

**TABLA DE CONTENIDO****LIBRO III****HABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO**

|   |            |
|---|------------|
| <b>TÍTULO I.....</b>  | <b>146</b> |
| <b>LICENCIAS URBANÍSTICAS.....</b>                            | <b>146</b> |
| <b>CAPÍTULO I.....</b>  | <b>146</b> |
| <b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b>                           | <b>146</b> |
| <b>CAPÍTULO II.....</b>                                       | <b>152</b> |
| DE LAS LICENCIAS DE HABILITACION DEL SUELO .....              | 152        |
| SECCIÓN I .....   | 157        |
| PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DEL SUELO .....                 | 157        |
| SECCIÓN II .....  | 158        |
| INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO-IPRUS .....    | 158        |
| SECCIÓN III .....   | 160        |
| CERTIFICADO DE USO DE SUELO .....                             | 160        |
| SECCIÓN IV.....   | 164        |
| SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS.....                        | 164        |
| SECCIÓN V .....   | 167        |
| FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL- AGRÍCOLA.....                    | 167        |
| SECCIÓN VI.....   | 169        |
| SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS .....                      | 169        |
| SECCIÓN VII.....  | 180        |
| REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS.....                  | 180        |
| SECCIÓN VIII.....   | 181        |
| INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES.....                       | 181        |
| <b>CAPÍTULO III.....</b>                                      | <b>183</b> |
| <b>LICENCIAS DE EDIFICACIÓN.....</b>                          | <b>183</b> |
| SECCIÓN I .....   | 183        |
| PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES |            |
| .....   | 183        |
| SECCIÓN II .....  | 185        |
| INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES         |            |
| INVENTARIADOS PATRIMONIALES.....                              | 185        |

|  |            |
|--|------------|
| SECCIÓN III .....  | 188        |
| PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES .....                                | 188        |
| SECCIÓN IV .....   | 198        |
| MODIFICACION DE PLANOS .....   | 198        |
| SECCIÓN V .....  | 199        |
| INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES .....            | 199        |
| SECCION VI .....   | 203        |
| DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....   | 203        |
| SECCIÓN VII .....  | 204        |
| AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL .....                                       | 204        |
| SECCION VIII .....   | 207        |
| PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL ..... | 207        |
| SECCIÓN IX .....   | 210        |
| PROYECTO TÉCNICO .....   | 210        |
| <b>TÍTULO II .....</b>   | <b>213</b> |
| <b>CONTROL A LOS PROCESOS DