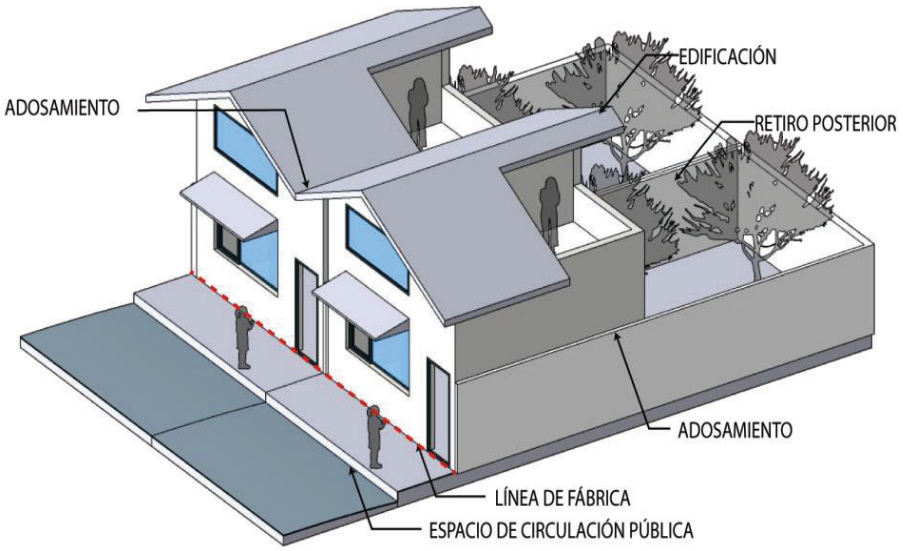


FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- **Sobre la línea de fábrica. -** Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales; corresponde al uso residencial de alta densidad, cabeceras parroquiales y asentamientos rurales.

Gráfico 54

Forma de ocupación a Línea de Fábrica



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

264) Estándares de equipamientos:

Entendiéndose que el equipamiento se refiere a suelo destinado para la edificación o construcción de un espacio para la prestación de un servicio público o social; para el cantón de Chillanes se ha determinado los siguientes estándares:

- **Estándar en suelo urbano consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5 m²/hab. o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 8% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en suelo urbano no consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 5,5 m²/hab. o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en áreas de expansión urbana. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 6 m²/hab. o 25 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en cabeceras urbano-parroquiales. -** Para las Cabeceras Urbano Parroquiales se ha determinado un estándar de 5 a 6 m²/hab. Aplicado en baja densidad, o de 15 a 25 m²/vivienda aplicada en media densidad; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a equipamiento no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable.

265) Estándares de vías:

- **Estándares en suelo urbano consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 20% del suelo urbanizable y máximo el 25% del suelo urbanizable.

- **Estándar en suelo urbano no consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 25% del suelo urbanizable y, como máximo el 30% del suelo urbanizable.

- **Estándar en áreas de expansión urbana. -** Para suelos urbanos consolidados, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 30% del suelo urbanizable y máximo el 35% del suelo urbanizable.

- **Estándar en cabeceras urbano-parroquiales. -** Para las cabeceras urbano-parroquiales, la superficie destinada a suelo para vías no será en ningún caso inferior al 25 % del suelo urbanizable.

266) Estándares de infraestructura:

Entendiéndose como estándares de infraestructura los referidos al servicio de saneamiento, agua potable y recolección de desechos sólidos, se han establecido los siguientes estándares:

- **Estándares en suelo urbano consolidado. -** En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 90% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- **Estándares en suelo urbano no consolidado. -** En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- **Estándares en áreas de expansión urbana. -** En el suelo consolidado se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 70% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- **Estándar en cabeceras urbano-parroquiales. -** En las Cabeceras Urbanas se propone que exista un porcentaje de cobertura de suelo mayor al 80% de servicio de saneamiento, agua potable y recolección de basura.

- **Estándares de espacios públicos. -** Entendiéndose que el espacio público se refiere a suelo destinado para parques, plazas, plazoletas y todo espacio de acceso libre a la población; se determinan los siguientes estándares:

- **Estándares en suelo urbano consolidado. -** Para suelos urbanos consolidados se ha determinado un estándar de 5 m²/hab. o 15 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 10% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándares en suelo urbano no consolidado. -** Para suelos urbanos no consolidados se ha determinado un estándar de 8 m²/hab. o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándares en áreas de expansión urbana. -** Para suelos de expansión urbana se ha determinado un estándar de 9 m²/hab. o 20 m²/vivienda; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 20% del suelo urbanizable del sector.

- **Estándar en cabeceras urbano-parroquiales. -** En las Cabeceras Urbanas se ha determinado un estándar de 7 m²/hab. o 15 m²/vivienda en áreas con densidades bajas

y de 8 m²/hab. o 20 m²/vivienda en áreas con densidades medias; en caso de aplicación de porcentajes, el suelo destinado a espacio público no será en ningún caso inferior al 15% del suelo urbanizable.

267) Estándares urbanísticos para el suelo de protección:

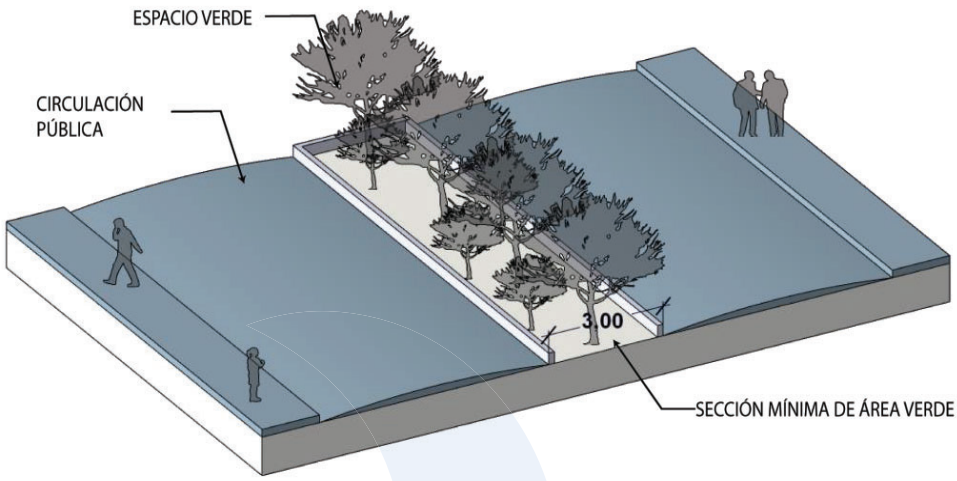
Los suelos de protección, en suelo urbano no podrán sufrir ningún proceso de fraccionamiento o construir edificaciones, decisión de orden preventivo que permitirá evitar la consolidación de asentamientos altamente vulnerables y la ocupación de suelos de alto valor ambiental y patrimonial.

268) Estándares urbanísticos para áreas verdes:

El estándar para áreas verdes será de 9 m²/hab. según los ODS, el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (parques, plazas y plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 m como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos 100 m medidos desde el centro del río; las quebradas y esteros mantendrán un retiro para franja de protección de 15 m medidos desde el borde superior de la quebrada.

Gráfico 55

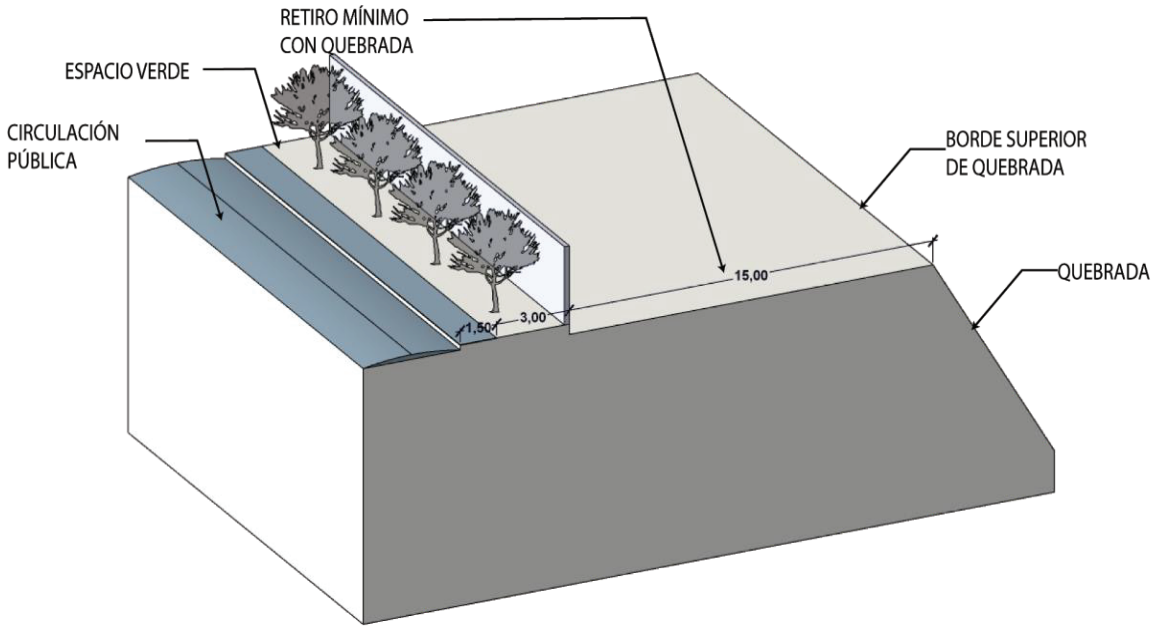
Estándares urbanísticos para áreas verdes



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 56

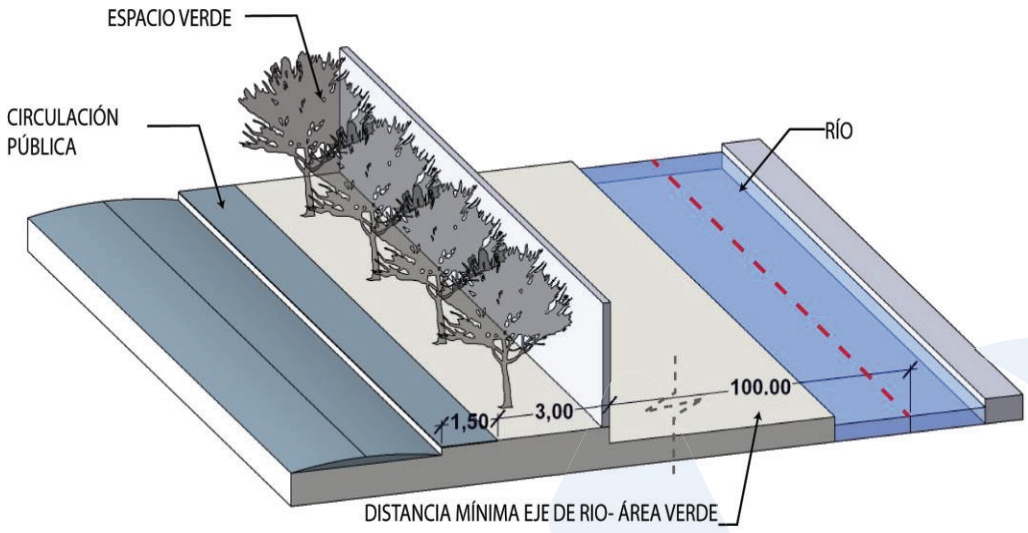
Franja de protección de quebradas



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 57

Márgenes de protección de ríos



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

269) Estándares urbanísticos por tipo de equipamiento:

Aparte de los m2/hab. o m2/vivienda, se han establecido unos estándares para equipamiento, referido a su tamaño de terreno por tipo de equipamiento; el cual deberá ser aplicado al momento de dejar las reservas de suelo en las planificaciones complementarias; estos estándares corresponden a las condiciones definidas por las entidades competentes.

6. Normas para el Uso de Suelo

Consideraciones Técnicas

270) Parte operativa y de gestión urbanística:

El conjunto de planos y normativas que forman parte de la memoria técnica de PUGS constituyen los documentos técnicos que complementan la parte operativa y de gestión urbanística del presente capítulo.

271) Usos:

Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Planeamiento se entenderán que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes sectores, su aceptación queda condicionada a la presentación de un plan parcial o especial y que el mismo justifique la necesidad de su incorporación, así como la necesidad de cambiar un uso de suelo no previsto. Además, deberá cumplir simultáneamente las siguientes condiciones relativas a su naturaleza:

- Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales y complementarios previstos para el polígono de planeamiento.
- Demandar para su emplazamiento en dicho polígono espacios construidos cubiertos y descubiertos y factibilidad de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados;
- No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados.

- Que su funcionamiento no genere en el Polígono de planeamiento riesgos mayores a los que generan por la naturaleza los usos previstos.

272) El PUGS:

Que constituye el instrumento básico orientador del crecimiento armónico de los centros urbanos, deberá ser evaluado sistemática y periódicamente para ajustarlo a las circunstancias socioeconómicas y físico-espaciales, variables en el tiempo. Dicha evaluación será cada inicio de administración municipal, en la cual deberá hacerse una comprobación del cumplimiento de los programas y proyectos previstos para el quinquenio que termina, y elaborar a su vez los programas y proyectos para el quinquenio subsiguiente.

273) Actuación urbanística no regulada:

Cuando alguna actuación urbanística no se halle regulada por las determinaciones de este Capítulo o en su defecto estas sean insuficientes para tal finalidad, dicha actuación podrá, a petición de parte interesada, ser conocida y resuelta por el Concejo Cantonal, previos informes de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas y de la Unidad de Planificación.

274) Contradicciones del PUGS:

Cualquier autorización, resolución, permiso o reglamentación adoptados en contra del PUGS serán nulos.

275) Uso del suelo para actividades extractivas:

Para toda actividad extractiva en el cantón Chillanes, el GAD municipal extenderá el permiso correspondiente de conformidad a lo establecido en los trámites y procedimientos para uso del suelo dentro de sus competencias.

276) Pago por uso de suelo:

Las personas naturales o jurídicas que requieran permisos para uso y gestión del suelo en el cantón Chillanes deberán realizar los trámites correspondientes y cubrir los valores previstos en la normativa municipal.

Para que se realicen los pagos de uso de suelo para el sector extractivo, se procederá como se detalla de acuerdo al pago y cobro de la ordenanza que regula, autoriza y controla la explotación de materiales áridos y pétreos en el cantón Chillanes.

Esto lo ha tomado el GADM Chillanes, con el fin de precautelar cualquier anomalía ocasionada en el uso del suelo. Y causan daños de impacto ambiental y social.

La Constitución de la República del Ecuador, en el Capítulo Segundo, al tratar el tema de biodiversidad y recursos naturales, en el Artículo 395, al referirse a la naturaleza y ambiente, en sus numerales 1, 2, 3 y 4, garantiza a la colectividad modelos de desarrollo ambientalmente equilibrados y respetuosos, con políticas de gestión ambiental y más disposiciones legales que serán aplicables en el sentido más favorable a la protección de la naturaleza. De igual manera, en la sección segunda, cuando trata del artículo 400, establece: "El Estado ejercerá la soberanía sobre la biodiversidad, cuya administración y gestión se realizará con responsabilidad intergeneracional.

La Constitución de la República del Ecuador, como norma general de las leyes, nos garantiza a todos los ecuatorianos una mejor vida en los diferentes ámbitos. Y, en este caso, para que no se desarrolle un mal funcionamiento de la biodiversidad y no darle un correcto uso, repercutirá en un impacto no sólo económico, sino también social.

6.1. Normativa específica de uso industrial de bajo y mediano impacto

277) Uso industrial:

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

278) Usos específicos y áreas de aplicación:

Industrias de bajo impacto: Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales de menor escala que no generan incompatibilidad con la residencia.

Se entiende por manufactura la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos,

corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y establecimientos especializados de servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

Las edificaciones para uso industrial de bajo impacto, además de las condiciones específicas de este tipo de industria, cumplirán con las siguientes:

- Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

- La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos se realizará conforme a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la unidad municipal ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se sujetarán a la legislación ambiental local vigente y las normas de arquitectura y urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la legislación ambiental local vigente y las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo, así como las disposiciones de la Secretaría del Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Secretaría de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

- Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial de bajo impacto, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, las entidades administrativas municipales encargada de la gestión ambiental, de la gestión de riesgos y el Cuerpo de Bomberos, emitirán los respectivos informes hacia la Unidad de Planificación para que se genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione, del Catálogo de Categorización Ambiental Nacional (CCAN) del Sistema Único de Información Ambiental (SUIA) y la normativa nacional vigente.

- Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y a tratar con vegetación su entorno. Será obligatorio, cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas, establecer un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

- Las edificaciones para industrias serán de un solo piso, deberán construirse con materiales incombustibles y estarán dotadas de muros cortafuegos para impedir la propagación de incendios de un local a otro.

- Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los informes de factibilidad de la municipalidad de servicios básicos para agua potable y alcantarillado y de la empresa eléctrica para suministro de energía eléctrica y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por estas entidades.

6.2. Normativa específica de uso de equipamiento de servicios

279) Uso de equipamiento de servicios:

Destinado a actividades e instalaciones que satisfagan las necesidades de la población, garanticen el esparcimiento y mejoren la calidad de vida.

280) Servicio públicos:

Son los que presta el Estado o el GADM de Chillanes, tales como: transporte, redes e instalaciones de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones e instalaciones para el tratamiento y disposición de desechos sólidos.

6.3. Norma específica de uso suelo de protección

281) Usos de protección ecológica y conservación del patrimonio natural:

Es el suelo urbano o rural con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable; comprende los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Áreas Forestales y Zonas de Riesgo. En este uso se prohibirá y controlará, según sea del caso, la vivienda o asentamientos humanos y actividades industriales, extractivas y agroproductivas, para lo cual se articulará con los Planes de Manejo del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, así como la ley ambiental vigente y afines.

282) Usos específicos y áreas de protección ambiental:

Son aquellas áreas de especial interés ambiental, áreas de protección mediante ley, destinadas a usos no modificables, cuya finalidad es la protección del ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo; estos se conforman con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. En este marco, se han definido como parte del suelo rural de protección del cantón Chillanes.

6.4. De los riesgos

283) Riesgos:

En el territorio en general existen varias zonas expuestas a amenazas de origen natural y antrópico que pueden generar diferentes niveles de riesgo, según las vulnerabilidades identificadas.

La entidad municipal responsable de la gestión de riesgos será la encargada de proveer información sobre amenazas y vulnerabilidades identificadas en el GADM CH, mediante la implementación del conocimiento generado por esta institución o por instituciones externas especializadas y que se encuentre disponible, que permita la adecuada aplicación del PUGS.

284) Condiciones generales de edificabilidad en zonas susceptibles a amenazas naturales:

Los lotes que se encuentran en zonas expuestas a amenazas naturales, determinadas por la entidad responsable de la gestión de riesgo de la municipalidad, que requiera habilitar o construir, cumplirán las siguientes condiciones:

- Estudio de evaluación del nivel de riesgo en el lote, validado por la unidad encargada de la gestión de riesgos en el GADM CHILLANES.
- Estudio de estabilidad de taludes o laderas, el cual deberá establecer el factor de seguridad en distintos escenarios: Condiciones secas y de saturación de aguas, así como en cargas estáticas (edificaciones existentes) y dinámicas (sismos).
- Estudio técnico que determine las medidas de mitigación frente a la amenaza o amenazas identificadas en el lote, con los respectivos diseños estructurales de las obras planteadas, que deberán ser sustentadas mediante un estudio geotécnico del suelo.
- Estudio geotécnico del suelo que establezca parámetros como ángulo de fricción, cohesión y capacidad portante del suelo; así como análisis estructural de las edificaciones existentes (siempre que sea aplicable), la factibilidad de construcciones nuevas o ampliaciones o que impliquen cambio estructural.
- En caso de que el propietario del lote afectado tenga que construir obras de mitigación como muros de contención, estabilización de taludes, sistema de conducción de aguas lluvias, aguas servidas, entre otros, deberá solicitar la autorización a la Unidad de Planificación, previo informe favorable de la unidad responsable de la gestión de riesgos.
- Los proyectos constructivos que sean permitidos dentro de zonas que estén expuestas a amenazas naturales deberán respetar los parámetros de zonificación asignados, acorde con los resultados de los estudios geotécnicos del suelo.
- En caso de que los estudios técnicos establezcan que no se cumplen con las condiciones necesarias e indispensables para la habilitación de suelo y construcción, la Unidad de Planificación, a través de la comisaría encargada del control de construcciones, certificarán la prohibición correspondiente.
- Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los lotes.

7. Urbanización y edificación

285) Normas y requisitos para la convivencia urbana:

El presente capítulo tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en las cabeceras parroquiales y asentamientos en suelos rurales, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

286) Ámbito de aplicación urbanizaciones y edificaciones:

Este capítulo es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, entendidos por tales la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- ✓ Diseño de todo tipo de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc., diseño paisajístico y de jardinería.
- ✓ Administrativo, sanitario, religioso, residencial, en todas sus formas, docente y cultural.
- ✓ Agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones y eléctrico); del transporte terrestre; forestal; industrial; de la ingeniería de saneamiento e higiene.
- ✓ Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.
- ✓ Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en este capítulo, y requerirán un proyecto según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:
- ✓ Obras de edificación de nueva construcción (obras menores), excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.
- ✓ Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan

carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.

- ✓ Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

287) De la responsabilidad en las urbanizaciones, lotizaciones o edificaciones:

Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio, las que serán determinadas y detalladas para cada caso.



CAPÍTULO I

7.1. Normativa de las exigencias técnicas y administrativas

- **Relativos a funcionalidad seguridad y habitabilidad**

288) Requisitos básicos

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente Ordenanza.

a) Relativos a la funcionalidad:

- Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios, así como la distribución de las instalaciones, faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.
- Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida el acceso y la circulación por la obra en los términos previstos en su normativa específica.
- Acceso a los servicios de telecomunicaciones, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

b) Relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
- Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes, y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

c) Relativos a la habitabilidad:

- Higiene, salud y protección del medio ambiente: Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

- Protección contra el ruido: Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

- Ahorro de energía y aislamiento térmico: Que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.

- Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.

289) Del Informe predial de regulaciones de uso del suelo – IPRUS:

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdividir o fraccionar, urbanizar, realizar un cerramiento, u otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Unidad de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS, que tendrá una validez de 2 años, se presentará una solicitud que ingresará con la respectiva especie valorada, con la firma del propietario, acompañada del certificado de no adeudar al municipio, copia de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de identidad, papeleta de votación del propietario, una copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y el Certificado de Avalúos Catastral. De ser el caso, un técnico del GADM de Chillanes realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y procederá a actualizar la información del predio.

Gráfico 58

Formato sugerido para solicitar IPRUS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

FORMULARIO DE SOLICITUD PARA:

INFORME DE REGULARIZACIÓN PREDIAL O LÍNEA DE FÁBRICA

Fecha:

Señores:

UNIDAD DE PLAIFICACION GADM-CH

Presente,-

Yo:

solicito se me confiera el informe predial de regularización de uso de suelo IPRUS correspondiente a mi propiedad con:

Clave catastral:			
Ubicada en:			
Parroquia:		Sector:	
Calles:			
Con superficie de :		Frente de:	

CRÓQUIS DE UBICACIÓN

Los datos de superficie y frente deben estar acorde a la escritura
Los datos erroneos o dolosos anularán el presente trámite

Firma del solicitante o propietario:

FUENTE: IRM-DMQ FORMULARIOS ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 59

Formato sugerido de IPRUS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES					
INFORME PREDIAL DE REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO					
IPRUS					
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO			**IMPLANTACIÓN DEL LOTE**		
C.C /RUC:					
NOMBRE O RAZON SOCIAL					
DATOS DEL PREDIO					
Número de Lote					
Estado:					
Clave Catastral:					
Año de construcción					
En derechos y acciones:					
Destino económico:					
Calle Principal					
Calle secundria					
Parroquia:					
Barrio/Sector:					
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN					
Área de construcción cubierta:			**FOTOGRAFÍA DE FACHADA**		
Área de construcción abierta:					
Área bruta de construcción:					
Área Total					
AVALÚO CATASTRAL					
Avalúo de terreno:					
Avalúo de contrucción:					
DATOS DEL LOTE					
Tipo de lote:					
estado:					
Área según escritura:					
Área según levantamietno:					
Área gráfica (catastral)					
Área regularizada:					
Frente total:					
Máximo ETAM permitido:					
Área en exedente/diferencia:					
PROPIETARIOS					
N°	NOMBRE	C.C./RUC.	PORCENTAJE	EXTENSIÓN	PRINCIPAL
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO					
COMPONENTE ESTRUCTURANTE					
Clasificación de suelo:		Subclasificación de suelo:			
COMPONENTE URBANÍSTICO					
Uso de suelo general:		Uso de suelo específico:			
Tratamiento:		PIT:			
EDIFICABILIDAD BÁSICA					
Lote mínimo:		Retiro frontal:			
Frente mínimo:		Retiro posterior:			
COS PB		Retiro lateral:			
COS Total		Entre bloques:			
Forma de ocupación		Altura de pisos:			
Factibilidad de servicios:		Número de pisos:			
Observaciones			Firma del Responsable		

FUENTE: IRM-DMQ FORMULARIOS / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

290) Análisis de la petición:

Recibida la petición, y para otorgar el IPRUS (ver gráfico # 59), la Unidad de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Para edificaciones: Se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
- Para cerramiento: Se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos, el certificado detalla cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento: Se concederá según el caso de conformidad con lo que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- Para otros fines: Se concederá según requerimiento del peticionario.
- Las certificaciones de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado deberán ser emitidas en un plazo máximo de 72 horas a partir de la fecha de recepción.
- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS (ver gráfico # 59) será tramitado en la Unidad de Planificación, en un plazo máximo de 8 días laborables.
- Para el caso de las Parroquias Rurales, el término será un máximo de 8 días laborables.
- En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo, será sancionado de acuerdo a la presente Ordenanza.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del IPRUS en el que se hará constar: Propietario o posesionario del predio, Datos del Predio (Número de predio, clave catastral, situación legal (Uni- propiedad o en derechos y acciones), área según se anexa el formato de Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS escritura, área gráfica, frente lote, máximo ETAM (error técnico aceptable de medición); Ubicación; Áreas de Construcción; Regulaciones municipales (Zonificación, Clasificación del Suelo, Subclasificación del Suelo, Tratamiento, Uso del Suelo General, Usos del Suelo Específicos, Compatibilidades de uso, Retiros frontales, laterales y posteriores, Frente Mínimo, Predio

Mínimo, COS, COST, Edificabilidad altura y número de pisos), Afectaciones como Vial (de ser el caso), Riesgos Naturales (de ser el caso), Hídrica (de ser el caso), Ambiental (de ser el caso), Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso), obras de infraestructuras; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

CAPÍTULO II

7.2. Subdivisión de dos a diez predios

291) Subdivisión de dos a diez predios:

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM de Chillanes; solo se podrá subdividir una sola vez tanto para el área urbana como para el área rural, presentando un informe de la razón que inspiró la subdivisión.

292) De los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios:

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Original de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) actualizado. (ver gráfico # 59)
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad o certificado de gravámenes actualizado.
- Planos (en físico y en digital en formato DWG georreferenciado, entregar CAD y SHP) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)) y del profesional competente (nombre, número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) y registro Senescyt). Los

planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.

La propuesta de subdivisión se gratificará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:

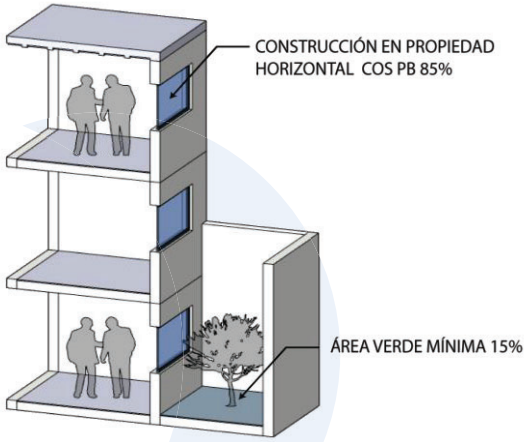
- Ubicación a escala.
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Propuesta de la división del predio.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se aperturen vías en el área rural o se proyecten vías vehiculares o peatonales en el área urbana.

293) Del área verde en subdivisiones de dos a diez predios:

Se dejará el 15% del total de área útil.

Gráfico 60

Área verde en subdivisiones



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

294) De la autorización de la subdivisión de dos a diez predios:

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM de Chillanes deberá emitir un informe favorable, en el que se haga constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes. En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad competente del GADM de Chillanes. No se podrá realizar el traspaso de dominio de cada uno de los lotes a terceros, mientras no se concluya con la apertura y dotación de servicios básicos donde lo requiera.

Se establece conforme al Art. 424 de la LOOTUGS que, en el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, que no puedan designar el 15% de áreas verdes, el GADM de Chillanes exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

El propietario no está autorizado a realizar subdivisiones o fraccionamientos de los predios que hayan sido previamente aprobados para subdividirse en hasta 10. En caso de necesitar una nueva subdivisión a partir del undécimo lote aprobado, esta deberá tramitarse como una subdivisión de más de diez predios (urbanizaciones).

Se puede dejar una excepción a casos debidamente justificados, como en caso de herencias donde se puede incrementar 3 lotes como máximo, siempre y cuando cumpla con el lote mínimo.

295) De los informes de avance de obra e inspecciones de la subdivisión de dos a diez predios:

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura, se deberá seguir el proceso de informes e inspección de obra establecida en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura, con el cual se habilitará la disponibilidad de transferencia de dominio de los predios a terceros.

7.3. Subdivisión de más de once predios urbanizaciones y particiones

296) De los requisitos de localización:

Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones) con fines de urbanización, deberán cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

- El predio debe estar localizado dentro del límite urbano determinado en el PUGS del cantón Chillanes; y la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente.
- El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada.
- Contar con la posibilidad de proveerse de los sistemas públicos de soporte existentes o de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios.
- Respetar la franja de protección de 100 m hacia las riberas de los ríos, lagunas y cuerpos acuosos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme a la normativa técnica expedida por el GADM de Chillanes.
- No ubicarse en áreas de riesgo, áreas inundables, áreas sujetas a deslizamientos, áreas pantanosas, áreas de rellenos y depósitos de basuras y excretas, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). La autoridad municipal determinará en cada caso las distancias y medios de separación de predio con relación a las áreas indicadas.
- No formar parte ni estar comprendidos en zonas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;

- Estar separado de los predios destinados a industrias o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;

- No formar parte de zonas destinadas a la producción agraria intensiva o a una actividad agrícola calificada como tal por el organismo competente o el PUGS.

- Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos, poliductos, sistema nacional interconectado.

La dirección de obras públicas hará el avaluó del gasto de la infraestructura de la urbanización y, en caso del incumplimiento de la entrega de obras por parte del promotor inmobiliario, se justificará el valor según lotes a convenir. (garantía).

La aprobación de la urbanización la otorgará el concejo municipal, de acuerdo con el artículo 470 del COOTAD.

297) De los requisitos físicos:

Los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones) deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estudio de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.

- Cumplir con la pendiente determinada en el estudio de suelos, considerando las particularidades del suelo.

- Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

298) De los sistemas públicos de soporte:

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos

competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización, se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad del promotor aprobar los planos de infraestructura en cada una de las respectivas dependencias.

299) Particiones de hecho:

Cuando una intervención municipal resulta en la división de un terreno en dos o más partes, el propietario puede proceder con una lotización o subdivisión, siempre que se ajuste a la normativa vigente y al tamaño mínimo del lote. Si los lotes resultantes son menores que el tamaño mínimo requerido, deberán ser incluidos en el plan parcial correspondiente para su regulación adecuada. Esta normativa asegura que todos los desarrollos se alineen con las políticas urbanísticas y los planes de desarrollo territorial en cuanto al informe técnico de la Unidad de Planificación.

300) Particiones extrajudiciales voluntarias:

Las acciones y derechos después de la sucesión del poseedor de la propiedad; los herederos podrán hacer la partición extrajudicial voluntaria.

301) Proceso de partición de una herencia. – (ART 473 COOTAD):

Permite finalizar la comunidad hereditaria de manera privada, evitando la necesidad de recurrir a los tribunales. Para llevar a cabo este trámite, los herederos del causante deben llegar a un acuerdo unánime y ser legalmente capaces. Una vez alcanzado el acuerdo, es necesario formalizarlo mediante una escritura pública de partición, la cual debe ser protocolizada por un notario. Este documento oficial garantiza la correcta distribución. Los lotes mínimos resultantes de la partición judicial o extrajudicial no podrán ser menores al lote propuesto del PUGS.

Requisitos:

10. Solicitud en línea dirigida al Sr./Sra. Alcalde o Alcaldesa y señores concejales.

11. Copia de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de identidad del solicitante y todos los herederos o cesionarios.

12. Pago de impuesto predial del año en curso.

13. Certificado de no adeudar.

14. Copia simple de escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad.

15. Minuta en donde consten las hijuelas particionales.

16. Si se trata de herederos, deberá presentar el pago del Impuesto a la Renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones.

17. Partida de defunción.

18. En caso de comparecer con poder, que éste sea suficiente; es decir, poder especial para la partición y adjudicación.

19. Certificado actualizado del registro de la propiedad de todos los bienes.

20. Copia del juicio del acta de inventario debidamente certificada por el Consejo de la Judicatura.

21. Cartas de predios urbanos actualizadas.

LOS PAGOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: se cobrará el 2 x 1000 (0.002) del avaluó del terreno.

302) Áreas de cesión en fraccionamientos destinadas para áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal:

El GADM de Chillanes regulará, mediante ordenanza, las condiciones de la entrega de áreas de cesión destinadas a áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal, producto de procesos de fraccionamiento por subdivisión para ser urbanizados. Para dicho efecto se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- Toda subdivisión de más de once predios (urbanizaciones) contempla áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie se determinará en función de las

consideraciones establecidas en el COOTAD y la LOOTUGS. No se considerarán las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal.

- La superficie de las áreas verdes, recreativas y comunales será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará frente a una vía pública. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares.

- Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva.

- Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas, a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento.

- Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADM de Chillanes de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

- No pueden ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y taludes, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.), así como las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación, de ser el caso, se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.

- Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores a la Municipalidad totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la entidad competente del GADM de Chillanes, de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente.

- El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADM de Chillanes.

- El gobierno municipal determinó en sus instrumentos de planificación las necesidades de equipamientos públicos, los mismos que podrán ser ubicados dentro de estas áreas de

cesión, para lo cual deberá proporcionar al administrador la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso.

- Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADM de Chillanes podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significa en ningún caso la generación ni el reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la ley.

303) Fraccionamientos urbanos:

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, las que serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito. En este último caso, las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana. Nota: Artículo reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014. Nota: Inciso primero sustituido por Disposición Reformatoria Primera, numeral 5 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 790 del 5 de julio del 2016.

304) Fraccionamiento agrícola:

Considere fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetará a este Código, a las leyes agrarias y

al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo. Nota: Inciso primero reformado por Disposición Reformatoria Tercera de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de marzo del 2016.

305) Superficie mínima de los predios:

Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el PUGS. 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.

306) Unificación de lotes2 :

Integración de lotes: El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes. (COOTAD Art. 483). El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos.

LOS PAGOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: Se cobrará el 2 x 1000 (0.002) del avalúo del terreno.

[2] Resolución No 033-SG GADM-CH-2023

307) Obligatoriedad de la integración:

Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD - Página 130 LEXIS FINDER - www.lexis.com.ec afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

308) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización:

El urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Nota: Artículo sustituido por

Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014. Nota: Artículo reformado por Disposición Reformatoria Primera de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 711 de 14 de marzo del 2016. Nota: Artículo sustituido por Disposición Reformatoria Primera, numeral 4 de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 790 de 5 de julio del 2016.

7.4. Plazas, vías y espacios públicos

309) Expropiación de terrenos para equipamientos:

La unidad de planificación solicitará al Concejo, por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseños respectivos aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento de soporte público. En el presupuesto del GAD Municipal de Chillanes se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

310) Del sistema vial:

En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las demás normas nacionales y locales vigentes.

Tabla 23

Clasificación de vías según su desempeño

CLASIFICACIÓN DE VÍAS SEGÚN SU DESEMPEÑO		
TIPO	ANCHO TOTAL (m)	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Camino Agrícola / forestal	6	16
Camino básico	9	14
Carretera convencional básica	12	10
Carretera de mediana capacidad normal	14,3	8
Carretera de mediana capacidad excepcional	18	8

Vías de alta capacidad interurbana normal	26,6	6
Vías de alta capacidad interurbana excepcional	34,6	6
Vías de alta capacidad Urbana o Periubana	48,6	6

FUENTE: Normas Ecuatoriana Vial, NEVI-12-MTOP ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

311) Derecho de vía:

El derecho de vía tiene jurisdicción en el Art. 42 del Reglamento Ley Sistema Infraestructura Vial del Transporte Terrestre (2018), en el que se determina que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros (MTOP, 2018).

Por otro lado, en las vías secundarias se deberá considerar un derecho de vía de 14 m a cada lado del eje, con un retiro de línea de fábrica de 3 m.

312) Ciclovías:

De acuerdo al mapeo de las rutas ciclistas habituales, se observa que estas se concentran en las vías de circuito turístico fuera del área urbana. Por lo general, coinciden con ejes de movilidad de conexión interparroquial o hacia las diferentes comunidades y poblados, en donde también se superponen situaciones como transporte público, concurrencia de accidentes de tránsito o congestión vehicular, para lo cual se ve la necesidad de contar con una adecuada señalización vertical y horizontal que permita definir claramente los carriles de tránsito de los ciclistas, de tal manera que se respete el espacio mínimo de circulación.

313) De la aprobación de anteproyecto de subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

Será responsabilidad del solicitante, presentar estos documentos para iniciar el trámite:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, dirigida al Jefe/a de la unidad de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Original de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo

realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.

- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravámenes actualizado.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo (IPRUS) actualizado.
- Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.
- Planos (en físico y en digital en formato DWG georreferenciados, SHP) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- Certificado de factibilidad de servicios básicos; de no contar con la factibilidad de los mismos, el propietario propondrá alternativas para su implementación que serán analizadas y validadas por el GADM de Chillanes.
- Certificado de riesgos, emitido por el ente municipal correspondiente.
- La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir:
- Ubicación a escala.
- Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes.
- Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo.

- Propuesta de diseño de la subdivisión del predio.
- Equipamiento urbanístico y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos.
- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

314) Plazo de vigencia de anteproyecto:

El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de sesenta días.

315) De los requisitos para la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, dirigida a la Unidad de Planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Original de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y certificado de gravámenes actualizado.
- Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADM de Chillanes.

- Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.

- Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;

- Planos (en físico y en digital en formato DWG georreferenciados, shp) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) y registro Senescyt) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;

- Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Chillanes por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constató en el cronograma valorado respectivo; las mismas podrán ser económicas o su equivalente en lotes de terrenos de la urbanización.

- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

- Certificado de no adeudar al municipio.

- Cronograma valorado de obras.

316) De la autorización del proyecto definitivo de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

Antes de otorgar la autorización para la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones), el GADM de Chillanes, mediante la Unidad de Planificación, emitirá un informe técnico que estará vigente hasta el cumplimiento del cronograma planificado. Este informe verificará el cumplimiento de las normativas vigentes.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de once predios (urbanizaciones), habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para

realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad de Chillanes, y estas se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

317) De la notificación del inicio de obras de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberá notificar al GADM de Chillanes la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

318) De los informes de cumplimiento de ejecución de obra de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADM de Chillanes.

319) De las inspecciones de avance obra de infraestructura de la subdivisión de más once predios (urbanizaciones):

Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, el personal técnico del GADM de Chillanes realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

320) Del incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura de la subdivisión de más once predios (urbanizaciones):

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados del GADM de Chillanes, se tomarán las siguientes acciones:

- Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar.

- En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- Se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado.
- Se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberán tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM de Chillanes.

321) Subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, dirigido al jefe/a de la unidad de planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Original de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- Original o copias de los planos aprobados.
- Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato DWG, shp) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) y registro Senescyt) en cada

especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

322) Del informe de finalización de las obras de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADM de Chillanes. Con base en este informe, el GADM de Chillanes notificará la fecha de inspección final de la obra.

323) De la inspección final de la obra de infraestructura de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones):

El GADM de Chillanes deberá emitir un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

324) Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público:

Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM de Chillanes, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra, deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM de Chillanes, misma que habilita al propietario para realizar el traspaso de dominio de los predios a terceros.

325) De la ejecución de la garantía:

- Se efectuará en los siguientes casos:

- Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADM de Chillanes o normativas urbanísticas y de planificación, así como las normativas vigentes.

- Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de once predios (urbanizaciones) sin la justificación técnica y legal correspondiente.

- En caso de que el propietario no ejecute las acciones correctivas planteadas por el GADM de Chillanes en los plazos establecidos por el mismo, se procederá con la ejecución de

las garantías y aplicación de las sanciones respectivas, quedando en responsabilidad del GADM de Chillanes el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

326) De las estructuras patrimoniales:

De ser el caso, los trabajos proyectados donde existan estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse por lo establecido por el ente rector de patrimonio y la normativa vigente para el efecto.

8. Tasas Municipales

327) Objeto y determinación de las tasas retributivas de servicios públicos:

Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. A tal efecto, se entenderá por costo de producción el que resulte de aplicar reglas contables de general aceptación, debiendo desecharse la inclusión de gastos generales de la administración municipal o metropolitana que no tengan relación directa y evidente con la prestación del servicio. Sin embargo, el monto de las tasas podrá ser inferior al costo, cuando se trate de servicios esenciales destinados a satisfacer necesidades colectivas de gran importancia para la comunidad, cuya utilización no debe limitarse por razones económicas y en la medida y siempre que la diferencia entre el costo y la tasa pueda cubrirse con los ingresos generales de la municipalidad o distrito metropolitano. El monto de las tasas autorizadas por este Código se fijará por ordenanza. (COOTAD).

328) Obligación de pago de tazas:

El Estado y demás entidades del sector público pagarán las tasas que se establezcan por la prestación de los servicios públicos que otorguen las municipalidades, distritos metropolitanos y sus empresas. Para este objeto, harán constar la correspondiente partida en sus respectivos presupuestos. Las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, pagarán al gobierno autónomo descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación.

Nota: Artículo reformado por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de enero del 2014.

329) Servicios sujetos a tasas:

Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios:

- Aprobación de planos e inspección de construcciones.
- Rastro.
- Agua potable.
- Recolección de basura y aseo público.
- Control de alimentos.
- Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales.
- Servicios administrativos.
- Alcantarillado y canalización.
- Otros servicios de cualquier naturaleza.

Cuando el gobierno central hubiere transferido o transfiera excepcionalmente al nivel de gobierno municipal o metropolitano las competencias sobre aeropuertos, se entenderá también transferida la facultad de modificar o crear las tasas que correspondan y a las que haya lugar por la prestación de estos servicios públicos, a través de las respectivas ordenanzas.

8.1. Aprobación de planos para edificaciones

330) Requerimientos para la aprobación de planos:

Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la Unidad de Planificación la solicitud de

aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al jefe/a de la Unidad de Planificación, acompañado de los siguientes documentos:

- Informe predial de regulaciones de uso del suelo - IPRUS (ver gráfico # 59).
- Copias de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de ciudadanía del propietario y proyectista.
- Certificado de registro profesional en la municipalidad.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o certificado de gravámenes.
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza (planos topográficos georreferenciados);
- Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.
- La vigencia de los planos (arquitectónicos, estructurales, ingenierías) será de dos años.

331) Presentación de los planos:

Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital (formato .dwg) para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección. Además, los planos deberán sujetarse a lo que establecen las siguientes normas INEN:

- Código de práctica para dibujo de arquitectura y construcción.
- Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo.

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

Tabla 24

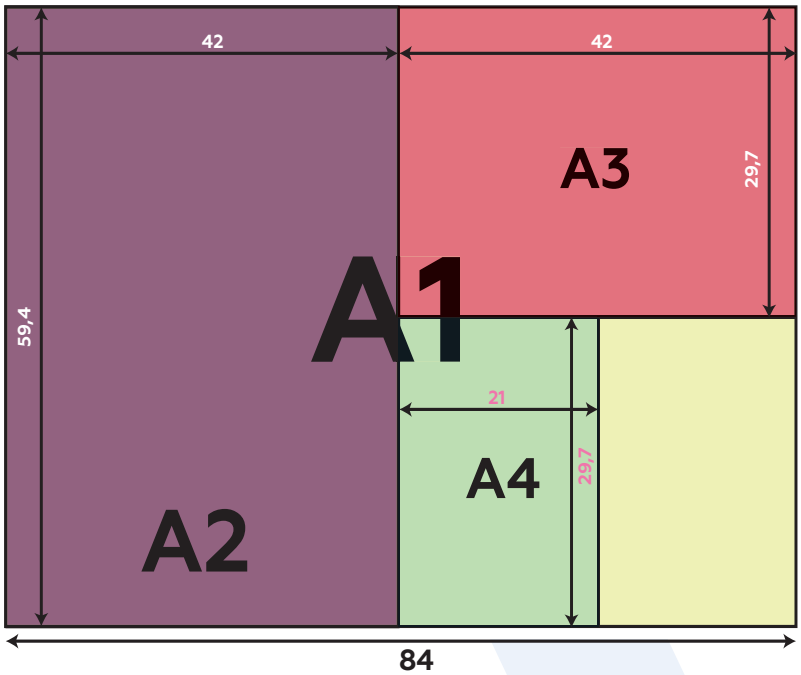
Dimensiones de formatos para láminas de dibujo

FORMATO	DIMENSIONES (MM)
4A0	1682 x 2378
2A0	1189 x 1682
A0	841 x 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

FUENTE: Norma INEN / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 61

Dimensiones de Formatos



FUENTE: Norma INEN ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

b) Cuadro de títulos y sellos de aprobación

- 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 (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro y cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) 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 de comunicación.

c) La Responsabilidad Técnica Profesional. –

Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, y los diseños de cálculo estructural e instalaciones, así como las construcciones en general, deberán ser ejecutados por: Ingeniero Civil, Arquitecto, Topógrafo, Ing. Ambiental.

Para el libre ejercicio de los profesionales facultados por la Ley, para la planificación y construcción de las edificaciones y/o construcciones a realizarse dentro del Cantón Chillanes, deberán inscribirse obligatoriamente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Chillanes, la misma que otorgará un certificado del Registro Profesional Municipal, por intermedio de la dirección de Obras Públicas, y será requisito para los trámites de planificación, catastro, obras públicas y ambiente, el mismo que tendrá una validez de un año calendario, para lo cual se presentará los siguientes requisitos:

- Solicitud para calificarse en el cantón Chillanes, dirigida al jefe de obras públicas.
- Cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de identidad y certificado de votación.
- Copia del título del profesional
- Copia del RUC.
- Copia del registro del Senescyt que avale al profesional, otorgado por la institución rectora nacional. (De Educación Superior).
- Copia de la patente
- Número de celular y correo electrónico
- Dos fotos a color tamaño carnet
- Certificado de no adeudar al municipio
- 2 especies valoradas.
- Pago de tasa del registro profesional (10% del SBU)

Serán entregadas necesariamente bajo la responsabilidad técnica de un profesional calificado y comprobado, de acuerdo con las correspondientes Leyes de ejercicio profesional.

332) detalles constructivos estructurales:

En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones de las Normas de Arquitectura, Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y las siguientes Normas Técnicas Ecuatoriana INEN del Código Ecuatoriano de la Construcción:

- Requisitos generales de diseño.
- Requisitos generales de diseño: peligro sísmico, espectros de diseño y requisitos mínimos de cálculos para diseño sismo resistente.
- Requisitos de diseño de hormigón armado.
- Requisitos de diseño y construcción de escaleras.
- Protección contra incendios.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas, que en planta baja ocupe un área no mayor a 50 m² y en dos plantas no supere los 100 m², no será obligatorio realizar un estudio estructural, salvo el caso de proyectos de futuro crecimiento vertical.

333) Se requerirá de estudios complementarios:

Únicamente a las edificaciones que superen los 400 metros cuadrados y tres pisos de construcción, o equipamientos especiales, los mismos que deberán ser aprobados por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica CNEL, Corporación Nacional de Telecomunicaciones y otros sistemas alternativos de comunicación. Se solicitará estudio de suelos y estudio estructural y memoria técnica, ingreso de planos hidrosanitarios y eléctricos.

Contenido mínimo de los proyectos.

a) **Arquitectónicos. -** Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamientos planimétricos y topográficos 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 Unidad de Ambiente y del departamento de la Unidad de gestión de riesgos del GADM de Chillanes.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, y demás referencias relevantes del sector.
- Plano de implantación, en el que se anotarán 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:
- Datos generales; Nombre de propietario; Clave catastral; No. Predio: IRT. No. Fecha; Parroquia; Calle; Área del Terreno; COS-PB; COS-Total; Uso Principal; Datos de la Edificación; Niveles; Usos; No. de Unidades; Área total por nivel; Área no computable; Área útil; Totales.
- 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, cota ± 0.00.

Estos planos deberán llevar la firma original de responsabilidad técnica de un arquitecto registrado, y deberán realizarse obligatoriamente para obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, para todo tipo de edificación, a excepción de las consideradas como obras menores de conformidad con el presente documento.

- Ubicación del lote.
- Implantación general de las áreas de construcción, indicando los retiros.
- Plantas generales de distribución de cada uno de los pisos.
- Corte longitudinal y transversal con indicación del sistema de circulación vertical.

- Plantas de instalaciones de A.A.S.S., A.A.L.L. (aguas servidas, aguas lluvias).
- Plantas de instalaciones eléctricas, telefónicas y de climatización.
- Fachadas.
- Elevaciones principales de la edificación.
- Planta y detalles de cubierta.
- Cuadro de especificaciones técnicas y simbologías.
- Tarjeta de datos con espacio para sellos municipales.
- Memoria técnica sobre el tratamiento de aguas residuales, si está en zonas que no tienen alcantarillado de aguas servidas.

b) **Planos estructurales. –** En el caso del proyecto que se requiere, estos planos deberán llevar la firma original de Responsabilidad Técnica de un ingeniero registrado, y deberán realizarse obligatoriamente para todas las edificaciones, para los galpones de uso comercial e industrial y otros usos en estructura metálica y hormigón armado, debiendo contener básicamente lo siguiente:

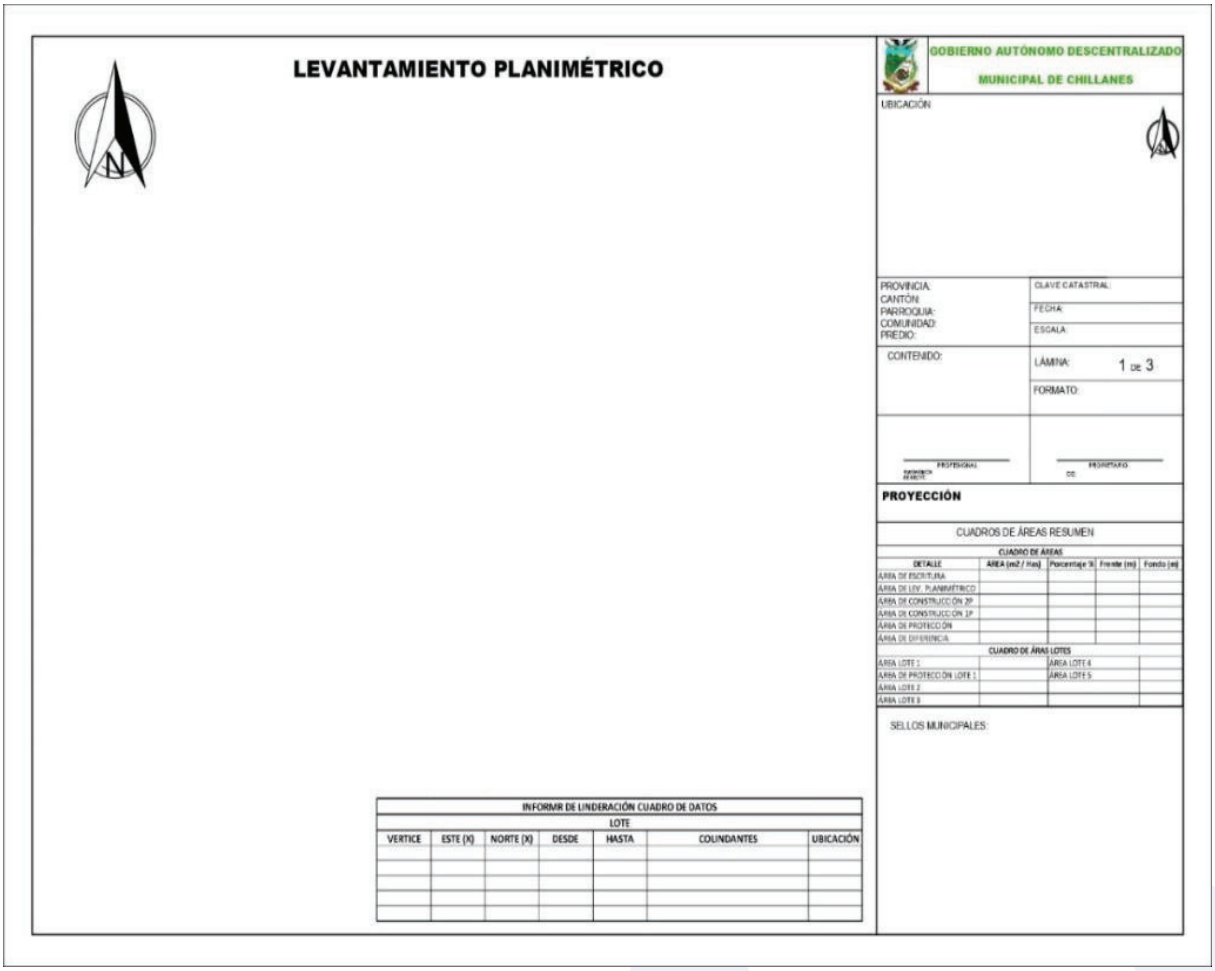
- Aprobación de planos arquitectónicos
- Planta de cimentación.
- Cortes de cimentación.
- Diseño de columnas y pórticos principales.
- Planta de losas de entrepisos.
- Diseño de cubierta.
- Diseño de escaleras y otros elementos necesarios.
- Planillas de hierros y resumen de materiales.
- Especificaciones Técnicas y Simbologías.

- Tarjetas de datos con espacio para sellos municipales. (ver gráfico # 62 formato para planos).
- Estudios geotécnicos, para edificaciones mayor a dos pisos. (Norma (NEC-SE #15; NEC-SE-RE-Riesgo-sísmico).
- Memoria técnica: (propiedades mecánicas, mecánica de suelos).

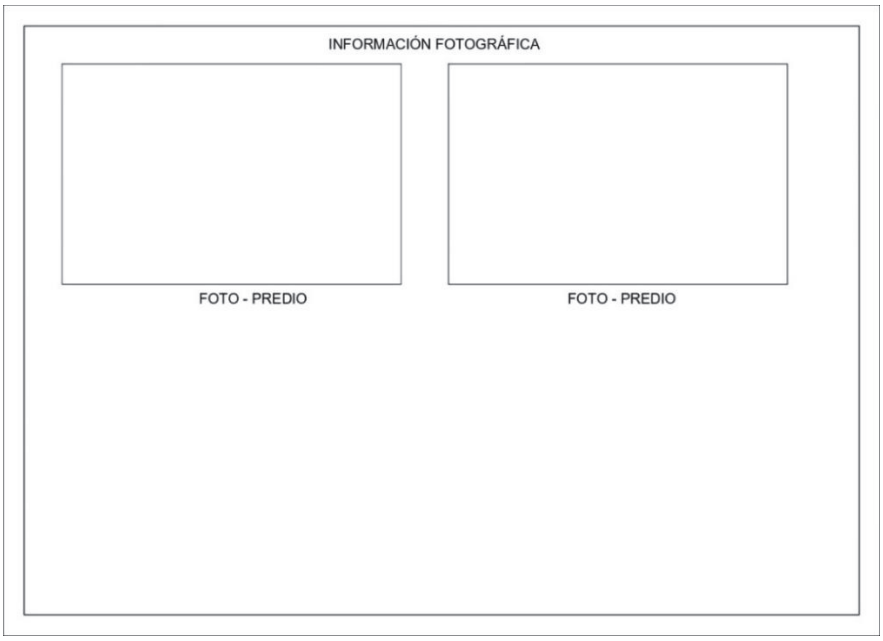
c) Formatos para presentación

Gráfico 62

Formato actual de la Unidad de Catastro del GADM-CH.



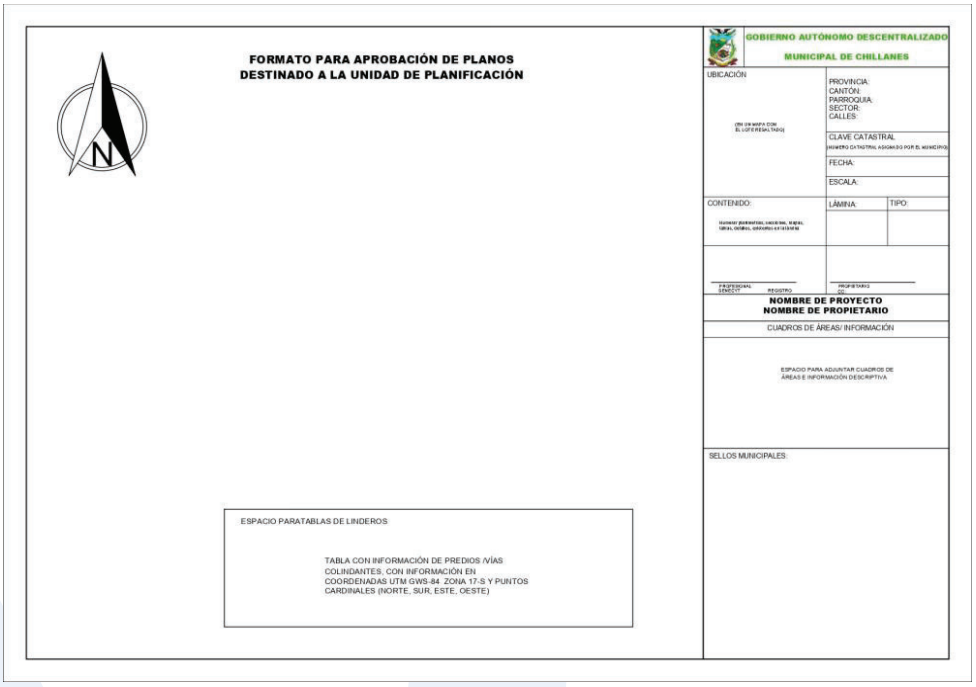
FUENTE: UNIDAD DE CATASTRO GADM-CH / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024



FUENTE: UNIDAD DE CATASTRO GADM-CH / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 63

Formato sugerido para aprobación de planos en la Unidad de Planificación del GADM-CH



FUENTE: UNIDAD DE PLANIFICACIÓN GADM-CH ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

334) Verificación y aprobación del proyecto:

La Unidad de Planificación y el técnico responsable de la Dirección de Obras Públicas analizarán los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos. De ser así, los declararán aprobados y, previo al sellado respectivo, el solicitante cancelará el dos por mil correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

335) Incumplimiento de requisitos y especificaciones de las normas de arquitectura:

En caso de que los planos no cumplan los requisitos exigidos y especificaciones de las Normas de Arquitectura (NEC), se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado, previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación.

336) Plazo de aprobación del proyecto:

La Unidad de Planificación y la Dirección de Obras Públicas comunicarán al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados en el plazo máximo de quince días laborables a partir de la fecha de ingreso. De existir observaciones, se podrá reingresar en dos ocasiones con las correcciones debidas; de no ser así, se cobrará el 4 x 1000 del avalúo de la construcción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

337) Permiso de construcciones:

a) El permiso de construcción es el único que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, que tendrá un tiempo de vigencia de 1 año y podrá ser renovado y requerirá de lo siguiente:

- Solicitud dirigida a la Unidad de Planificación.
- Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra, que consistirá en una carta compromiso protocolizada en formato municipal.

- Formulario del permiso de construcción, suscrito por el propietario y el profesional responsable encargado de la construcción.
- Planos arquitectónicos aprobados.
- Planos estructurales aprobados en el caso que lo requiera (mayor a dos plantas o mayor a 100 m²).
- Certificado de pago de valores administrativos sobre el presupuesto estipulado en la obra por concepto de permiso de construcción. (10 x 1000 del avalúo de la obra).
- Formulario del INEC.
- Formulario de aprobación. (ver gráfico #63).
- El permiso de construcción será otorgado hasta dentro de ocho días laborables a partir de la fecha de recepción de la documentación.

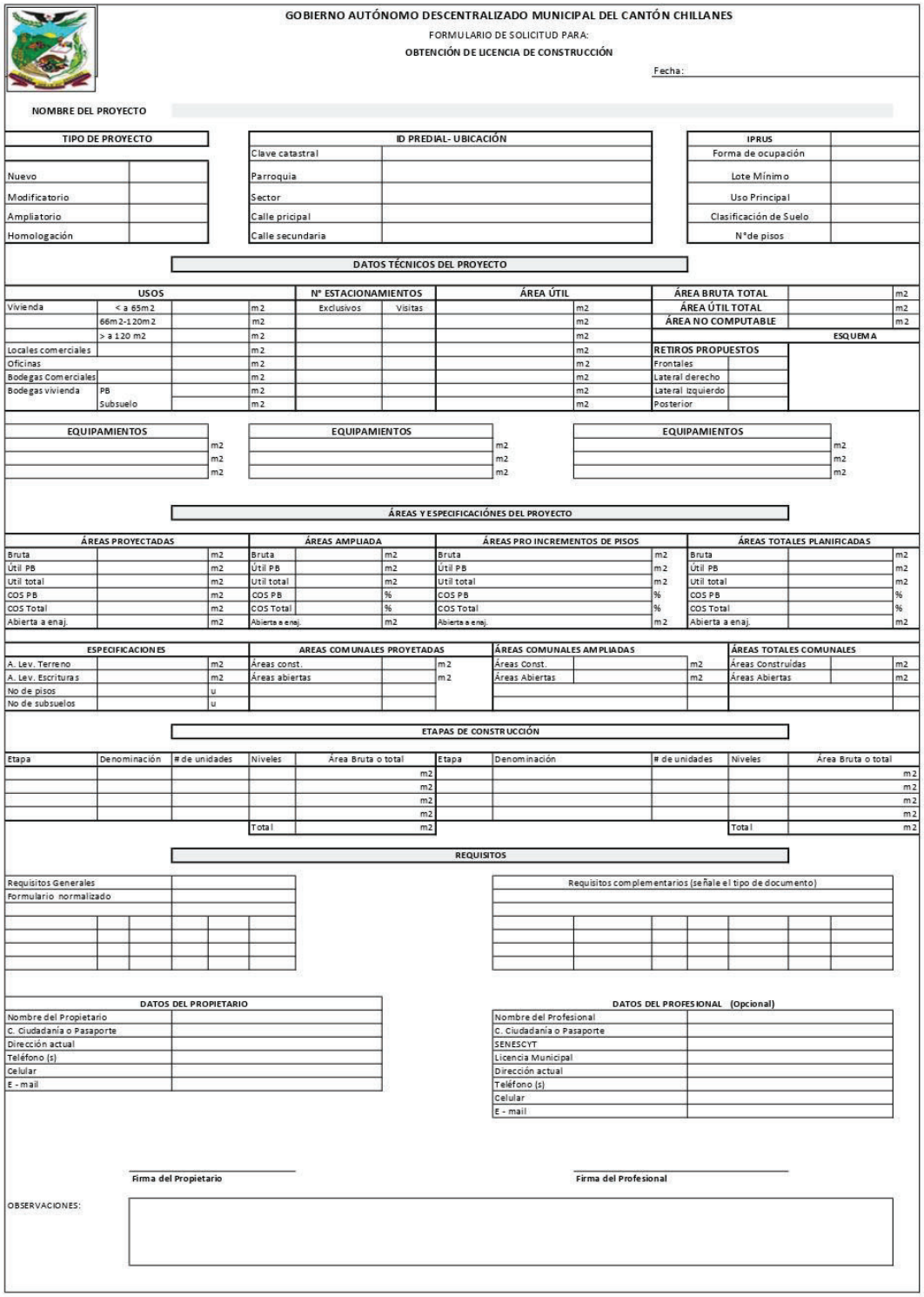
Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro de centros urbanos de las parroquias rurales y asentamientos, desee levantar una edificación nueva; ampliar, remodelar, restaurar o demoler una existente, deberá, de forma obligatoria, colocar pasos alternos si la ejecución de la obra implica obstaculizar la libre movilidad peatonal.

b) Una vez aprobados los planos, el propietario pagará la tasa municipal de aprobación de planos sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (COS T) por el costo del metro cuadrado de construcción. Este valor será determinado hasta el 30 de noviembre de cada año por la dirección de Obras Públicas de la municipalidad y se aplicará el cuadro que a continuación se detalla.

a. Formulario sugerido para la Licencia de Construcción

Gráfico 64

Formato sugerido para Licencia de Construcción Unidad de Planificación del GADM-CH



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

FORMULARIO DE SOLICITUD PARA:

OBTENCIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Fecha:

NOMBRE DEL PROYECTO

TIPO DE PROYECTO	
Nuevo	
Modificatorio	
Ampliatorio	
Homologación	

ID PREDIAL- UBICACIÓN	
Clave catastral	
Parroquia	
Sector	
Calle pricipal	
Calle secundaria	

IPRUS	
Forma de ocupación	
Lote Mínimo	
Uso Principal	
Clasificación de Suelo	
N°de pisos	

DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

USOS				Nº ESTACIONAMIENTOS		ÁREA ÚTIL		ÁREA BRUTA TOTAL		
Vivienda	< a 65m2		m2	Exclusivos	Visitas		m2	ÁREA ÚTIL TOTAL		m2
	66m2-120m2		m2				m2	ÁREA NO COMPUTABLE		m2
	> a 120 m2		m2				m2	ESQUEMA		
Locales comerciales			m2				m2	RETIROS PROPUESTOS		
Oficinas			m2				m2	Frontales		
Bodegas Comerciales			m2				m2	Lateral derecho		
Bodegas vivienda	PB		m2				m2	Lateral Izquierdo		
	Subsuelo		m2				m2	Posterior		

EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS		EQUIPAMIENTOS	
	m2		m2		m2
	m2		m2		m2
	m2		m2		m2

ÁREAS Y ESPECIFICACIÓNES DEL PROYECTO

ÁREAS PROYECTADAS			ÁREAS AMPLIADA			ÁREAS PRO INCREMENTOS DE PISOS		ÁREAS TOTALES PLANIFICADAS		
Bruta		m2	Bruta		m2	Bruta	m2	Bruta		m2
Útil PB		m2	Útil PB		m2	Útil PB	m2	Útil PB		m2
Util total		m2	Util total		m2	Útil total	m2	Util total		m2
COS PB		m2	COS PB		%	COS PB	%	COS PB		%
COS Total		m2	COS Total		%	COS Total	%	COS Total		%
Abierta a enaj.		m2	Abierta a enaj.		m2	Abierta a enaj.	m2	Abierta a enaj.		m2

ESPECIFICACIONES			AREAS COMUNALES PROYETADAS			ÁREAS COMUNALES AMPLIADAS			ÁREAS TOTALES COMUNALES		
A. Lev. Terreno		m2	Áreas const.		m2	Áreas Const.		m2	Áreas Construidas		m2
A. Lev. Escrituras		m2	Áreas abiertas		m2	Áreas Abiertas		m2	Áreas Abiertas		m2
No de pisos		u									
No de subsuelos		u									

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

Etapa	Denominación	# de unidades	Niveles	Área Bruta o total	Etapa	Denominación	# de unidades	Niveles	Área Bruta o total
				m2					m2
				m2					m2
				m2					m2
				m2					m2
			Total	m2				Total	m2

REQUISITOS

Requisitos Generales	
Formulario normalizado	

Requisitos complementarios (señale el tipo de documento)

DATOS DEL PROPIETARIO	
Nombre del Propietario	
C. Ciudadanía o Pasaporte	
Dirección actual	
Teléfono (s)	
Celular	
E - mail	

DATOS DEL PROFESIONAL (Opcional)	
Nombre del Profesional	
C. Ciudadanía o Pasaporte	
SENESCYT	
Licencia Municipal	
Dirección actual	
Teléfono (s)	
Celular	
E - mail	

Firma del Propietario

Firma del Profesional

OBSERVACIONES:

FUENTE: IRM-DMQ FORMULARIOS / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Tabla 25

Tasa municipal de aprobación de planos

CONSTRUCCIONES		TASA DE APROBACIÓN
Desde m²	Hasta m²	DE PLANOS
1	En Adelante	1 x 1000

FUENTE: GADM-CH Y TALLER DE TRABAJO CON EL EQUIPO CONSULTOR

ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

El equipamiento urbano del sector público no pagará la tasa de aprobación de planos.

338) De las garantías para la construcción:

El municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros y depósito de moneda de curso legal. El monto de la garantía para la construcción será establecido por la Unidad de Planificación con base en el costo total de la obra por el 10 x 1000.

Tabla 26

Garantía de construcción

GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN		TASA DE APROBACIÓN
Desde m²	Hasta m²	DE PLANOS
1	En Adelante	10 x 1000

FUENTE: GADM-CH Y TALLER DE TRABAJO CON EL EQUIPO CONSULTOR / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

En el caso de construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Terminadas las obras, para devolución del fondo de garantía, el interesado solicitará la inspección a la unidad de planificación, para que compruebe la terminación de las obras de

acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, y se emita el respectivo permiso de habitabilidad, que contará con la puesta de puertas y ventanas exteriores, un baño y lavamanos habilitados; no es necesario que esté estucado, pintado, puesto closets o demás acabados.

No se considerará modificado el plano hasta una variación del 5 % del total de construcción; pasado este porcentaje, se deberá cancelar el valor por m² modificado.

- **Multas. -** El incumplimiento de esta norma será sancionado con multa equivalente a cuatros Remuneraciones Básicas Unificadas o al valor establecido en la respectiva norma de cobros administrativos de la municipalidad.

339) Permiso y responsabilidades:

Una vez cumplidos con los requisitos, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción.

Si transcurrido el año desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos, este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación o actualización correspondiente agregando:

- Solicitud dirigida a la Unidad de Planificación, para edificaciones y para urbanizaciones, subdivisiones o conjuntos habitacionales.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo - IPRUS.
- Permiso de construcción original y tres copias.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia de los planos aprobados.
- Copia simple de las escrituras, debidamente inscritas en el Registrador de la Propiedad o historial cuando el caso lo amerite.

El permiso de construcción podrá ser revocado por el Comisario de Construcción o por la Unidad de Planificación, previo expediente administrativo sancionador, si se verifica que los permisos o revalidaciones anteriores no hayan tenido por objeto la real continuación de la obra; es decir, que exista un escaso o nulo avance de la construcción, de manera proporcional al tiempo transcurrido. Y en este caso, además, se sancionará al propietario del

bien o sus herederos, de la misma manera que para el caso de obras inconclusas señaladas en este estatuto.

Las sanciones no dejarán de aplicarse en caso de transferencia de dominio del bien.

8.2. Autorización de intervenciones constructivas menores.

340) Permiso para obras menores:

La Unidad de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, cuando la solicitud sea para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones, y se otorgarán en los siguientes casos:

- Edificación nueva o ampliación hasta 40 m2 como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso. El GADM de Chillanes podrá definir los metros cuadrados de la edificación nueva o ampliación de acuerdo a su contexto; siempre y cuando sea inferior a 40 m2.
- Construcción de cerramientos, muros.
- Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación.
- Demoliciones.
- Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como reparación de cubiertas, calzadas y enlucido de paredes y partes deterioradas, adecuación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados. El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de quince días laborales.

341) De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores:

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Unidad de Planificación del GADM de Chillanes, para iniciar el trámite:

- Certificado de no adeudar al Municipio de Chillanes.
- Formulario de la Unidad de Catastro.

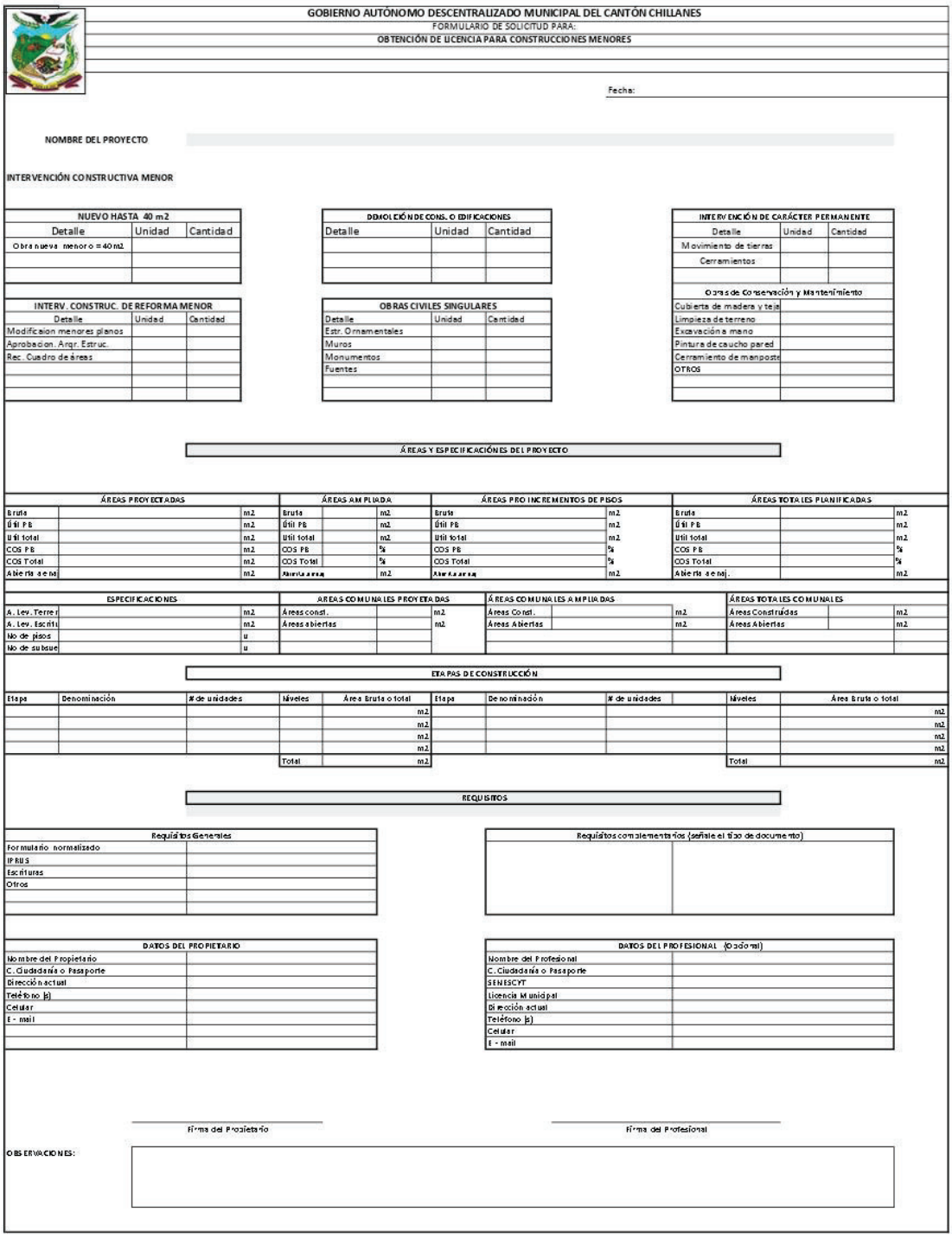
- Pago del impuesto predial.
- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Presentar copia de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.
- Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo - IPRUS actualizado.
- Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará un croquis de trabajo donde se especifique la altura, tipo de materiales, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)).
- Para las obras que incluyen una ampliación en el inmueble, se deberán presentar los planos aprobados (arquitectónicos, estructurales y de ingenierías) por la municipalidad del proyecto inicial; de no contar con este, se deberá acoger a la ordenanza de legalización de construcciones informales, que deberá ser elaborada por el GADM-CH.
- Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberán presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o, de no poseerlo, se deberá entregar un estudio de suelo; de no contar con los planos aprobados en planta baja, se acogerá a la ordenanza de legalización de construcciones informales para proseguir con las obras de ampliación.
- En casos que se requiera reforzamiento estructural, se debe incluir detalles y memoria técnica para justificar la ampliación.

- Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra, con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva y se planificará la inspección valorativa con la unidad de catastros.

Formulario sugerido para intervenciones menores.

Gráfico 65

Formato sugerido para Intervención de Construcciones Menores, Unidad de Planificación del GADM-CH



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

FORMULARIO DE SOLICITUD PARA:

OBTENCIÓN DE LICENCIA PARA CONSTRUCCIONES MENORES

Fecha:

NOMBRE DEL PROYECTO

INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA MENOR

NUEVO HASTA 40 m2		
Detalle	Unidad	Cantidad
Obra nueva menor o =40 m2		

DEMOLICIÓN DE CONS. O EDIFICACIONES		
Detalle	Unidad	Cantidad

INTERVENCIÓN DE CARÁCTER PERMANENTE		
Detalle	Unidad	Cantidad
Movimiento de tierras		
Cerramientos		
Obras de Conservación y Mantenimiento		
Cubierta de madera y teja		
Limpieza de terreno		
Excavación a mano		
Pintura de caucho pared		
Cerramiento de manposte		
OTROS		

INTERV. CONSTRUC. DE REFORMA MENOR		
Detalle	Unidad	Cantidad
Modificacion menores planos		
Aprobacion. Arqr. Estruc.		
Rec. Cuadro de áreas		

OBRAS CIVILES SINGULARES		
Detalle	Unidad	Cantidad
Estr. Ornamentales		
Muros		
Monumentos		
Fuentes		

ÁREAS Y ESPECIFICACIÓNES DEL PROYECTO

ÁREAS PROYECTADAS			ÁREAS AMPLIADA			ÁREAS PRO INCREMENTOS DE PISOS			ÁREAS TOTALES PLANIFICADAS		
Bruta		m2	Bruta		m2	Bruta		m2	Bruta		m2
Útil PB		m2	Útil PB		m2	Útil PB		m2	Útil PB		m2
Util total		m2	Util total		m2	Util total		m2	Util total		m2
COS PB		m2	COS PB		%	COS PB		%	COS PB		%
COS Total		m2	COS Total		%	COS Total		%	COS Total		%
Abierta de naj		m2	Abierta de naj		m2	Abierta de naj		m2	Abierta de naj.		m2

ESPECIFICACIONES			ÁREAS COMUNALES PROYETADAS			ÁREAS COMUNALES AMPLIADAS			ÁREAS TOTALES COMUNALES		
A. Lev. Terren		m2	Áreas const.		m2	Áreas Const.		m2	Áreas Construidas		m2
A. Lev. Escritu		m2	Áreas abiertas		m2	Áreas Abiertas		m2	Áreas Abiertas		m2
No de pisos		u									
No de subsue		u									

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

Etapa	Denominación	# de unidades	Niveles	Área Bruta o total	Etapa	Denominación	# de unidades	Niveles	Área Bruta o total
				m2					m2
				m2					m2
				m2					m2
				m2					m2
			Total	m2				Total	m2

REQUISITOS

Requisitos Generales	
Formulario normalizado	
IPRUS	
Escrituras	
Otros	

Requisitos complementarios (señale el tipo de documento)	

DATOS DEL PROPIETARIO	
Nombre del Propietario	
C. Ciudadanía o Pasaporte	
Dirección actual	
Teléfono (s)	
Celular	
E - mail	

DATOS DEL PROFESIONAL (Opcional)	
Nombre del Profesional	
C. Ciudadanía o Pasaporte	
SENESCYT	
Licencia Municipal	
Dirección actual	
Teléfono (s)	
Celular	
E - mail	

Firma del Propietario

Firma del Profesional

OBSERVACIONES:

FUENTE: IRM-DMQ FORMULARIOS ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

342) Permiso de demolición:

Para el caso de las edificaciones que se requieran ser demolidas, se deberá presentar la metodología técnica respectiva; y se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Director de Obras Públicas a la cual se deberá adjuntar la copia de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de identidad.
- Se deberá presentar la metodología a utilizarse con la finalidad de coordinar sus trabajos.
- Certificado de riesgos emitido por la Unidad de Riesgos.
- Se coordinará con la Unidad de Ambiente para la disposición final de los residuos producto de la demolición.

343) Del pago de intervenciones constructivas menores:

La tasa del pago por emisión de la autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará una tasa del 5% de un SBU, por los servicios administrativos y técnicos.

344) De las estructuras patrimoniales:

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse por lo especificado por el ente rector de patrimonio INPC.

8.3. Autorización de intervenciones constructivas mayores.

345) Autorización de intervenciones constructivas mayores:

Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADM de Chillanes para desarrollar en un predio determinado obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m², o de acuerdo al área indicada por la Unidad de Planificación y/o Obras Públicas en concordancia con el área determinada para las intervenciones constructivas menores.

346) De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo:

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM de Chillanes para iniciar el trámite:

- Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso).
- Proyecto técnico suscrito por el propietario del inmueble y el profesional responsable.
- Planos (en físico y en digital en formato DWG georreferenciado, SHP) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital)), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
- Estudio de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, de aquellas construcciones que sobrepasen los dos pisos o los 400 m2 y edificaciones especiales.
- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por la Unidad de Ambiente.
- Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes.
- Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos del cantón Chillanes de aquellas construcciones que sobrepasen los 400 m² y cuatro pisos en altura y edificaciones especiales.
- Deberá presentar una garantía a favor del GADM de Chillanes por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constató en el cronograma valorado respectivo.
- Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- La implantación de la construcción debe estar georreferenciada.

347) De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo:

Previo a otorgar esta autorización, el GADM de Chillanes deberá emitir un informe técnico indicando el cumplimiento de las normativas vigentes.

348) De la autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo:

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GADM de Chillanes deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes. La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al constructor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

349) De la notificación del inicio de obra:

El propietario y el profesional responsable de la ejecución de la obra deberán notificar al GADM de Chillanes la fecha de inicio de obra. La Unidad de Planificación y el Director de Obras Públicas enviarán al propietario una confirmación de las fechas de visita de obra; estas se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

350) De los informes de cumplimiento de ejecución de obra y de las inspecciones de avances de obra:

Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al GADM de Chillanes de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- El primer control: Cuando se hubieran realizado las excavaciones para la cimentación y colocado el armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas.
- El segundo control: Durante el período de armado de vigas/muros y losas de entrepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo a su fundición.

- El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

Los Informes que serán revisados por el comisario de construcciones del GADM de Chillanes.

351) Del incumplimiento de la normativa:

En caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas ecuatorianas de la construcción y normativa local municipal de Chillanes, o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, el GADM de Chillanes tomará las siguientes acciones:

- Si el incumplimiento se evidencia en el informe del primer control de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que se deberán tomar.
- Si el incumplimiento se evidencia en el informe del segundo de avance de obra, notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADM de Chillanes.

Las notificaciones serán realizadas por el comisario de construcciones del GADM de Chillanes.

352) Del informe de finalización de obra y habitabilidad:

Al culminar la ejecución del proyecto, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Unidad de Planificación del GADM de Chillanes; con base en este informe, el GADM notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra, se incluirá la inspección valorativa de Avalúos y Catastros.

353) De la inspección final de la obra:

El técnico municipal deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de las normas ecuatorianas de la construcción y demás normativa vigente, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

354) De la devolución de garantías:

En caso de que el informe de inspección final de obra y habitabilidad indique el cumplimiento con la documentación presentada y la normativa vigente, el GADM de Chillanes **iniciará** el proceso de devolución de garantía.

355) De la ejecución de la garantía:

Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por el GADM de Chillanes, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

356) De las estructuras patrimoniales:

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse por lo especificado por el ente rector de patrimonio.

357) Toda modificación sustancial en los planos aprobados:

Deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Unidad de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto. Si se incrementa su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan hasta el 5 % del área aprobada, deberán ser comunicadas a la Unidad de Planificación; el valor de la tasa será igual al pago de la tasa de aprobación de los planos del 1 x 100 de la construcción.

358) De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos:

Se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

359) Actualización del catastro:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constan en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Requisitos:

- Copia de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y certificado de votación o pasaporte de los comparecientes.
- Formulario.
- Dos especies valoradas.
- Copias de las escrituras.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Certificado de gravámenes con su historial de dominio actualizado.
- Levantamiento planimétrico georreferenciado en archivo digital (dwg) y físico (en 3 juegos de planos) con coordenadas UTM-WGS84-17S.
- De existir construcciones previas sobre el predio del levantamiento, generar un informe con el número de pisos, áreas, año de construcción y memoria fotográfica interior-exterior en formato digital y físico.

360) Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades:

Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable se protocolizan en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenar.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedan conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Nota: Inciso primero reformado por Ley No. 01, publicada en Registro Oficial Suplemento 418 de 16 de enero del 2015.

361) Bienes de dominio privado:

Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público.
b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia.
c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.
d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital), bonos y otros títulos financieros.

362) Para la transferencia de dominio:

De un bien privado se presentarán los siguientes requisitos documentales:

- Copia de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y certificado de votación o pasaporte de los comparecientes.
- Copias de las escrituras.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Certificado de gravámenes con su historial de dominio actualizado.
- Formulario de cambio de dominio.
- Pago del impuesto predial.
- Posesión efectiva en el caso de ser herederos.

- Levantamiento planimétrico georreferenciado en archivo digital (dwg) y físico (en 3 juegos de planos) con coordenadas UTM-WGS84-17S.
- De existir construcciones previas sobre el predio del levantamiento, generar un informe con el número de pisos, áreas, año de construcción y memoria fotográfica interior-exterior en formato digital y físico.
- IPRUS en el caso de áreas urbanas (ver gráfico # 59).

9. Normativa para tratamiento de bienes mostrencos

Mecanismo para regularizar bienes mostrencos en el cantón Chillanes.

363) Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza tendrá aplicación en aquellos bienes inmuebles situados dentro del perímetro urbano y áreas expansivas urbanas del cantón Chillanes.

364) Bienes Mostrencos:

Se entiende por bienes mostrencos los inmuebles o raíces sin dueño conocido o abandonados por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece y/o aquellos bienes que en los catastros se desconoce el nombre del propietario.

365) Objeto:

La presente tiene por objeto lo siguiente:

- Incorporar al Patrimonio Municipal, de conformidad con la ley, los bienes inmuebles vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano y áreas de expansión urbana del cantón Chillanes.
- Garantizar el ejercicio pleno de los derechos de dominio por parte del GADM-CH.

366) De la identificación de los bienes mostrencos:

La identificación del bien inmueble mostrenco, lo determinará la Unidad de Planificación del GADM-CH, Previo al siguiente análisis técnico y jurídico.

- La Unidad de Planificación y Jefatura de Proyectos determinará la ubicación, superficie, linderos y más características, según corresponda el caso, como también fijarán y precisarán el avalúo correspondiente de tales bienes llamados los mostrencos, determinando la procedencia o no de la referida declaratoria del bien mostrenco debidamente motivado y fundamentado conforme a lo dispuesto en el artículo 76, numeral 7, literal l de la Constitución de la República del Ecuador. Los respectivos informes se remitirán a la Unidad de Planificación y Presupuesto, para su análisis, observaciones y dictamen correspondiente.

- La certificación de la unidad de planificación indicando que el solar o lote del terreno se encuentra dentro del ámbito del perímetro urbano, adjuntando la ordenanza de delimitación urbana; Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

- El o la Registradora de la Propiedad emitirá, a petición de la Unidad de Planificación, que certifique si la propiedad. Debidamente delimitada, con sus linderos y cabida, se encuentra inscrito algún título traslaticio y los gravámenes respectivos; debe certificarnos quién es actual el dueño o certificación de que el área de terreno no se encuentra inscrita.

- Certificación de la unidad de avalúos y catastros de que el bien inmueble objeto de declaratoria del bien mostrenco se encuentra o no catastrado y, por ende, paga o no impuestos.

- Notificación a los colindantes. - La Unidad de Planificación y Jefatura de Proyectos del GADM-CH procederá con la notificación a todos los dueños o poseedores de los predios colindantes, para que hagan valer sus derechos, de ser el caso.

- Criterio jurídico, indicando si es procedente o no declarar bien mostrenco.

- La Unidad de Planificación emitirá sus conclusiones y recomendaciones, para que en lo posterior sea conocido y aprobado en el seno del Consejo.

Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal resolverán la declaratoria de utilidad pública mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que

no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien y la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación.

Las empresas públicas o mixtas de los gobiernos autónomos descentralizados que requirieran la expropiación de bienes inmuebles, la solicitarán a la máxima autoridad ejecutiva correspondiente, con los justificativos necesarios.

Si el gobierno parroquial requiriera la expropiación de bienes inmuebles, solicitará documentadamente la declaratoria de utilidad pública al alcalde o alcaldesa del respectivo cantón. Dichos inmuebles, una vez expropiados, pasarán a ser de propiedad del gobierno parroquial.

Si se expropia una parte de un inmueble, de tal manera que resulte de poca o ninguna utilidad económica al propietario la conservación de la parte no afectada, éste podrá exigir que la expropiación incluya a la totalidad del predio.

En caso de necesidades emergentes, el gobierno autónomo descentralizado declarará la expropiación para ocupación inmediata, previo el depósito del diez por ciento (10 %) del valor del bien ante la autoridad competente.

CAPÍTULO III

10. Normativa de propiedad horizontal

Régimen de propiedad horizontal.

Ámbito general

367) Propiedad horizontal:

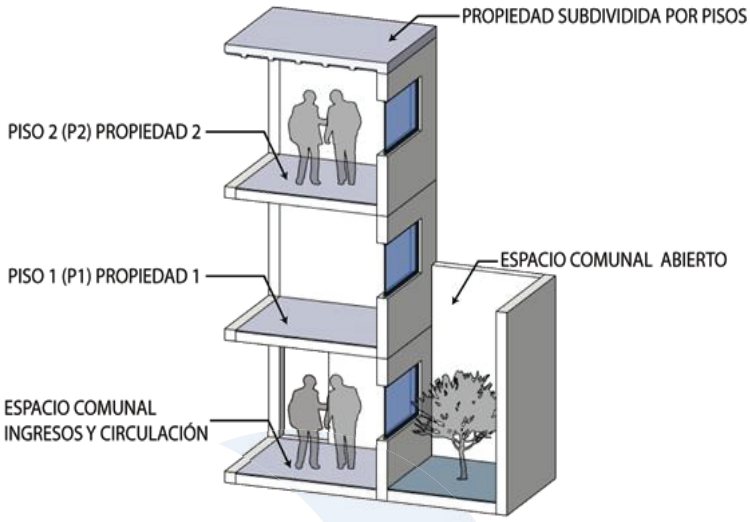
Es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad denominado alícuotas sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

La propiedad horizontal es aplicable:

a) Sobre varios pisos de un edificio.

Gráfico 66

Edificación en Propiedad horizontal dividida por pisos

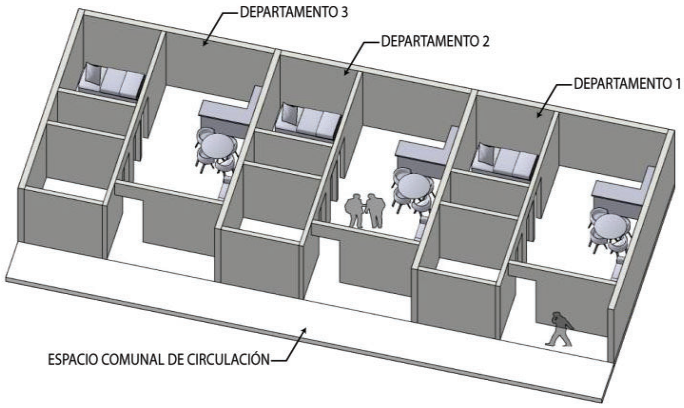


FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

b) Departamentos.
c) Departamentos o locales en casas de un solo piso.

Gráfico 67

Departamentos en Propiedad horizontal departamentos

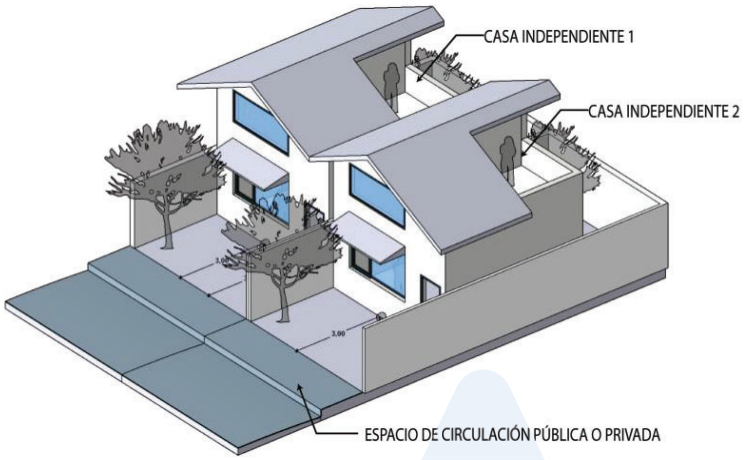


FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

d) Locales.
e) Las casas o villas de los conjuntos residenciales cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio de copropiedad conectado y accesible desde un espacio público.

Gráfico 68

Conjuntos residenciales en Propiedad horizontal



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Los bienes inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal vigente, reglamentos y normas espaciales.

368) Aplicabilidad del régimen de propiedad horizontal:

Las edificaciones situadas en áreas urbanas y rurales que contengan dos o más unidades independientes—como viviendas, oficinas, comercios u otros bienes inmuebles—pueden solicitar la declaratoria de propiedad horizontal, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento. Estas unidades deben ser independientes y susceptibles de enajenación individual para calificar para este régimen, siempre que respeten la compatibilidad de usos de suelo aplicable.

Es importante destacar que ciertos espacios como parqueaderos, bodegas, áreas verdes, terrazas y balcones no pueden ser declarados como propiedad horizontal por sí mismos. Estos espacios serán parte de la declaratoria de las unidades habitables, es decir, se consideran áreas complementarias que forman parte del régimen de propiedad horizontal únicamente cuando se incluyen junto con las unidades habitables principales en la misma solicitud de declaratoria.

Los proyectos de propiedad horizontal en suelo urbano y rural cumplirán con la trama vial existente o proyectada. Solo podrán acceder las edificaciones que tengan accesibilidad por una vía pública o vías internas planificadas que cumplan con las dimensiones mínimas estipuladas en el presente documento.

Los proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con los determinantes urbanísticos asignados a cada polígono de intervención territorial y contar previamente con la respectiva aprobación de planos arquitectónicos y la respectiva licencia para la edificación, realizados por un profesional calificado por el Municipio de Chillanes.

369) De la aprobación sobre propiedad horizontal:

El órgano competente de la administración municipal conocerá y, de ser el caso, resolverá las solicitudes presentadas por las personas interesadas sobre la aprobación de propiedad horizontal.

No se podrá celebrar transferencia de dominio sobre bienes inmuebles que hayan sido aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, mientras:

- No se encuentren concluidas las obras de edificación sobre áreas comunes.

- Los bienes con propiedad exclusiva no hayan obtenido los permisos o autorizaciones correspondientes y demás requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En ningún caso el tamaño del proyecto a ser declarado bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser mayor a 10.000 m2 de extensión.

Se establece conforme al Art. 424 de la LOOTUGS que, para los predios que no puedan designar el 15% de áreas verdes, el GADM-CH exigirá una compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo; su finalidad será única y exclusivamente para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

370) De los requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal:

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Unidad de Planificación del GADM de Chillanes:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, dirigida al jefe de unidad de planificación, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes.
- Copia de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.
- Informe de aprobación de planos.
- Autorización de construcción.
- Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original).
- Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma

y número de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de identidad del profesional competente y de los propietarios.

- Los cuadros de alícuotas deberán estar con cuatro decimales (13,1234) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse.
- Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder determinar qué es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales).
- Copia certificada de la estructura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad.
- Reglamento interno.
- Pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al municipio.

371) De la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal:

La Unidad de Planificación o su delegado para la declaratoria de propiedad horizontal deberá revisar que la documentación cumpla con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal; la Unidad de Planificación será quien entregue la resolución favorable.

372) Codificación de la ley de propiedad horizontal:

- Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.
- El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

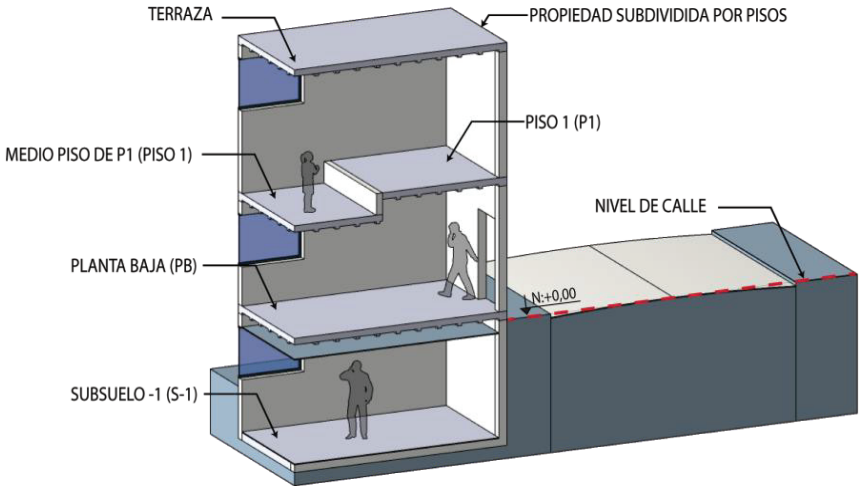
- Se denomina planta baja a la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

- Se denomina planta del subsuelo a la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

- Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Gráfico 69

Ejemplo de un edificio dividido en Propiedad horizontal



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024

ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

- Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso,

departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

- El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

- El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos, y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores.

- Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

- Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o, a falta de este, a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.[3]

10.1. Implantación de proyectos sujetos al régimen de propiedad horizontal

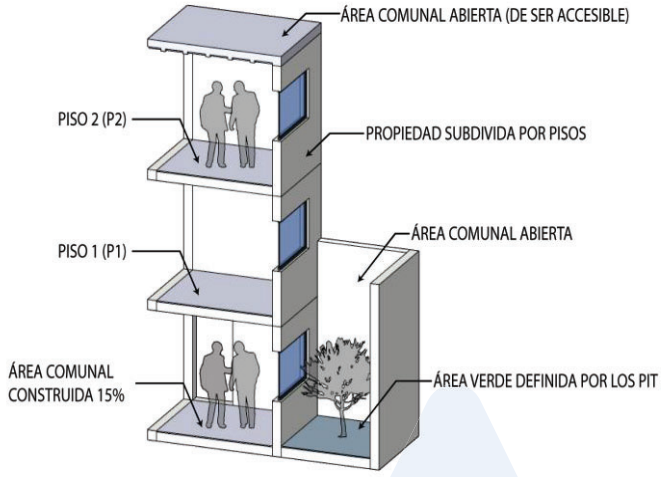
373) Bienes comunes:

Los proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal obligatoriamente deberán aportar con el porcentaje que establece el polígono de intervención territorial respectivo, para ser destinados a áreas verdes; estas áreas constituyen copropiedad y manejo común.

Los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal en altura deberán dejar por lo menos el 15 % de área construida para ser destinada a áreas comunes y en copropiedad, que podrán estar ubicadas en planta baja o en altura. En estas áreas se podrán construir equipamientos, salas comunes y cualquier tipo de equipamiento de uso y acceso comunal.

Gráfico 70

Bienes comunes dentro de la Propiedad horizontal



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

[3]REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL DECRETO EJECUTIVO No. 1229.

374) Condiciones mínimas sobre el régimen de propiedad horizontal:

Se deberán observar las siguientes condiciones sobre los proyectos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

- **Secciones viales:** Se prohíbe la implantación, desarrollo, aprobación, construcción de condominios en predios frente a caminos vecinales.
  - ✓ Únicamente se podrán localizar proyectos de propiedad horizontal en predios frente a vías planificadas y aperturadas.
  - ✓ Características de las secciones viales:
  - ✓ Los accesos comunales peatonales deberán tener una sección mínima de 3.00 m.
  - ✓ Los accesos comunales carrozables deberán tener una sección mínima de 12.00 m, a excepción de las vías ya existentes de 4 m y 6 m, donde se dará autorización de propiedad horizontal a las construcciones nuevas aprobadas o a las construcciones existentes que pasen por el proceso de regularización informal.
- **Tamaño mínimo de la unidad de edificación:** No podrá ser inferior a:
  - ✓ 95 m² de construcción total por unidad de vivienda en conjuntos residenciales.
  - ✓ 60 m² de construcción total por unidad en edificación en altura.
  - ✓ Se podrá declarar bajo el régimen de propiedad horizontal en edificios unidades habitacionales de menor área a las descritas anteriormente, cuando sean diseñadas para suites, es decir, que contengan una sola habitación, con su respectiva área social y de servicio.
- **Retiros:** Deberán aplicarse los estipulados por el polígono de intervención territorial de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.
- **Coeficiente de ocupación del suelo:** En ningún caso podrá ser superior en el PUGS para cada sector del cantón.
- **Edificabilidad:** Las definidas por el PIT de acuerdo con el tipo de implantación que se defina para el proyecto.

- **Excepcionalidad:** Se podrá aplicar el régimen de propiedad horizontal para subdivisión de predios, siempre que se cuente con un informe técnico favorable emitido por la unidad de planificación misma que establezca la factibilidad de dicha subdivisión.

11. Normativa de la cabida mínima de lotes y fajas de terreno

375) Para efectos de enajenación:

Los terrenos sujetos a la jurisdicción del GAD Municipal de Chillanes considérense como lotes y como fajas particulares o municipales.

- Se entiende por lotes de terreno aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos.

- El frente, en ningún caso, será menor de 10 metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando estos no se ocupen íntegramente.

- En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan el frente, de acuerdo a la zonificación que determina el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

- Los lotes sin salida a la vía pública solicitarán paso de servidumbre a sus respectivos colindantes con una declaración juramentada y protocolizada para su aprobación.

- Por fajas se entenderá las superficies de terreno que, por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes.

Si por cualquier procedimiento llegaran a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

376) Adjudicación forzosa

Cuando una faja de terreno de propiedad municipal sale a la venta, mediante el procedimiento de subasta pública, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios

colindantes, el GAD Municipal de Chillanes procederá a expedir la respectiva ordenanza de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a juicio de la Unidad de Planificación, sea el más llamado para adquirirla conforme a las condiciones óptimas de la configuración del predio.

El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago. Para su cancelación, el GAD Municipal de Chillanes podrá otorgar un plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento de la Jefatura de Planificación servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocoliza en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de ordenanza de dominio al propietario.

377) Venta de fajas de protección:

Los propietarios de fajas sin edificios, o edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridos por el GAD Municipal de Chillanes, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del GAD Municipal de Chillanes, la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto dispone el COOTAD y la Ley de Contratación Pública.

12. Normativa de zonas de protección y de riesgos

12.1. Zonas de protección asociadas a los recursos hídricos.4

378) De la conservación y protección de recursos hídricos:

Se consideran áreas de protección los márgenes de ríos, afloraciones de agua subterránea, vertientes naturales, humedales y quebradas de uso público y privado.

[4] ORDENANZA QUE REGULA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE MICROCUENCAS HIDROGRÁFICAS, USO Y REPOBLAMIENTO DE PLANTACIONES FORESTALES EN EL CANTÓN CHILLANES.

379) Propietarios de áreas protegidas:

Los propietarios y posesionarios de terrenos donde se ubiquen microcuencas y vertientes hidrográficas deberán proteger el bosque nativo existente, así como las áreas reforestadas, en conformidad con la presente normativa.

380) Alcance de la normativa áreas de protección:

Para efecto de la normativa se considera zona de protección permanente y no se permite ningún tipo de extracción o destrucción de madera en los siguientes casos.

- A cada lado de las fuentes de agua y microcuencas hidrográficas, en concordancia con la norma 039, capítulo I, título II, artículo 7, literal b), numerales 1, 2 y 3 del Ministerio de Ambiente del Ecuador.
- En bosques cultivados y en sistemas agroforestales, como también agrosilvopastoriles, norma 040, capítulo II, título I, artículo 5, literales a), b), c), del Ministerio de Ambiente del Ecuador.

381) Se prohíbe terminantemente:

La pesca usando barbasco, explosivos, químicos y otras sustancias que atenten contra la salud de las personas y deterioren o lesionen el ecosistema, especialmente en las micro cuencas hídricas.

382) Se prohíbe:

Arrojar todo tipo de desechos orgánicos, inorgánicos y de origen peligroso en las vertientes y microcuencas hidrográficas del cantón.

383) Se concede:

Acción popular a los ciudadanos para denunciar ante el GADM-CH, autoridad ambiental provincial o nacional, cualquier hecho que atente contra el estado natural del agua de las vertientes o microcuencas hidrográficas, así como de su vegetación arbórea y arbustiva, del cantón Chillanes.

384) Todos los propietarios:

De predios donde existan vertientes están obligados a realizar el cuidado y mantenimiento de la vegetación existente en sus respectivas áreas adyacentes; estos trabajos se ejecutarán en coordinación con la jefatura de producción, ambiente y turismo del GADM-CH.

385) Las organizaciones:

Juntas administrativas de agua, usuarios de fuentes hídricas, sean adjudicadas o no, deberán mantener un radio de protección de cobertura vegetal de 25 m a la redonda de las vertientes de agua.

386) Las juntas directivas administradoras de proyectos de agua:

Las juntas directivas comunales y los comités ecológicos deberán presentar un plan de trabajo anual, informando a la municipalidad sobre las acciones a realizar para coordinar los esfuerzos en la conservación y protección del recurso hídrico.

387) Cuando alguna reforestación se realice:

En vertientes naturales y/o quebradas, se deberá proteger todo el curso de esta a los dos márgenes con al menos tres hileras de árboles con una densidad de tres metros.

388) Para evitar la contaminación:

Para evitar la contaminación de las aguas, los propietarios de predios por donde fluyan las quebradas o ríos deberán colocar cercas de alambre de púas, dejando un espacio de 25 m para cada lado del margen del río o quebrada, cuando estas son utilizadas para el consumo humano, en su cauce aguas abajo.

389) Los abrevaderos:

Los abrevaderos para animales deberán colocarse a una distancia mínima de 25 m lineales de los ríos, quebradas o vertientes, cuando estas son utilizadas para el consumo humano, en su cauce aguas abajo.

390) Queda prohibido:

Queda prohibido fumigar con herbicidas sistémicos y de contacto, fungicidas e insecticidas en la superficie inferior a 25 m de los ríos, quebradas o vertientes.

391) Queda prohibido descargas de agua en las captaciones de agua:

Se prohíbe todo tipo de descarga de aguas producto de alguna actividad humana en las cabeceras de fuentes de agua: aguas arriba de las captaciones de agua potable y entubada dentro de la zona de afluencia.

392) Queda prohibido obras de infraestructura en las riberas de ríos:

Queda prohibida la ejecución de toda clase de obras de infraestructura en las riberas de donde fluye el agua, así como estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas sin previa autorización del GADM-CH o de la autoridad competente.

393) Zonas de captación:

No se podrá desviar el curso de las aguas, construir obras en las zonas de captación de aguas para consumo humano, salvo para mejorar la infraestructura existente

394) Protección ambiental y conservación del recurso hídrico:

Para la ejecución de algún proyecto que afecte directamente al ambiente y a las fuentes hídricas del centro cantonal, se coordinará la participación de los propietarios de los terrenos, personas naturales o jurídicas que sean afectadas, con el objeto de proporcionar su unión en bien de la protección ambiental y la conservación del recurso.

395) De los infractores:

Los infractores de las normativas referentes al cuidado del recurso hídrico serán sancionados con multas, medidas de seguridad o penas privativas de libertad determinadas en conjunto con el GADM-CH y su jefatura de Ambiente, Producción, Cultura, Turismo y Deportes, la cual puede optar por diferentes medidas necesarias para evitar las consecuencias perjudiciales del acto sancionado (aparte de las ya mencionadas). Tales medidas podrán consistir en:

- Clausura temporal o definitiva de las fábricas o establecimientos que con su actividad alteren los márgenes de ríos y el ambiente.

- Prohibición temporal o definitiva de la actividad que da origen a la contaminación.
- Cualquier otra medida tendiente a corregir y reparar los daños causados para evitar la continuación de los actos perjudiciales a la protección de las microcuencas y el ambiente.

Y las multas monetarias serán:

- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que arroje desechos químicos o industriales a los ríos o a sus márgenes, de acuerdo con la gravedad de la falta, será sancionada con una multa que irá de 1 a 30 remuneraciones básicas del trabajador privado, sin perjuicio de responder por los daños ocasionados, que serán evaluados por peritos profesionales designados por la Dirección Provincial de Medio Ambiente.
- Quienes arrojen desechos de construcción, animales en descomposición y/o cualquier desecho u objeto, serán sancionados según la gravedad de la falta, con una multa que irá desde el 50% hasta 10 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de responder por los daños ocasionados, avalados por la Dirección Provincial de Medio Ambiente.
- Quienes derriben, talen o destruyan la vegetación, serán sancionados según la gravedad de la falta, con una multa que irá desde 1 a 20 remuneraciones básicas del trabajador privado.
- Los animales que se encontrasen pastando en las áreas de los márgenes de los ríos o quebradas, cuando el agua sea utilizada para el consumo humano, serán decomisados y puestos a órdenes del comisario municipal. En caso de aparecer, el propietario deberá pagar el 5% de una remuneración básica unificada por cada día, con un límite de 15 días; posterior a esto, se procederá a la venta pública del semoviente, cuyo valor se depositará en la cuenta del GAD.
- Las personas que utilicen los márgenes de los ríos o quebradas para lavar vehículos, cuando estas aguas son para consumo humano, serán sancionadas con una multa del 50% de una remuneración básica unificada y, en caso de reincidencia, la multa ascenderá al 100%.

- Quien abriere en orillas de los ríos zanjas, desagües o cualquier obra que altere su estado natural, sin la autorización de la jefatura de producción ambiente y turismo, será sancionado según la gravedad de la falta, con una multa que irá desde 1 a 10 remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicio de que se realicen las reparaciones necesarias.

396) Subdivisiones en reservas hídricas:

Los terrenos colindantes con fuentes de agua superficial como son los ríos, quebradas y sistemas lacustres, no podrán ser subdivididos o urbanizados; no se permitirá ningún tipo de construcción. El GAD Municipal de Chillanes suscribirá acuerdos de conservación y uso sostenible con los propietarios de estos predios para establecer un plan de manejo.

- En los sectores de los ríos se han definido zonas de protección de los cuerpos acuosos, conforme lo establece el Reglamento a la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en su artículo 64, que establece 100 metros a cada lado, medidos desde el centro del cuerpo acuoso. Esta zona de protección puede variar en casos donde la topografía y estudios especializados.

- Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado, medidas desde el borde superior del talud de la actual orilla.

- Mientras el GAD Municipal de Chillanes no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas de protección, los propietarios utilizarán dicha zona siempre que su actividad priorice la recuperación y conservación de esta área, quedando expresamente prohibida la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas y lagunas naturales, ubicación de actividades pecuarias que contaminan la quebrada, río o laguna.

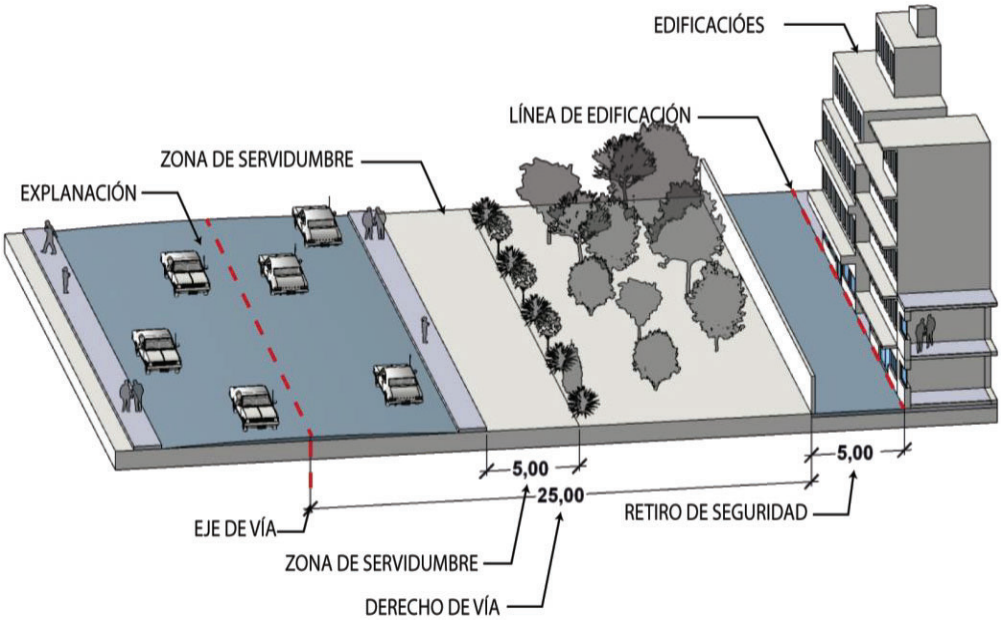
12.2. Derecho de vía

397) Se respetarán también los siguientes márgenes de protección en los cuales no se realizará construcción alguna:

- Para el caso de derechos de vías estatales, veinticinco metros a cada lado a partir del eje de la vía, conforme lo establece la autoridad nacional de transporte, queda establecido así el derecho de vía según lo detallado a continuación:

Gráfico 71

Márgenes de protección de vías



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024

ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

- Explicación: Área de terreno ocupada por la construcción del camino.

- Derecho de vía: Para vías de dos carriles tendrá una longitud de 25 m y para vías de cuatro carriles tendrá una longitud de 50 m, medidos a partir del eje de la vía.

- Zona de servidumbre: tendrá una longitud de 5 m en las vías de dos carriles y 8 m en las vías de cuatro carriles, medidos desde el pie del talud, relleno o desde el borde superior del corte según sea el caso, y estará ubicado dentro de la zona del derecho de vía, marcando el límite a partir del cual se ubicará cualquier tipo de servicio público.

- Línea de edificación: Esta zona de seguridad se establecerá en una longitud de 5 m, a partir del fin del derecho de vía.

(Lo señalado acorde a lo establecido en la sección 5.901, la Faja afectada o derecho de vía, de la Norma Ecuatoriana vial NEVI-12-MTOP volumen 5.)

- Para el caso de plantas de agua potable, cincuenta metros desde el borde de sus instalaciones.
- Para el caso de plantas de procesamiento de desechos, lagunas de oxidación y rellenos sanitarios, doscientos metros desde el borde de sus instalaciones.
- Para el caso de líneas de alta tensión de 138 kV, quince metros a cada lado.
- Para el caso de líneas de alta tensión de 32 a 46 KV, ocho metros a cada lado.
- Para el caso de tuberías matriz de agua potable, diez metros a cada lado.
- Para el caso de oleoductos, quince metros a cada lado.

398) Implantación de una construcción:

Para el caso de implantación de una construcción, se deberá adicionar un retiro de 5 m, a partir de la distancia establecida en los márgenes de protección señalados en el artículo anterior de la presente.

12.3. Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre redes eléctricas y edificaciones.5

399) Objetivo de las franjas de servidumbre eléctrica:

Determinar las franjas de servidumbre para líneas de medio y alto voltaje, con el objeto de prevenir y reducir afectaciones a la confiabilidad de dichas instalaciones; y definir las distancias de seguridad entre redes eléctricas y las edificaciones, a fin de reducir y prevenir los riesgos de contacto y acercamiento de las personas, con el propósito de salvaguardar su integridad física.

400) Ámbito:

Esta norma debe ser cumplida por las empresas públicas y privadas dedicadas a la prestación del servicio público de energía eléctrica (generación, transmisión y distribución)

[5] *FUENTE: Agencia de Regulación y Control de Electricidad*

en la construcción y mantenimiento de las redes eléctricas; por las empresas constructoras de inmuebles o viviendas, los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el proceso del otorgamiento de autorización para la construcción y líneas de fábrica y los propietarios al ejecutar ampliaciones o modificaciones a sus viviendas.

401) Declaratoria de Servidumbre:

El Ministerio de Electricidad y Energía Renovable del Ecuador (MEER) o las empresas públicas que prestan servicio público de energía eléctrica podrán establecer servidumbres destinadas a la construcción de líneas de transmisión y distribución eléctrica.

402) Determinación de las franjas de Servidumbre:

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 27

Voltaje de la línea eléctrica

Voltaje (KV)	ANCHO DE LA FRANJA
69	16 m
138	20 m
230	30 m
500	60 m

FUENTE: Agencia de Regulación y Control de Electricidad / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Las distancias indicadas en la tabla se aplican bajo las siguientes condiciones:

- Cuando en una misma estructura se instalen circuitos de diferente nivel de voltaje, el ancho de servidumbre mínimo debe ser el que le corresponde al circuito de mayor voltaje.
- Para líneas de distribución y/o transmisión que crucen zonas urbanas o áreas industriales, para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar el ancho de la franja de servidumbre establecida para el respectivo voltaje, se deberá cumplir como mínimo con las distancias de seguridad.

403) Distancias mínimas de la línea a la vegetación:

La siembra de especies dentro de las franjas de servidumbre (banano u otros cultivos) se puede realizar, siempre que se mantenga una distancia mínima desde el conductor más bajo hacia la parte superior de la vegetación o cultivo en edad adulta, aplicando los siguientes valores:

- Voltajes iguales o inferiores a 69 kv, d = 4 m
- Voltaje superior a 69 kv hasta 230 kv, d = 6 m
- Voltajes mayores a 230 kv, d = 9 m

404) Monitoreo de construcciones:

Los propietarios de redes eléctricas deberán identificar que no se desarrollen construcciones de bienes inmuebles u otras instalaciones dentro de las franjas de servidumbre de líneas eléctricas del servicio público. En caso de identificar la construcción de algún inmueble, notificarán al GAD respectivo, al propietario o constructor, el riesgo potencial al que se encuentra expuesto y procederán con acciones legales que correspondan en cada caso.

La empresa eléctrica distribuidora deberá negar las solicitudes para la instalación de nuevos suministros del servicio eléctrico a aquellas personas naturales o jurídicas que estén ubicadas en la franja de servidumbre.

405) Distancias mínimas:

De seguridad de conductores energizados a edificios, anuncios, carteles, antenas de radio u otras instalaciones bajo viento.

Tabla 28

Distancias mínimas de seguridad de conductores

Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal en caso de desplazamiento por viento (m)
0 a 750 v	1,1 m
750 a 22 kv	1,4 m
Mayores a 22 kv	Hw=1,4 + 0,01 * (v-22) en donde v se encuentra en kv

FUENTE: National Electric Safety Code. / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

406) Requisitos para la colocación de antenas de comunicación:

Para la aprobación de la colocación de antenas de comunicación a excepción de las antenas domiciliarias de televisión, el interesado presentará los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida a la Unidad de Planificación.
- Copia de escrituras del predio debidamente registrado y/o contrato de arrendamiento.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Copia de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) del propietario.
- Estudio de impacto ambiental.
- Fotografía del inmueble.
- Pago de la tasa por ocupación de suelo, previo informe técnico de aprobación por el ente municipal.

407) La empresa y/o propietario del inmueble:

Que permita la instalación de las antenas de comunicación; serán los responsables del mantenimiento permanente de las mismas; caso contrario, serán retiradas por el GAD Municipal de Chillanes, sin perjuicio de la sanción legal y retiro a costa del infractor. El diseño de las antenas deberá ser de tal manera que se integre a su entorno arquitectónico.

408) El permiso para la colocación de Antenas de Comunicación es de un año renovable, y para el pago de la tasa respectiva se establece el siguiente monto:

Se toma como base el valor de 2 RBU, por ocupación del suelo, en antenas de uno a diez metros de altura, y por cada metro de incremento en su altura se pagará 15% de un RBU.

Para renovar el permiso de la instalación de antenas de comunicación, la Unidad de Planificación verificará si la empresa cumplió con los requisitos exigidos en el permiso.

En caso de incumplimiento de la presente disposición, la persona natural o jurídica pagará el doble del valor previsto en el párrafo anterior de este artículo, observando lo dispuesto para el diseño arquitectónico de las mismas; caso contrario, se procederá al retiro inmediato.

409) De las prohibiciones de la colocación de antenas de comunicación:

Prohíbase la colocación de antenas de comunicación en el sector que comprende el polígono de conservación, salvo el caso de instituciones públicas o privadas que justifiquen su instalación para servicio colectivo.

12.4. Prevención y protección

410) Construcciones sismo resistentes:

Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

En el cantón Chillanes, la normativa específica para edificaciones incluye requisitos técnicos adicionales basados en el tamaño y la altura del edificio. Estos requisitos están diseñados para garantizar la seguridad estructural y el cumplimiento con las normas locales. A continuación, se detallan los requisitos según las dimensiones y la altura de las edificaciones:

1. **Edificaciones que Superen los 100 m² o dos pisos:**

   Presentación de planos estructurales: Las construcciones que superen los 100 m² de área de construcción o dos pisos deben presentar planos estructurales. Estos planos deben ser elaborados y aprobados por un ingeniero estructural autorizado, garantizando que la edificación cumpla con los estándares de seguridad y resistencia estructural.

2. **Edificaciones que superen los 400 m² o tres pisos:**

   Estudio de suelos: Para edificaciones que excedan los 400 m² de área de construcción o tres pisos de altura, se debe solicitar un estudio de suelos. Este estudio, realizado por un profesional geotécnico, evalúa las características del suelo para asegurar que la cimentación de la edificación sea adecuada y segura.

3. **Edificaciones que superen los 4 pisos:**

Informe de Bomberos: Para edificaciones que superen los cuatro pisos de altura, se debe solicitar un informe de los bomberos. Este informe asegura que el edificio cumple con las normativas de seguridad contra incendios y que se han implementado las medidas adecuadas para la prevención y manejo de incendios.

Ascensor: Además, para edificaciones de más de cuatro pisos, es obligatorio incluir un sistema de ascensor. Este requisito garantiza la accesibilidad y seguridad para todos los usuarios del edificio.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), específicamente la Normativa Técnica referente a la Seguridad Estructural de las Edificaciones, elaborada por MIDUVI y la Cámara de la Industria de la Construcción y esta Normativa, debiendo además observarse lo siguiente:

a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismorresistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa informático utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
d) Se aplicarán en las edificantes las Normas ecuatorianas de la construcción

- NEC-SE-CG: Cargas (no sísmicas)
- NEC-SE-DS: Peligro sísmico y requisitos de diseño sismo-resistente
- NEC-SE-RE: Riesgo sísmico, evaluación, rehabilitación de estructuras
- NEC-SE-GM: Geotecnia y diseño de cimentaciones

- NEC-SE-HM: Estructuras de hormigón armado
- NEC-SE-AC: Estructuras de acero
- NEC-SE-MP: Estructuras de mampostería estructural
- NEC-SE-MD: Estructuras de madera
- NEC-SE-VIVIENDA: Viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 m.

411) Protección contra incendios:

Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberá considerar las normas especiales de protección contra incendios contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta normativa y otras existentes sobre la materia, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio, a través del Cuerpo de Bomberos, realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios. Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

412) Se restringe la implantación:

De locales de consumo de bebidas alcohólicas y centros de diversión (discotecas) en las zonas R1 y R2, se solicitará para la revisión particular de cada caso por parte del GADM de Chillanes, dejando una distancia mínima de 200 m desde centros educativos, de salud, religiosos y de bienestar social.

Los equipamientos deben cumplir con condiciones de ocupación y edificabilidad, estándares urbanísticos y demás regulaciones técnicas definidas en la zonificación vigente. Previo a su desarrollo, será el GADM Chillanes quien autorice la construcción y el funcionamiento del mismo en base a criterios técnicos; previo al funcionamiento, se obtendrá un informe favorable de bomberos.

12.5. Cobertura vegetal, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

413) Cobertura vegetal en áreas no ocupadas por edificios:

Los predios no ocupados con edificación deberán tener cobertura vegetal en al menos setenta por ciento de esa área, deberá contar obligatoriamente con mantenimiento periódico. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades, articulará la gestión para la implementación de sistemas agroforestales y huertos, en coordinación con la Unidad Ambiente, Producción, Turismo, Cultura y Deporte.

414) De los bosques, vegetación y maleza:

La vegetación existente, tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones en el área de protección, deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso. Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan.

415) Gestión del paisaje:

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado. Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos del suelo urbano consolidado, no consolidado y de protección.

Los planes, programas y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre

el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso previo a la obtención del permiso de la Unidad de Medio Ambiente y la Unidad de Planificación.

416) Taludes:

Cuando un lote limite con un talud, la franja de protección será de diez metros en longitud horizontal medidos desde el borde superior; esta longitud podrá ser menor o no existir cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentando los justificativos técnicos correspondientes. En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5 m. y que no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

417) Quebradas:

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de 10 - 15 metros. Se constituirá obligatoriamente en vía en caso de habilitación del suelo, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las unidades de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base del informe de la Unidad de Planificación, debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable, la franja de protección será de 15 m.
- En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados, la franja de protección será de 10 m.

418) Fauna:

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad,

en corredores o cauces naturales deberán incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

419) Aguas subterráneas:

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas compuestos químicos, orgánicos o fecales que, por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua. Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizan usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc. Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

Los estudios de impacto ambiental y otras propuestas ambientales respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas deberán ser presentados a la Dirección de Obras Públicas, para sus criterios técnicos. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Se deberá solicitar las factibilidades respectivas aprobadas por el ente rector del medio ambiente y agua (MAATE), así como la revisión por parte del ente encargado de la municipalidad.

420) Vertidos líquidos:

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas, basado en la respectiva

regularización ambiental emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA, el que determinará el tipo de permiso ambiental que corresponda.

421) Sanciones a la degradación del ambiente:

Las acciones de degradación del ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antrópicas causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones: el propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y de protección ecológica, en forma intencional o con equipos pesados de construcción, transporte de escombros de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con una multa de 100% del costo de los trabajos producidos por los daños y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no hubiere reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas los realizará a costo del infractor y se cobrará por la vía coactiva su valor con un recargo del 25% del costo de la obra, porcentaje correspondiente a gastos y tasas administrativas.

12.6. Explotación de Áridos y Pétreos

Según la ordenanza especial para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras existentes en el cantón Chillanes.

422) Competencia:

La presente ordenanza tiene como objeto Establecer la normativa y el procedimiento para asumir e implementar La competencia para regular, Autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, Qué se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, dentro de la jurisdicción del Cantón Chillanes y en sujeción al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chillanes, Desarrollar procedimientos para la consulta previa y vigilancia ciudadana, y Prever la remediación de los impactos ambientales, culturales, sociales y de la infraestructura vial, Qué fueren ocasionados por la explotación de dichos materiales áridos y pétreos.

423) Gestión:

En el ejercicio de la competencia para regular, autorizar y controlar la explotación de áridos y pétreos existentes en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras, el GADM-CH ejercerá las siguientes actividades de gestión:

- Elaborar informes técnicos, económicos y jurídicos necesarios para otorgar, conservar y extinguir derechos mineros para la explotación de materiales áridos y pétreos.
- Mantener un registro actualizado de las autorizaciones y extinciones de derechos mineros otorgadas dentro de la jurisdicción del cantón Chillanes e informar al rector en la materia de recursos naturales no renovables.
- Informar a los órganos correspondientes sobre el desarrollo de actividades mineras legales de áridos y pétreos que se encuentran en la jurisdicción del cantón Chillanes.
- Determinar y recaudar las tasas de conformidad con la presente ordenanza.
- Recaudar las regalías por la explotación de áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras.
- Las demás que correspondan al ejercicio de la competencia para regular, y controlar la explotación de áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de ríos, lagos, lagunas y canteras.

424) Regulación:

Se denominan regulaciones a las normas de carácter normativo emitidas por el órgano competente que prevea lineamientos, parámetros, requisitos, límites u otros de naturaleza similar con el propósito de que las actividades se cumplan en forma ordenada y sistemática, observando los derechos ciudadanos y sin ocasionar afectaciones individuales o colectivas a la propiedad pública, privada, comunitaria o al ambiente.

425) Asesoría técnica:

Los concesionarios de materiales áridos y pétreos mantendrán un profesional en geología o en minas, para que se encargue de velar por la correcta aplicación técnica del Plan de Desarrollo Minero aprobado por el GADM-CH; así mismo, elaborar los informes de producción que deben presentar los concesionarios mineros.

426) Transporte:

Los vehículos de transporte de materiales áridos y pétreos deberán utilizar lonas gruesas para cubrirlos totalmente, para evitar la caída accidental de material, así como para reducir el polvo que emiten. En caso de incumplimiento, se impondrá la sanción respectiva.

427) Áreas prohibidas de explotación:

Las personas naturales o jurídicas, las instituciones públicas o sus contratistas, y aún la propia Municipalidad del Cantón Chillanes, no podrá explotar materiales áridos y pétreos existentes en los ríos y canteras que se encuentren ubicadas:

- En áreas protegidas comprendidas dentro del sistema nacional de áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles.
- Dentro de las áreas protegidas y en áreas mineras especiales, otorgadas por los órganos competentes.
- Dentro del perímetro urbano o de expansión urbana declarada por la Municipalidad de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- En zonas de alto riesgo que pudieran afectar a las obras o servicios públicos, viviendas, cultivos o captaciones de agua y plantas de tratamiento en un perímetro mínimo de 200 metros a la redonda.
- En áreas de reserva futura declaradas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y en áreas arqueológicas destinadas a la actividad turística.

De los Organismos de Regulación y Control

428) Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM Chillanes y la Dirección de Obras Públicas.
- La Comisaría Municipal de Construcciones

- La Unidad de Ambiente, Producción, Turismo, Cultura y Deporte.

429) De la Comisión de planificación:

La Comisión de Planificación se reunirá previa convocatoria; estará presidida por el concejal electo dentro de la Comisión de Planificación. En todas las sesiones de la Comisión de Planificación intervendrán el director del Departamento de Obras Públicas y el técnico de ambiente y riesgos, la unidad de planificación en calidad de técnicos con voz informativa y de decisión.

430) Son deberes y atribuciones de la comisión de planificación del GADM de Chillanes:

A más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal las siguientes:

- Velar por la debida observancia de las disposiciones de la ordenanza.
- Aprobar los proyectos municipales que deban ejecutarse en la jurisdicción, tales como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros.
- Aprobar los proyectos de edificaciones que, por su magnitud, requieran de estudios complementarios.
- Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios.
- Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas con su función.
- En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de Planificación hará saber el particular al Alcalde o Alcaldesa, quien dispondrá al Comisario Municipal de Construcciones para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto.

431) Normas especiales para edificaciones:

La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GADM de Chillanes propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de gran valor artístico paisajístico y urbanístico al pleno del Concejo Municipal.

432) El/la secretario/a de la comisión de planificación:

Informará al seno del Concejo municipal sobre el trámite analizado por la comisión para su trámite legal correspondiente, basados en los respectivos informes técnicos y legales.

CAPÍTULO IV

13. Normativa de transferencia de bienes inmuebles reglas relativas a la transferencia de inmuebles

13.1. De la Transferencia de dominio de Lotes Urbanos

433) Procedimiento para transferir lotes urbanos:

Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben realizar el siguiente procedimiento:

- Solicitud dirigida a la Unidad de Avalúos y Catastros de Chillanes, solicitando autorización de transferencia de dominio del terreno.
- Copia de la escritura pública.
- Certificado del registro de la propiedad.
- Informe predial de regulación urbana. (línea de fábrica)
- Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor).
- Copias de documentos personales (comprador y vendedor).
- Formulario de cambio de dominio.
- Pago de impuestos prediales.
- Informe predial de regulaciones de uso del suelo – IPRUS.
- Posesión efectiva en el caso de ser herederos.
- 3 planos de levantamientos planimétricos georreferenciados, además de adjuntar el CD en formato DWG con coordenadas UTM-WGS84-17S. Estos planos serán realizados por un profesional de manera particular bajo la entera responsabilidad de quien los firme, debiendo haber registro del profesional debidamente firmado.

434) Informe favorable sobre la transferencia:

Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la unidad de avalúos y catastros quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva.Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la unidad de avalúos y catastros quien emitirá el informe favorable sobre la transferencia y remitirá para la autorización respectiva.

13.2. De la Transferencia de dominio de lotes rurales

435) Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- Solicitud dirigida Jefe de Unidad de Planificación del GADM de Chillanes para la aprobación del plano de transferencia de dominio del terreno;
- Copia de la Escritura Pública.
- Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- Copias de Documentos personales (comprador y vendedor);
- Pago del impuesto predial.
- Formulario de Cambio de Dominio
- Posesión efectiva en el caso de ser herederos.
- Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.
- 3 planos de levantamientos planimétrico georreferenciado, además adjuntar el CD en formato DWG Con coordenadas UTM-WGS84-17S. Estos planos serán realizados por un profesional de manera particular bajo la entera responsabilidad de quien los firme debiendo y registro del profesional debidamente firmado.

436) De la reestructuración o reajuste de terrenos:

Permitirá la modificación o la intervención en la estructura predial para ajustarla a lo previsto en los instrumentos de planificación y establecer una nueva estructura urbana mediante la reestructuración o reajuste de terrenos. No se entenderá como una nueva subdivisión y se

deberá realizar de acuerdo al instrumento de gestión para intervenir la morfología urbana y estructura predial.

437) Inconsistencias, reestructuración o reajuste de terrenos:

La Unidad de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chillanes es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios y/o reestructuración o reajuste de terrenos.

13.3. Regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural en el Cantón Chillanes

438) Objeto para ETAM

Tiene por objetivo establecer el error técnico aceptable de medición y el procedimiento administrativo para la regularización y rectificación de excedentes o diferencias de áreas de terreno en el cantón Chillanes, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de terrenos.

439) Notificación de inicio de trámite de regularización

Se da inicio el trámite para la regularización de excedente o diferencias en la unidad de avalúos y catastros conforme lo establecido en la ordenanza.

440) Requisitos para trámite de regularización de excedente o diferencia de área:

- Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM de Chillanes, dirigido al jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros.
- Posesión efectiva
- Poder especial en casos particulares.
- Copia de impuesto predial
- Copia de la cédula a color (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula

(hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación.

- Informe predial de regulaciones de uso del suelo - IPRUS actualizado, de cada uno de los lotes involucrados (urbanos).
- Copia de la escritura de los predios inscritos en el Registro de la Propiedad.
- Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados.
- Acta o acuerdo del solicitante y sus colindantes.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad
- Pago de las tasas administrativas
- Declaración juramentada de la cabida en la nueva superficie
- 3 planos de levantamientos planimétricos georreferenciados, además de adjuntar el CD en formato DWG con coordenadas UTM-WGS84-17S. Estos planos serán realizados por un profesional de manera particular bajo la entera responsabilidad de quien los firme, debiendo haber registro del profesional debidamente firmado.
- En el gráfico del plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
    - ✓ Ubicación a escala.
    - ✓ Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes.
    - ✓ Plano del estado actual de los lotes involucrados.
    - ✓ Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos.
    - ✓ Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.
    - ✓ Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración, conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de

afectación o de protección de acuerdo al formato establecido por el GADM-CH.

441) Error técnico aceptable de medición

Error técnico aceptable de medición

Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir. Que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación.

Tabla 29

Determinación del (ETAM) Urbano

Superfice (m²)			Predio Urbano
1	a	2000 >	15%

FUENTE: ORDENANZA MUNICIPAL 03-GADM-CH-2024 ETAM / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Tabla 30

Determinación del (ETAM) Rural

Superfice (m²)			Predio Urbano
1	a	5000 >	15%

FUENTE: ORDENANZA MUNICIPAL 03-GADM-CH-2024 ETAM / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

442) Verificación del predio:

Recibida la solicitud, la Unidad de Avalúos y Catastros dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos y, de ser procedente, presentará informe técnico favorable para la Resolución Administrativa emitida por la Máxima Autoridad.

13.4. Restructuración de lotes

443) Resolución para la reestructuración o reajuste:

Recibida la solicitud, la Unidad de Planificación dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos y, de ser procedente, presentará informe técnico favorable para el análisis del Concejo en pleno.

El Concejo en Pleno emitirá la resolución de autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectivos.

444) Escritura modificatoria:

Con la Resolución del Concejo, el solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirte en el Registro de la Propiedad.

445) Escritura pública:

Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en la Jefatura de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

Actualización catastral de las construcciones informales (ver plan parcial # 21.2.-2)

TÍTULO I

GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I

13.5. Vivienda y hábitat

446) Ámbito de la vivienda de interés social:

En el cantón Chillanes se determina en su propuesta del Programa de Hábitat y Vivienda el proyecto de construcción de viviendas de interés social en los sectores vulnerables del cantón, cuyos lineamientos se ajustarán a los siguientes objetivos en el PUGS en coordinación con el ente rector nacional de vivienda.

447) Viviendas de interés social:

Vivienda de interés social. De acuerdo a la LOOTUGS, "…es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad…". El ente rector de vivienda y hábitat a nivel nacional, en cumplimiento de lo dispuesto en la ley, ha generado los parámetros y procedimientos para regular el acceso, financiamiento y construcción, tanto en Vivienda de Interés Social como Vivienda de Interés Público, recogidos en los distintos acuerdos ministeriales.

448) Tamaño de la Vivienda:

Para definir la unidad mínima de vivienda se tomarán en cuenta varios razonamientos, como son el número de personas, dimensiones mínimas por ambientes, condiciones de habitabilidad, confort en la vivienda y bibliografía especializada. Es indispensable enfocar a la vivienda como el espacio de estudio y de trabajo, considerando que se ha dado un cambio tecnológico y posiblemente muchos de estos cambios se mantendrán en el futuro.

De acuerdo a los lineamientos del MIDUVI, el segmento 1 de VIS tiene una tipología de vivienda general obligatoria, pero para los segmentos 2 y 3, el promotor podrá proponer tipologías que cumplan con los parámetros establecidos, pero que podrán optar por materiales y diseños acordes al territorio y al clima donde se emplaza el proyecto.

El artículo 427 de la constitución establece que el mínimo habitable es de 42 metros cuadrados, área que aplica para las viviendas VIP y VIS unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, mientras que le otorga 30 metros cuadrados a las no VIS unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

449) Tipologías de las viviendas de interés social:

Se muestra el detalle de las unidades habitacionales propuesto:

1. **Unifamiliares:** Tipología de viviendas, PUGS Chillanes

Tabla 31

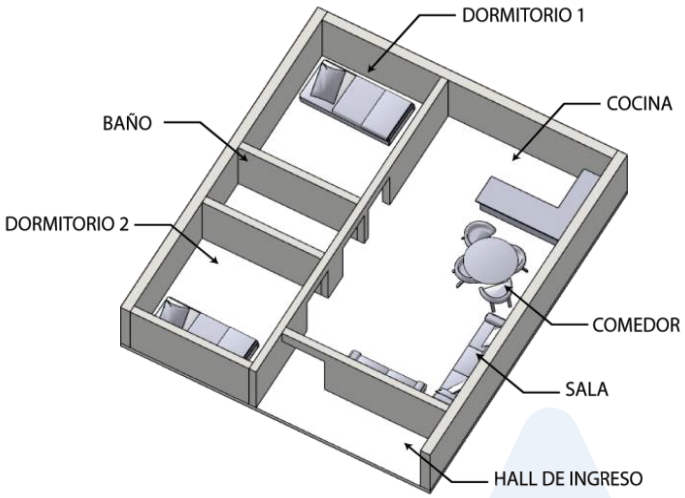
Tipologías unifamiliares de vivienda PUGS Chillanes

Descripción	Área m²
Hall ingreso	3,85
Sala / Comedor	16,16
Cocina	8,73
Dormitorio 1	9,61
Dormitorio 2	7,88
Dormitorio 3	8,10
Baño	5,67
TOTAL	**60,00**

FUENTE: MANUAL CONSTRUCTIVO PARA CASAS MIDUVI / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 72

Tipología de viviendas Unifamiliares PUGS Chillanes



FUENTE: MANUAL CONSTRUCTIVO PARA CASAS MIDUVI / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

1. **Cuatro departamentos de tres dormitorios**

Tipología de viviendas, PUGS CHILLANES.

Tabla 32

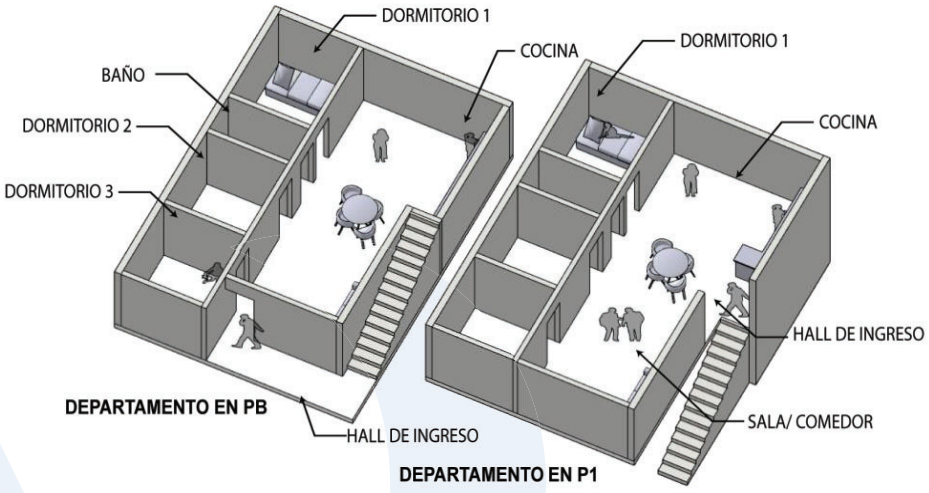
Tipologías de vivienda PUGS Chillanes

	Área m²		Área m²
Hall ingreso	3,74	Balcón	3,88
Sala	8,10	Sala	11,40
Comedor / Cocina	14,69	Comedor / Cocina	10,38
Dormitorio 1	9,23	Dormitorio 1	9,23
Dormitorio 2	7,59	Dormitorio 2	7,59
Dormitorio 3	7,78	Dormitorio 3	7,78
Baño	5,64	Baño	5,64
Lavado y secado	6,36	Lavado y Secado	6,36
TOTAL	**63,13**	**TOTAL**	**62,26**

FUENTE: MANUAL CONSTRUCTIVO PARA CASAS MIDUVI ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

Gráfico 73

Tipología de viviendas, PUGS CHILLANES



FUENTE: MANUAL CONSTRUCTIVO PARA CASAS MIDUVI ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

1. **Vivienda de interés social. –** De acuerdo con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, como primera acción ha clasificado el suelo e identificado políticas de acceso al suelo. Las áreas identificadas de preferencia se han localizado en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, que provienen en su mayoría de las reservas de suelo establecidas en la planificación aprobada por el Concejo Cantonal en años anteriores, con un informe de riesgos para crear reubicaciones.

450) Lineamientos para vivienda de interés social:

Se identifican cinco iniciativas en las que las iniciativas públicas o privadas pueden intervenir, de acuerdo a su mejor alternativa.

a) Primera iniciativa:

Propiciar en proyectos VIS-VIP municipales, mixtos o privados, viviendas de diversos segmentos con mezcla de tipologías, viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares, de tal forma que se oferten soluciones habitacionales de valores diferenciados, accesibles y dirigidos a estratos socioeconómicos diversos, en las condiciones de financiamiento y segmentación que señala el ente rector.

Se considerarán los siguientes porcentajes para la implementación de proyectos:

- Proyectos VIS: Primer segmento 5% - Segundo segmento 30% - Tercer segmento 65%.
- Proyectos VIS - VIS: VIS 25% (en cualquier segmento) - VIP 75%.

b) Segunda iniciativa:

Considerar un porcentaje del área de construcción del proyecto para usos mixtos comerciales o de servicios. Esta iniciativa tiene dos alternativas:

- Establecer áreas exclusivas dentro del proyecto para usos mixtos o complementarios, que no superen el 10% de metros cuadrados de construcción permitidos.

- La tipología deberá considerar un diseño de vivienda progresiva que permita, en el área libre de terreno, implementar la vivienda productiva. La ampliación se la podrá realizar con incentivo del Estado.

c) Tercera iniciativa:

El GAD Municipal de Chillanes, a través del ente gestor de suelo, pondrá a disposición de la población proyectos de vivienda de interés social en arriendo con opción de compra. De preferencia, estas viviendas se construirán en predios municipales ubicados en áreas consolidadas de la ciudad. Así mismo, el sector privado o los proyectos mixtos dispondrán, de acuerdo al segmento VIS autorizado, de viviendas en arriendo con opción de compra, bajo las condiciones que establece la norma.

d) Cuarta iniciativa.

La vivienda de interés social y público debe ser de calidad, emplazada en entornos plenamente dotados y servidos, es decir, en zonas que garanticen conectividad con sistemas de transporte, acceso a equipamientos, infraestructuras, aglomeraciones comerciales y fuentes de empleo. Estos parámetros serán medidos para la aprobación de proyectos.

e) Quinta iniciativa.

Establecer regulaciones que permitan la intervención pública y privada en el mercado de vivienda y mercado de suelo, que contribuyan a frenar las prácticas especulativas que finalmente encarecen el costo de las viviendas.

- Derecho de adquisición preferente: Mediante el proceso establecido en este Plan, a partir de 1 año de aprobado este proceso, la Unidad de Planificación, conjuntamente con la Unidad de Avalúos y Catastros, deberán identificar aquellos predios que serán sujetos de este instrumento.
- Generar un banco de suelos, para lo cual se debe actualizar la base catastral de los predios de propiedad municipal que potencialmente pueden receptar este tipo de programas de vivienda. Desde el PUGS se plantea implementar la Ordenanza de Banco de Suelos.
- Contar con un inventario de viviendas que se hayan corroborado que se encuentren deshabitadas, que puedan ser susceptibles de mejoras, que se encuentren ubicadas

dentro del área de actuación para ampliar la oferta de vivienda. Serán objeto de declaración de utilidad pública y expropiación en caso de que, en el plazo de un año, luego de la promulgación de la ordenanza que regule este procedimiento, no hayan sido ocupadas con usos residenciales.

451) Zonas especiales de vivienda de interés social (ZEIS):

Las zonas especiales de interés social son áreas determinadas y destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y destinadas para la reubicación de personas que se encuentran en zonas de riesgo.

Los planes parciales y demás planes urbanísticos complementarios podrán definir nuevas ZEIS, donde el suelo vacante sea mayor al 50% de su superficie total.

452) Acceso al suelo para vivienda de interés social:

De manera que se garantice la diversificación de la vivienda y su localización en suelo urbano consolidado o no consolidado que posea por lo menos dotación de servicios básicos, los proyectos privados de urbanización para uso residencial deberán destinar hasta un 10% a vivienda de interés social, que será enajenada bajo los parámetros que establece el ente rector de hábitat y vivienda. El segmento de VIS será seleccionado por el promotor.

Las actuaciones sujetas a esta norma serán aquellas en las que se proyecte la construcción de 10 o más unidades de vivienda.

Para el suelo rural de expansión urbana, se deberán realizar planes parciales cumpliendo los estándares establecidos en este Plan.

Para el suelo afectado para Vivienda de Interés Social, se aplicará el proceso de Declaratoria de Utilidad Pública con el respectivo Anuncio del Proyecto; o será sujeto de Derecho de adquisición preferente para el caso que se pretenda optar por el Derecho de Superficie.

Para provocar impactos económicos favorables, el gestor de suelo municipal podrá asociarse con promotores urbanísticos, públicos o privados, y conformar consorcios y compañías mixtas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social. En todos estos casos, el Directorio de la Empresa establecerá los lineamientos y condiciones generales aplicables a

la Empresa y a sus asociados a los que se sujetará la iniciativa inmobiliaria, que podrá realizarse en suelo público o privado.

453) El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat:

La ciudad de Chillanes no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia. ONU Hábitat, para lograr ciudades más equitativas y sostenibles, establece la estrategia “ciudades integradoras”. Para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana.

454) Viviendas en suelos rurales:

Para la construcción de viviendas en suelo rural productivo, es necesario seguir una serie de requisitos y regulaciones técnicas para garantizar un desarrollo ordenado y sostenible. El primer paso antes de iniciar cualquier proyecto es obtener el **Informe Predial de Regulación del Uso de Suelo (IPRUS).** Este informe debe ser emitido por el GADM-CH, lo que permitirá revisar las condiciones del terreno y la forma de ocupación del mismo.

Las viviendas deben cumplir con especificaciones técnicas claras. En la zona rural también se solicita la aprobación de planos arquitectónicos respetando los siguientes parámetros.

- **Frente de la vivienda:** Debe ser de 4 a 8 metros.
- **Altura:** La construcción no debe superar los dos pisos.
- **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Para lotes de hasta una hectárea, el COS es del 10% del área total del lote. Para lotes mayores a una hectárea, el COS se reduce al 1%.
- **Coeficiente de Ocupación del Suelo Total (COST):** No debe superar el 20% del área del lote para lotes menores a una hectárea. Para lotes mayores a una hectárea, el COST no debe exceder el 2%.

Estos parámetros garantizan que las construcciones sean adecuadas al tamaño del terreno y eviten la sobrecarga del área disponible y sean sujetas para la posterior declaratoria de propiedad horizontal.

En cuanto a los materiales y el diseño, las viviendas deben utilizar materiales y estructuras adecuadas para las condiciones locales, como el clima, la geología y la ecología. Es importante que el diseño de las viviendas respete la identidad cultural y paisajística de la zona, integrando elementos tradicionales con la modernidad sin alterar las condiciones de vida de los habitantes. Esto asegura que las construcciones sean duraderas y estén en armonía con el entorno natural y cultural, con materiales ecológicos.

Las viviendas deben alinearse con los usos de suelo establecidos en el componente urbanístico del suelo rural. Esto asegura que las construcciones no interfieran con las actividades agroproductivas y otras prácticas productivas de la zona, manteniendo el propósito agroproductivo del área y evitando conflictos entre las actividades residenciales y productivas.

CAPÍTULO V

13.6. Instrumentos de gestión

455) Gestión del suelo:

La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en la presente Ordenanza y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, conforme lo establece la LOOTUGS en su título IV GESTIÓN DEL SUELO, artículos del 44 al 47.

La gestión del suelo se realizará a través de:

- Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- Instrumentos para regular el mercado de suelo.
- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
- Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

456) Instrumento por la distribución equitativa de las cargas y los beneficios:

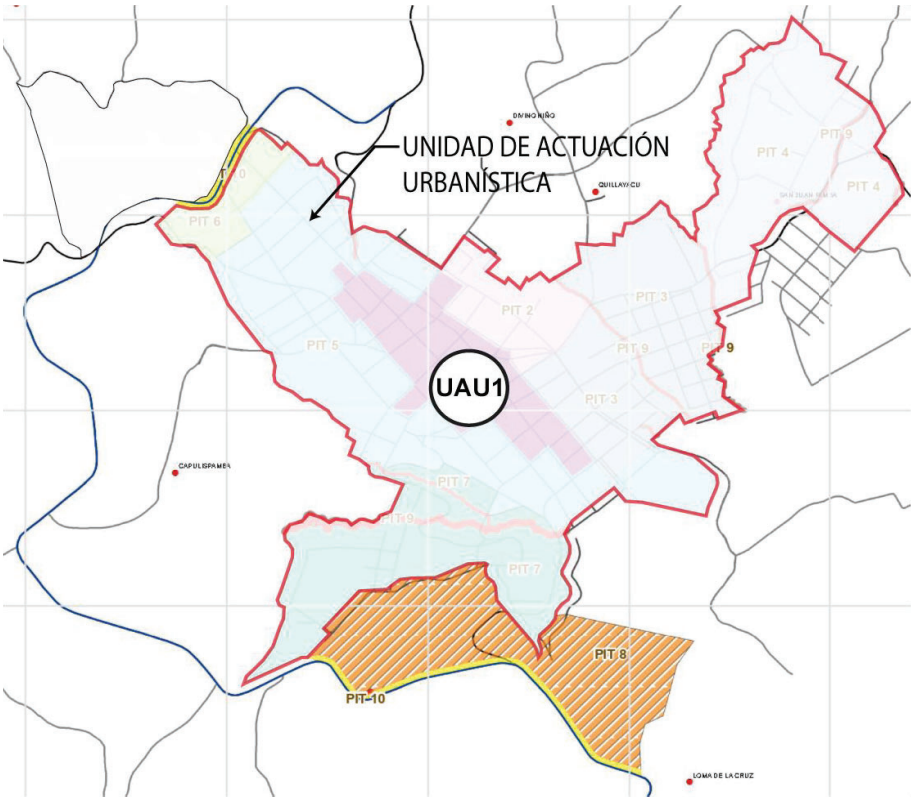
Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

457) Propuestas de unidades de actuación urbanística para el cantón Chillanes:

Según el análisis de propuesta determinada por el PUGS del cantón Chillanes, se definen las siguientes propuestas de UAU:

Gráfico 74

Ejemplo de UAU



FUENTE: ET – AP PROJECT 2024 / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

458) Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial:

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las

Actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Se establece conforme al art. 54 de la LOOTUGS los siguientes instrumentos:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes

13.7. Regulación del mercado de suelo

459) Instrumentos para regular el mercado de suelo:

Estos instrumentos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Conforme al Artículo 60 de LOOTUGS, estos instrumentos son:

- Derecho de adquisición preferente.
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.
- Declaración de zonas especiales de interés social.
- Anuncio del proyecto.
- Las afectaciones.
- Derecho de superficie.
- Banco de suelo.

CAPÍTULO VI

14. Financiamiento del desarrollo urbano

460) Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano:

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general por medio de la concesión onerosa de derechos.

461) Del pago por concesión onerosa de derechos:

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos se realizarán en dinero o en especie como:

- Suelo urbanizado
- Vivienda de interés social
- Equipamientos comunitarios o infraestructura.

Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

15. Gestión del suelo de asentamientos de hecho

462) Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho:

Son mecanismos que permiten la ordenación del territorio y la regularización de asentamientos humanos caracterizados por la forma de ocupación del territorio, que no ha considerado el planeamiento urbanístico, que se encuentra en zonas de riesgo, presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

463) Se planificará la reubicación:

De edificaciones en zonas de riesgo identificadas en el cantón Chillanes.

464) Declaración de regularización prioritaria:

Se declara de regularización prioritaria los 68 asentamientos de hecho identificados con tratamiento especial en el PUGS del GADM de Chillanes.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en la LOOTUGS, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normas, para la regularización de asentamientos humanos de hecho.

465) Se extinguirá de forma inmediata:

La consolidación en zonas de riesgo identificadas, como lo es el caso del sector: Cruz del Hueso, San Francisco de Azapi

CAPÍTULO VII

16. Control de construcciones

466) Implementación:

La Unidad de Planificación, entre sus funciones, estará encargada de desarrollar programas de vivienda, gestión del territorio, el control y seguimiento del presente instrumento legal.

El comisario de construcciones se concibe con un perfil técnico, dependiente de la Unidad de Planificación, quien vigilará los procesos constructivos del cantón.

467) Control urbano:

Estará sujeto a determinar mediante la ordenanza y normas legales vigentes nacionales como el COOTAD, la LOOTUGS, sus reglamentos, las sanciones pertinentes a quien incumpla con lo señalado. Esta actividad estará dada por un funcionario con perfil tercer nivel en las ramas de la construcción, de preferencia arquitecto o ingeniero civil, nombrado por la máxima autoridad del GAD municipal de Chillanes en calidad de comisario de construcciones.

468) Responsabilidades:

El comisario de construcciones será la persona encargada del control de todas las construcciones que se ejecutan en el territorio cantonal, sin distingo del sector urbano y/o rural. Su responsabilidad abarca a las construcciones desde la ejecución posterior a los permisos otorgados por el ente rector (GADMC), con especial énfasis en la regulación y control de construcción sin los permisos pertinentes, de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus ordenanzas complementarias, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás leyes afines, dependerá de la Unidad de Planificación, sin embargo actuará con autoridad propia e independiente para el desarrollo de sus funciones; para lo cual, contará con el respaldo de la Policía Municipal previo coordinación y conocimiento del Comisario Municipal.

En el juzgamiento que deba hacer el comisario de construcciones, se observarán las normas previstas en la Constitución de la República del Ecuador, los procedimientos previstos expresamente en la ley y las ordenanzas locales.

469) Atribuciones del comisario de construcciones:

Sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

- Facultad para realizar verificaciones en obra, durante el inicio, intermedio y final de la construcción, certificando el cumplimiento de la planificación constructiva aprobada.

- De ser necesario, ordenar la demolición de construcciones clandestinas que atenten contra la seguridad humana, infrinjan normas de construcción o afecten el ornato de la ciudad y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, previo informe técnico para su trámite legal correspondiente y respetando el debido proceso.

- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a la demolición por medio de multas, cuando según el informe técnico amenace ruina de acuerdo al NEC 11, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y demás leyes afines. Así como si causara daños colaterales a terceros.

- La demolición de edificios construidos en contravención a las ordenanzas locales vigentes al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la comisaría de construcciones, seguirá el trámite conforme a lo señalado en los Arts. 401, 403 y 410 del COOTAD.

- Junto al comisario municipal, decomisar todo el material de construcción que se halle en la vía pública sin el debido permiso de ocupación; de no obtener el permiso de uso del espacio público, la multa equivaldrá a 1 RBU.

- Retirar las herramientas utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos, previos inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales. Sin perjuicio de la sanción respectiva que se origine.

- Sancionar a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos varios sin los permisos municipales.

- Sancionar a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados con apego a lo señalado en los Arts. 395, 396, 400 y 401 del COOTAD y Artículo 76 de la

Constitución de la República del Ecuador. Sin perjuicio de emitir resolución correspondiente considerando la rebeldía.

- Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sea colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal, y sin perjuicio del pago de una multa por concepto de 5 RBU.

- Establecer sistemas de control que permitan una eficaz labor de la Comisaría de Construcciones dentro de la jurisdicción cantonal.

- Cumplir todas las disposiciones emanadas por el señor Alcalde o la señora Alcaldesa y el Concejo Municipal y la Unidad de Planificación, siempre y cuando estén enmarcadas en la Ley, Ordenanzas, reglamentos y demás normas pertinentes.

- Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcción al margen de las disposiciones legales y aplicables al caso, la demolición, derrocamiento de lo ilegalmente construido, la restitución de la construcción derrocada al estado original, de acuerdo a la Ley de Patrimonio que rige en los bienes inmuebles inventariados, sin perjuicio de la acción penal.

- Cuando el Comisario de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido alguna contravención, mandará a notificar a los infractores para su respectivo juzgamiento o actuará directamente de conformidad con el COOTAD y Ordenanzas Municipales.

- La notificación se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y 74 del código de procedimiento civil, que tratan de la citación y notificación; en la boleta se deberá hacer constar el motivo de la notificación.

- Determinada por el comisario de construcciones la existencia de la infracción, substanciará el proceso para el juzgamiento de contravenciones de acuerdo al COOTAD.

470) Procedimientos sanciones:

Sin perjuicio de las sanciones determinadas en la normativa, el procedimiento previo es el siguiente:

- Primera citación. Se entrega una boleta suscrita por el Comisario de Construcciones; cuando se cometen infracciones contra las normativas y la ordenanza, se procede con la entrega explicando la falta y el plazo para sus correctivos. El infractor tiene 48 horas para presentarse a gestionar los correctivos en procedimiento y cancelar la multa.

- Si el infractor no realiza las acciones determinadas en la primera citación, se entregará una segunda citación y la boleta de paralización inmediata de la construcción. Se aplicará la sanción determinada en el Título VII del Régimen de Propiedad y Sanciones.

- Si el infractor no respetare la paralización impuesta, la sanción económica será sobre el 100% del valor estipulado y el Comisario extenderá los informes correspondientes para motivar el proceso de demolición.

- Todo el procedimiento puede ser apelable si se elimina alguno de los procesos aquí descritos.

- El técnico de construcciones elaborará un calendario de verificaciones a las construcciones aprobadas y en ejecución; para ello, la unidad de planificación entregará el listado de permisos de construcción de manera secuencial con relación a las aprobaciones.

- Las sanciones leves serán puestas en conocimiento del Ejecutivo, previo a su aplicación con multas.

- La aplicación de las sanciones graves como la demolición será conocida por el Concejo Municipal de Chillanes para su respectiva resolución motivada.

CAPÍTULO VIII

17. Infracciones y sanciones

Reglas Generales

471) Obligación de mantener el orden y control territorial:

La Unidad de Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del Comisario de Construcciones Municipal, quien tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta normativa, y proceder como ente sancionador.

472) Instrumentos administrativos:

Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.

473) Requerimiento de permiso. precisan de permiso:

- Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.

- Las obras públicas.

- Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

474) Responsabilidad solidaria por las infracciones:

Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayera en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

475) Obligación adicional de reparar el daño causado:

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o, en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento del objeto urbano.

- **Circunstancias agravantes.** Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

476) Prescripción para las infracciones:

El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cinco años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma**.**

477) Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal:

Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera: a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizar avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúa entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar; b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúa entre el 25% y el 125% de la remuneración

mínima unificada del trabajador privado en general; y, c) Los empleados y funcionarios que no presentaran o suministrar los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

478) Responsabilidad de información catastral:

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se remitirá a través de medios electrónicos. En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD - Página 143 LEXIS FINDER - www.lexis.com.ec escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente. Nota: Inciso segundo sustituido por Ley No. 00, publicada en Registro Oficial de la 166 de 21 de Enero del 2014. Nota: Artículo sustituido por artículo 2 de Ley No. 3, (Ley de Plusvalía) publicada en Registro Oficial Suplemento 913 de 30 de Diciembre del 2016. Nota: Ley No. 3, derogada por Ley No. 0, (Ley Derogatoria de la Ley de Plusvalía) publicada en Registro Oficial Suplemento 206 de 22 de Marzo del 2018.

17.1. Procedimientos

479) El Comisario de construcciones municipal:

Sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Artículo 111 de la LOOTUGS.

480) Carácter independiente de las sanciones:

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta normativa es independiente y no obsta ni para la instauración, ni para llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni para el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

481) Orden de suspender las obras:

La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de la normativa.

482) Revocatoria de permisos para edificación:

La Unidad de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente **n**ormativa.

483) Cobro mediante coactiva:

El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Unidad Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el síndico.

Nota: Se debe contratar al personal idóneo para comisario de construcciones que cumpla con el perfil descrito en los artículos 465 y 466 de este documento.

484) Sanciones de acuerdo al grado de infracción:

Las siguientes sanciones se clasifican de acuerdo al grado de infracción, ya sean estas leves o graves, y serán impuestas mediante acto administrativo debidamente motivado y con respeto al debido proceso.

485) Sanciones aplicables:

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

- Suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto.
- Multa.
- Revocatoria de aprobación de planos.
- Revocación del permiso de construcción.
- Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

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

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán, la reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista.

17.2. Infracciones generales

486) Construcciones sin permiso:

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la

suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento de hacer caso omiso al requerimiento de legalizar los respectivos permisos.

487) Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles:

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

488) Falta de medidas de seguridad:

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 125% de la remuneración salarial básica unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

489) Obstaculización de inspecciones municipales:

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal serán sancionados con multa equivalente a una remuneración del salario básico unificado (SBU).

490) Ocupación de espacios públicos:

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 5 RBU de la remuneración salarial unificada (RBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones. Además, se considerará la normativa vigente que reglamenta el uso del espacio y vía pública en el cantón Chillanes.

491) Falta de permiso de trabajos varios:

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 2 RBU de la remuneración básica unificada (RBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el comisario ordene la demolición de la construcción.

492) Permiso de habitabilidad:

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

493) Otras infracciones que establece la ley:

A continuación, se detalla una matriz de Sanciones con sus respectivas medidas de corrección:

Tabla 33

Matriz de sanciones

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCIÓN	MEDIDAS DE CORRECCIÓN
Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	1 RBU.	Suspensión de la obra.
Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Obtención de permisos correspondientes. Cumplimiento de obras de infraestructura.
Comercialización de lotes en Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.	GRAVE	60 RBU	Suspensión inmediata de venta de los bienes. Restitución y cumplimiento de las normas de zonificación.
Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de daños. Restitución de bienes a su estado original.
Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.	GRAVE	1 por mil del Presupuesto aprobado de la Urbanización, y la pérdida de los lotes dejados como garantía de la urbanización	Cumplimiento de obras e infraestructura en un nuevo plazo establecido.

INFRACCIONES EN URBANIZACIONES.	TIPO	SANCIÓN	MEDIDAS DE CORRECCIÓN
Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.	LEVE	5 RBU	Suspensión de obras, Restitución de obras a las condiciones técnicas establecidas.
Fraccionamiento de terrenos que cumplan con la zonificación establecida,	LEVE	10 RBU	Obtención de permisos correspondientes.
Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.	LEVE	1 RBU	Reposición y cumplimiento de cargas urbanísticas establecidas
Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo,	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de trabajos. Reposición de bienes afectados,
Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas,	LEVE	1 RBU	Suspensión de trabajos. Obtención de nuevo plazo con su respectivo cronograma.
Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.	LEVE	1 RBU.	Retiro de los equipos, materiales y/o escombros y limpieza del bien ocupado.
Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.	GRAVE	50 RBU	Suspensión inmediata de construcción, Retiro de la construcción y restitución del terreno a su estado anterior.

FUENTE: LOOTUGS / ELABORADOR POR: ET – AP PROJECT 2024

18. Ley de Inquilinato

TITULO I

Expedir la siguiente codificación de la Ley de Inquilinato

494) Ámbito de la ley de inquilinato:

Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

Las ordenanzas municipales determinarán el perímetro urbano.

Concordancias: CÓDIGO CIVIL (TÍTULO PRELIMINAR), Arts. 4, 12, 15, 39, CÓDIGO CIVIL (LIBRO II), Art. 617, CÓDIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1856, 1864, 1919, Jurisprudencia: Gaceta Judicial, ARRENDAMIENTO MERCANTIL, 30-nov-1973; Gaceta Judicial,

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O INQUILINATO, 27-jul-1994; Gaceta Judicial, ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMPRENDIDOS EN EL PERÍMETRO URBANO, 04-jul-1995.

495) Leyes supletorias:

En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil, en lo que fueren pertinentes.

Concordancias: CODIGO CIVIL (TITULO PRELIMINAR), Arts. 4, 12, 19

TITULO II

18.1. De los locales de arrendamiento

496) Condiciones de los locales de arrendamiento:

Los locales destinados al arrendamiento deberán reunir, además de las condiciones que fijen las ordenanzas municipales, las siguientes:

a) Disponer de servicios higiénicos completos y permanentes, siquiera uno para cada piso de la casa, de acuerdo con las modalidades del lugar.

497) Obligación del certificado de fijación de pensiones:

No se podrá arrendar total o parcialmente un predio sin el correspondiente certificado de fijación de precios. Si la Oficina de Registro de Arrendamientos encontrare que el arrendador no se ha sometido a las disposiciones de este artículo, lo sancionará con multa de cincuenta a quinientos sucres, que será recaudada por el Juez de Inquilinato, salvo que el incumplimiento fuere causado por la Municipalidad. En este caso se dispondrá de la inscripción.

498) Inspección de los predios inscritos:

La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá inspeccionar; en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción.

499) Sanción por falta de inscripción:

Sin perjuicio de lo establecido por el artículo 12, al arrendador que no hubiere inscrito el predio destinado a vivienda, o vivienda y comercio, o vivienda y taller, el Juez de Inquilinato le impondrá una multa equivalente a seis meses de pensiones de arrendamiento, correspondiendo el cincuenta por ciento al inquilino y el otro cincuenta por ciento al Estado, porcentaje este que será depositado por el Juez de Inquilinato en el Banco del Estado, en la cuenta única del Tesoro Nacional.

El inquilino podrá hacer valer este derecho como acción o como excepción, aun reconviniendo al arrendador; en todo caso, el juez, aun de oficio, impondrá la multa mencionada, en el cincuenta por ciento de beneficio al Estado.

500) Exoneración de inscripción:

Exonérase a las instituciones de derecho público y de derecho privado con finalidad pública de la obligación de inscribir sus bienes inmuebles destinados al arrendamiento para la vivienda, vivienda y taller, y vivienda y comercio, en las oficinas de Registro de Arrendamientos de las municipalidades.

501) Prohibición para las instituciones del sector público:

En ningún caso, las instituciones a las que se refiere el artículo precedente podrán cobrar en concepto de cánones de arrendamiento por sus inmuebles valores superiores a los límites legales.

Concordancias: CÓDIGO CIVIL (TÍTULO PRELIMINAR), Arts. 4, CÓDIGO CIVIL (LIBRO IV), Arts. 1864, LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, Arts. 59, REGLAMENTO A LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, Arts. 64

TITULO IV

18.2. De la Fijación de las pensiones de arrendamiento

502) Límite máximo para las pensiones de arrendamiento:

La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que graven a la propiedad urbana.

Para determinar el precio total se tomarán en cuenta todos los departamentos, piezas o locales del inmueble, inclusive los ocupados por el arrendador. Cuando se arrienda solo una parte del predio, la pensión se fijará proporcionalmente a dicha parte.

Para fijar la pensión mensual de arrendamiento, se tendrá en cuenta el estado, condición y ubicación del inmueble.

18.3. Canon de Arrendamiento para el cantón Chillanes

503) Objetivo del Trámite:

El objetivo del trámite es establecer el valor del canon de arrendamiento, ya sea total o parcial, de un bien inmueble ubicado en el cantón Chillanes. Este valor se fija de acuerdo con el avalúo catastral y conforme a lo estipulado en la última Ley de Inquilinato del Ecuador. Esta Ley regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y de subarrendamiento de locales comprendidos en los perímetros urbanos.

504) Destinatarios del Trámite:

Este trámite está dirigido a todas las personas, tanto naturales como jurídicas, ecuatorianas o extranjeras, así como a entidades públicas y privadas. Cualquier persona o entidad que actúe como arrendador o arrendatario de un inmueble en el cantón Chillanes puede acceder a este procedimiento para fijar el canon de arrendamiento total o parcial. Esto incluye propietarios que desean arrendar sus inmuebles e inquilinos que buscan definir el monto del arrendatario.

505) Validez del Trámite:

El trámite tiene una vigencia de un año a partir de la fecha de su formalización. Durante este período, el valor del canon de arrendamiento establecido quedará válido y deberá ser respetado por ambas partes, arrendador y arrendatario. Al finalizar el año, se deberá realizar un nuevo trámite para ajustar el valor del arrendamiento.

Para obtener el Certificado de Cantón de arrendamiento se necesitan los siguientes requisitos:

- Especie valorada
- Solicitud dirigida a la unidad de avalúos y catastros
- Contrato de arrendamiento
- Paga de la tasa de arriendo fijada por la unidad de avalúos y catastros.

19. Normativa de patentes municipales

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTE ANUAL, QUE GRAVA EL EJERCICIO DE TODA ACTIVIDAD DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE DENTRO DEL CANTÓN CHILLANES[6].

506) Del impuesto de la patente anual:

Se establece en el cantón Chillanes el impuesto de patentes municipales, el mismo que se aplicará de acuerdo a las disposiciones establecidas en el art. 546 y siguientes del (COOTAD) y en la presente ordenanza.

[6] Ordenanza No 02-2022-GADM-CH, Ordenanza reformatoria a la ordenanza que reglamenta la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de Patente Anual, que grava el ejercicio de toda actividad de orden económico que opere dentro del cantón Chillanes.

507) Objeto y hecho generador del impuesto:

Están obligados a obtener la patente y, por ende, el pago del impuesto anual de patentes toda persona natural o jurídica, sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o con establecimientos en el GADM-CH, que realice permanentemente actividad comercial, industrial, financiera, inmobiliaria o profesional en libre ejercicio.

508) Autorización de la patente anual:

Se origina la patente por la autorización que la municipalidad concede, obligatoriamente, A toda persona natural o jurídica que lo solicite, a fin que pueda ejercer una actividad comercial, industrial o cualquier orden económico, previa inscripción en el registro para el efecto mantendrá la Jefatura de Rentas del GADM-CH naturales o jurídicas que realicen actividades comerciales, industriales, financieras, o de servicio que operen habitualmente en el Cantón Chillanes, así como las que ejerzan cualquier actividad de orden económicos.

509) Plazos para obtener la patente:

La inscripción y obtención de dicha patente se cumplirá dentro de los siguientes plazos y condiciones:

- En caso de iniciar una actividad económica, deberá registrarse en el GADM-CH para obtener la patente dentro de los treinta días siguientes del mes en que empezará a operar el negocio.

- Los industriales, comerciales o proveedores de servicios que a la presente fecha han ejercido estas actividades sin haber realizado este pago, deberán hacerlo de inmediato y actualizar sus datos dentro de los treinta días subsiguientes a la presentación de la declaración del impuesto a la renta de cada año, debiendo acompañar, quienes según las leyes pertinentes estuvieran obligados a llevar contabilidad, una copia de la declaración presencial SRI, datos que servirán de base para establecer el capital operativo.

- Previo a la entrega de patentes, a las actividades de servicios petroleros y afines, lavadoras y lubricadoras, estaciones de servicios de combustible, talleres de mecánica automotriz, de enderezado y pintura de vehículos, talleres de mecánica industrial, talleres de motocicletas y motores fuera de borda, aserraderos y

carpinterías, negocios de pintura, almacenes de agroquímicos, recicladoras, vulcanizadoras, talleres de fibra de vidrio, discotecas y afines, bares, karaokes y otras actividades que generen riesgo ambiental, el interesado deberá contar con el informe favorable emitido por la Unidad de Gestión del Medio Ambiente y Turismo. del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes.

510) Requisitos para la obtención de la patente anual Municipal (primera vez):

Para obtener la Patente Anual Municipal por primera vez, deberá dirigirse a la Gestión de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, según el caso o actividad comercial a ejecutarse, presentando los siguientes documentos.

- Obtener el timbre municipal para la patente.
- Copia de la constitución de la compañía, para el caso de las personas jurídicas.
- Copia del nombramiento del representante legal actualizado en el caso de serlo.
- Copia a colores de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de ciudadanía y certificado de votación vigente.
- Copia del RIMPE o RUC.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Copia del permiso del Cuerpo de Bomberos actualizado en caso de ser necesario.

511) Registro de la propiedad:

(Resolución Administrativa No. 009-AL-GADM-CH-2024). La disposición general del Código Orgánico Administrativo establece que los bienes inmuebles que están en posesión material de buena fe, no interrumpida, de las administraciones por más de 5 años y que carecen de los títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser propiedades de las administraciones posesionarias por mandato de la ley. Los Registradores de la Propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallan ubicados deben inscribir las transferencias de dominio, previo a auto expedito en sumario con notificaciones al interesado, en caso de que este y su domicilio sean identificables.

512) Clases de bienes:

Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público. Constituyen bienes de uso público:

- Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.
- Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación, al ornato público y a la promoción turística.
- Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos, superficies y accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a y b.
- Las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y ríos con sus lechos y zonas de remanso, protección siempre que no sea propiedad privada.
- Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.
- Las fuentes ornamentales de agua destinadas al empleo inmediato de los particulares, al ornato público.
- Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de analogía función de servicios comunitarios.
- Los demás bienes que, en razón de su uso o destino, cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

513) Bienes afectados al servicio público:

Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto. Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figuran en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio. Constituyen bienes afectados al servicio público:

- Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados.

- Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural.

- Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público, como las empresas de agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado y otras de análoga naturaleza.

- Los edificios y demás elementos de los activos fijos y circulantes destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social.

- Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos;

- Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo, tales como canaletas, ductos subterráneos, sistemas de alcantarillado, entre otros.

- Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, según lo establecido por este Código, no mencionados en este artículo.

- Otros bienes que, aun cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares, tales como cementerios y casas comunales.

514) Bienes de dominio privado:

Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado:

- Los inmuebles que no forman parte del dominio público.

- Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia.

- Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

- Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital), bonos y otros títulos financieros.

515) Procedimientos para la inscripción de las trasferencias de dominio:

Para la inscripción de las transferencias de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes de bienes inmuebles de conformidad con la disposición general quinta del Código Orgánico Administrativo, se observará lo siguiente:

- La Unidad de Planificación Urbana o cualquiera de las Direcciones de Gestión que por cualquier causa identifiquen la existencia de un bien inmueble que. encontrándose en posesión material de buena fe, no interrumpida, por más de cinco años, carezca de título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, deberá remitir al señor Alcalde el respectivo pedido para que se proceda de conformidad a lo previsto en la presente Resolución.

- Al pedido se acompañará la ubicación del predio, el respectivo registro fotográfico y los siguientes documentos:

1. Certificado de búsqueda otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Chillanes.

2. Informe de la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, en el que se detallan las intervenciones realizadas en el inmueble.

3. Informe de la Jefatura de Planificación Urbana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, en el que se determine si el bien inmueble se encuentra registrado como bien patrimonial.

4. Informe de la Jefatura de Planificación Urbana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, mediante el cual se determine si en el inventario de bienes se encuentra registrado el bien inmueble.

5. Levantamiento planimétrico realizado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

6. Certificado catastral emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

516) Con la autorización del ejecutivo:

Procuraduría Síndica, dependencia encargada de solicitar a la Jefatura de Planificación Urbana que emita el Informe Técnico de posesión material del inmueble, en que consta la singularización del bien (área, linderos, dimensiones), el uso actual al que se encuentre destinado, señalando un estimado del tiempo de posesión, el levantamiento planimétrico georreferenciado; y, de encontrarse catastrado el predio, se remitirá la respectiva ficha catastral.

517) Certificado de gravamen:

Realizada la inscripción en el Registro de la Propiedad emitirá certificado de gravamen del predio, en función del cual la Procuraduría informará a la dependencia por cuya iniciativa haya dado comienzo el trámite, que el predio se halla inscrito a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes y solicitará a Avalúos y Catastros, proceda con la actualización del catastro, para lo cual se le entregará una copia simple de todo el expediente.

20. Actualización catastral de las construcciones informales

518) Reconocimiento de construcciones informales:

El reconocimiento de las construcciones informales se realizará conforme a las reglas y procedimientos contenidos en la presente normativa y se aplicará a las edificaciones que han sido construidas sin considerar lineamientos de habitabilidad y crecimiento urbano.

519) La licencia de reconocimiento de la construcción informal:

Confiere a las construcciones la formalidad administrativa de las áreas construidas con o sin permisos municipales; la misma no implicará la devolución del fondo de garantía de trámites o procesos anteriores, ni de sanciones de las que hayan sido objetivos.

520) Las construcciones que son objeto de reconocimiento:

Las construcciones informales que incumplen la normativa vigente, que estén completamente edificadas, en condiciones de habitabilidad y se encuentren en los siguientes casos:

- **Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. -** Las construcciones en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que, cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso o licencia de construcción; o que, habiéndose obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación correspondiente.
- **Construcciones que no cumplen con la construcción vigente. -** Las construcciones en que no cumplen con la zonificación vigente, en los siguientes casos o su combinación:
    - Edificaciones con altura superior a la establecida por el reglamento vigente del sector.
    - Ocupación de retiros frontales reglamentarios o que han sido modificados a dicha situación por afectación vial, por parte del municipio.
    - Ocupación de retiros posteriores o laterales a 3.5 m sobre el nivel natural del terreno.
    - Edificaciones que han incrementado el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja y su equivalente en otros pisos.

521) Las construcciones que no son objeto de reconocimiento:

De regularización se encuentran dentro de los siguientes casos:

- Construcciones en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que cuyo uso principal se encuentre prohibido según el plan de uso y ocupación de suelo vigente.
- Construcciones en áreas de riesgo, ríos, quebradas, de protección ecológica, protección especial de acuerdo al cuerpo normativo vigente.
- Construcciones implantadas en áreas verdes comunales o equipamientos de propiedad municipal.
- Construcciones implantadas en áreas de afectación vial como derecho de vía.
- Construcciones con evidente vulnerabilidad estructural.
- Construcciones que se encuentren con procesos administrativos con terceros perjudicados que no desistan de reclamo.

522) Procedimiento para la calificación de las construcciones informales:

Para la calificación de las construcciones informales, los interesados presentarán al municipio los siguientes requisitos iniciales:

- Informe de regulación predial IPRUS actualizado
- Copia de pago del impuesto predial de año en curso
- Certificado de gravámenes actualizado y copia de la escritura debidamente registrada.
- Copia de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de ciudadanía del propietario del inmueble
- Formulario de solicitud de calificación con fotografías de la construcción (interiores y exteriores), croquis de ubicación y levantamiento planimétrico o dibujos esquemáticos de la construcción.
- Si fuese el caso, copia de planos aprobados, informe y permiso de construcción de las edificaciones legalizadas en fechas respectivas.

El formulario será suscrito por él o los propietarios de la construcción, quienes deberán declarar que la información contenida en el mismo y en sus anexos, que ha sido puesta en conocimiento de la autoridad municipal, es verídica. Adicionalmente, declara que los materiales empleados y el tipo de construcción garantizan estabilidad estructural y seguridad para los residentes y asume los riesgos.

Una vez cumplidos los requisitos, la municipalidad emitirá el informe de calificación, el cual, si es favorable, contendrá el valor de la determinación de la licencia a cambiar; de ser desfavorable, deberá ser fundamentado y notificado a la comisaría de construcción.

523) Para acceder al reconocimiento de edificaciones:

De la construcción informal se deberán presentar los siguientes requisitos definitivos:

- Informe favorable de calificación
- Copia de comprobante de pago de la tasa. (valor 10 RBU, ver tabla # 24)
- Croquis esquemáticos de la edificación (menor a 200 m², excepto construcciones históricas o patrimoniales).
- Levantamiento planimétrico de la edificación (mayor a 200 m² y construcciones históricas o patrimoniales) firmado por el profesional correspondiente. (ver gráfico # 62)
- Informe del cuerpo de bomberos
- Consentimiento del 100% de copropietarios elevado a escritura pública (para propiedad horizontal).
- Informe favorable de la comisión de espacios históricos (construcciones históricas o patrimoniales).
- Levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS 84-zona 17 sur.

524) El valor de la licencia:

Será definido por la municipalidad, teniendo en cuenta los metros cuadrados de construcción y el uso de suelo correspondiente. La temporalidad de la ordenanza es de tres años.

21. Planes parciales

21.1. 1° Plan parcial

Regularización de lotes en asentamientos humanos

Esquema

La regularización, la tenencia de la tierra en asentamientos consolidados, es un paso fundamental para garantizar la seguridad jurídica de las familias que habitan en estas áreas. Esto no solo promueve la estabilidad social, sino que también permite mejorar la infraestructura y los servicios básicos, creando un entorno más seguro y funcional para los habitantes.

Objetivo del plan

Regularizar la tenencia de la tierra. - Proveer títulos de propiedad o arrendamiento a los residentes, eliminando la incertidumbre legal.

Mejorar la infraestructura. - Desarrollar y mantener caminos, drenajes y redes de agua y electricidad.

Optimizar los servicios básicos. - Asegurar acceso a salud, educación y seguridad pública.

Ámbito de aplicación

Polígonos contiguos a asentamientos humanos con al menos 50% de consolidación y 45% de infraestructura funcionando.

Fases del plan

- Diagnóstico inicial: Evaluar las condiciones actuales de los asentamientos.
- Identificación de lotes: Delimitar áreas a regularizar.
- Consulta comunitaria: Involucrar a la población en el proceso.

- Diseño de normativa: Establecer regulaciones específicas.
- Ejecución del plan: Implementar acciones de regularización.

Normativa

Ley de regularización de asentamientos humanos

- Proporcionar un marco legal y establecer criterios de evaluación y regularización.
- Requisitos:
    - Posesión verificable del terreno por al menos 13 años.
    - Declaración juramentada de afectar a terceros.
    - Insumos técnicos requeridos.

Reglamento de uso de suelo

- Definir usos permitidos y normas sobre densidad, alturas y servicios mínimos (agua, recolección de desechos, alumbrado, tratamiento de aguas residuales).

Normativas ambientales

- Cumplir con estándares de protección ambiental y realizar evaluaciones de impacto donde sea necesario.

Requisitos para la regularización

Documentación de propiedad:

- Comprobantes de posesión (recibos, contratos) e identificación de los propietarios.

Planos topográficos

- Levantamiento del área a regularizar en formato UTM WGS84, delimitación de lotes y áreas comunes.
- Inclusión de áreas verdes y cumplimiento de normativas de lotización.

Informe de infraestructura

- Descripción del estado de servicios básicos y un plan de mejora de infraestructura existente.

Consulta social

- Registro de participación comunitaria y actas de reuniones.

Cumplimiento de normativas

- Verificación del cumplimiento de normativas locales y nacionales.

Implementación

- Instituciones responsables: Aprobación por la unidad de planificación del GADM-CH.

21.2. 2° Plan Parcial

Para la regularización de construcciones informales en Chillanes

Introducción

Este plan tiene como objetivo la regularización de construcciones informales en el cantón Chillanes, garantizando la seguridad estructural y el cumplimiento de normativas urbanas. Se basa en la normativa vigente y busca formalizar edificaciones que, aunque no cumplan con todos los requisitos, son habitables y se encuentran en condiciones adecuadas.

Contexto normativo

Articulado que respalda la regularización

- Artículo 509: Reconocimiento de construcciones informales.
- Artículo 510: Licencia de reconocimiento de construcción informal.
- Artículo 511: Criterios para la calificación de construcciones informales.
- Artículo 512: Excepciones de no reconocimiento.

- Artículo 513: Procedimiento de calificación.
- Artículo 514: Requisitos para el reconocimiento definitivo.
- Artículo 443: Definición del valor de la licencia.

Objetivos

- Formalizar construcciones informales que cumplan con criterios de habitabilidad.
- Proteger áreas de riesgo y promover un crecimiento urbano sostenible.
- Facilitar el acceso a servicios básicos y mejorar la calidad de vida de los residentes.

Procedimiento de regularización

Identificación de Construcciones Informales

- Realizar un levantamiento catastral para identificar construcciones informales.
- Clasificación de construcciones según el cumplimiento de la normativa vigente.

Requisitos iniciales para la calificación

Los propietarios deberán presentar:

- Informe de regulación predial actualizado.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Copia de la cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión, después la cédula será digital) de ciudadanía del propietario.
- Formulario de solicitud con fotografías y croquis de ubicación.
- En caso de tener, copia de planos y permisos anteriores.

Evaluación y emisión de informe de calificación

- La municipalidad evaluará la documentación presentada.
- Se emitirá un informe favorable o desfavorable, fundamentado si es negativo.

Requisitos definitorios para el reconocimiento

Para el reconocimiento formal se deben presentar:

- Informe favorable de calificación.
- Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
- Croquis y levantamiento planimétrico (dependiendo del tamaño de la edificación).
- Informe del cuerpo de bomberos y consentimiento de copropietarios, si aplica.

Excepciones de no reconocimiento

No se reconocerán construcciones que:

- Tengan uso prohibido según el plan de uso y ocupación de suelo.
- Están ubicadas en áreas de riesgo o de protección ecológica.
- Ocupan áreas verdes comunales o derechos de vía.
- Presentan vulnerabilidad estructural.

Valor de la licencia

El valor será determinado por la municipalidad, considerando la superficie de construcción y el uso de suelo. La licencia tendrá una validez de tres años.

Conclusiones

La regularización de construcciones informales no solo mejora la situación habitacional de los ciudadanos, sino que también fomenta un desarrollo urbano más ordenado y sostenible. Se busca crear un marco que garantice la seguridad y bienestar de los residentes, respetando la normativa y el entorno.

Implementación y seguimiento

- Establecimiento de un cronograma de trabajo.
- Creación de un equipo técnico encargado de la evaluación de solicitudes.
- Monitoreo periódico del avance en la regularización y ajustes necesarios al plan.

Este plan tiene como propósito transformar el entorno urbano de Chillanes, promoviendo la integración de construcciones informales en un marco de legalidad y seguridad.

21.3. 3° Plan parcial

Plan parcial para lotes en áreas rurales

Objetivo del proyecto

Desarrollar un plan parcial que permita la creación de lotes en áreas rurales, con un tamaño máximo de 400 m², destinados exclusivamente a la instalación de captaciones de agua. Este plan se aplicará a ciudadanos que soliciten la excepción para obras en beneficio de la comunidad.

Perfil del proyecto

Descripción del proyecto

- Permiso para dividir terrenos en lotes de hasta 400 m² en áreas rurales, únicamente para tanques de captación de agua. Esta excepción no aplica para la instalación de torres eléctricas o de comunicaciones.
- Foco en la instalación de sistemas de captación de agua, promoviendo así el acceso al recurso hídrico.

Justificación

- Mejorar la disponibilidad y gestión del agua en áreas rurales.
- Fomentar el desarrollo comunitario mediante iniciativas que beneficien a la población local.

Beneficiarios

- Ciudadanos que residen en áreas rurales y requieren acceso a agua potable.
- Comunidades que se beneficiarán de la mejora en la infraestructura hídrica.

Requisitos para la solicitud

- Presentar una solicitud formal al GADM-CH.
- Incluir un plan de uso y gestión del agua para la comunidad.
- Documentación requerida:
  - Cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de identidad.
  - Papeleta de votación.
  - Certificado de no adeudar al municipio.
  - Copia de la página del impuesto predial.
  - Certificado de medio ambiente para áreas sensibles.
- Una vez instalado el tanque, se realizará una inspección para validar la ubicación y el buen uso del espacio.

Criterios de selección

- Priorizar solicitudes que demuestren un impacto positivo en la comunidad.

- Evaluar la viabilidad técnica y ambiental del proyecto.

Estrategias de implementación

- Realizar un diagnóstico del área para identificar necesidades específicas.
- Colaborar con entidades locales y ONG para brindar capacitación y apoyo técnico.

Impacto esperado

- Aumento en el acceso al agua potable.
- Mejora en la calidad de vida de los residentes rurales.
- Promoción de prácticas sostenibles en la gestión del agua.

Monitoreo y evaluación

- Establecer indicadores para medir el éxito del proyecto.
- Realizar evaluaciones periódicas para ajustar el plan según las necesidades de la comunidad.

Duración y renovación del permiso

- La duración del permiso será de un año, con la posibilidad de renovación anual.
- Para la renovación, se deberá pagar un valor equivalente al 20% de un salario básico unificado.

Multas y sanciones

- En caso de mal uso del terreno, es decir, si se utilizan para fines distintos a la instalación de tanques de almacenamiento de agua, el municipio aplicará una multa de 4 salarios básicos unificados.
- El infractor deberá dejar el terreno en su estado original tras el incumplimiento.

21.4. 4° Plan parcial

Plan parcial para construcción de lotes con área mínima

Objetivo del proyecto

Establecer lineamientos para la construcción en lotes con área mínima dentro de áreas urbanas consolidadas y no consolidadas, garantizando el uso adecuado del suelo y el cumplimiento de normativas específicas.

Lineamientos generales

Tamaño y dimensiones del lote

- Los lotes deben cumplir con un área mínima establecida. Aquellos que no cumplan con los requisitos de tamaño o frente podrán acceder a un proceso de construcción bajo condiciones específicas.

Normativa especial

- Los lotes que no cumplan con los requisitos mínimos deberán adoptar la normativa especial detallada en este plan.
- No podrán construir más del 80% del coeficiente de ocupación del suelo (COS).
- La altura máxima permitida será del 160% del Coeficiente de Uso de Suelo (COST).

Uso del suelo

- Los lotes únicamente podrán destinarse a uso domiciliario. No se permite la construcción de viviendas masivas ni ningún uso comercial.
- Los propietarios deberán pagar la diferencia por parqueaderos, valorada según el avalúo municipal, con un mínimo de 15 m².

Restricciones de construcción

- No se permitirá realizar trabajos de ampliación ni cambios que impliquen un aumento de altura en la edificación.
- La vigencia de los permisos en planos y en construcción se regirá por las aprobaciones de los órganos reguladores competentes.

Documentos habilitantes

- Escrituras y certificado de gravámenes.
- Copia de cédula (hasta que se implemente el sistema integral de gestión; después la cédula será digital) de identidad y papeleta de votación.
- Estar dentro del ETAM.
- Informe técnico admisible.
- Informe de viabilidad de servicios.
- Informe favorable de catastro.
- Declaración juramentada de no afectar a terceros.
- Planos aprobados, tanto arquitectónicos como estructurales.
- Permisos de construcción.

Multas

- Las multas por no tener planos o permisos serán equivalentes a las establecidas para los lotes que están dentro del área mínima. Esta medida busca garantizar el cumplimiento de las normativas y asegurar un desarrollo ordenado.

Proceso de solicitud y evaluación

- Los interesados deberán presentar una solicitud formal al GADM-CH, incluyendo todos los documentos habilitantes y planos requeridos.

- Se evaluará la viabilidad del proyecto conforme a las normativas establecidas.

Yo, Ab. Karla Priscila Cobos Salazar, Secretaria General de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes, en ejercicio de mis atribuciones establecidas en la letra c) del acápite 1.5.1 del ESTATUTO ORGÁNICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES, aprobado con Resolución Administrativa N° 0017-GADMCH-2025 de 13 de agosto de 2025; y, publicado en el Registro Oficial Edición Especial N° 559 de 2 de septiembre de 2025, me permito CERTIFICAR y SENTAR LA SIGUIENTE RAZÓN: El 5 de noviembre de 2024, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chillanes aprobó la Ordenanza N° 07-GADMCH-2024, con la que expidió la "ORDENANZA QUE ACTUALIZA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES", a través de la cual se puso en vigencia como anexo la "Normativa Arquitectónica", misma que fue reformada con la presente ORDENANZA No. 04-GADMCH-2026 aprobada el 23 de abril de 2026 y sancionada el 29 de abril de 2026.

Firmado electrónicamente por:
KARLA PRISCILA COBOS SALAZAR
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Karla Priscila Cobos S.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL CANTÓN CHILLANES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES

2024
2027



NORMATIVA ARQUITECTÓNICA



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.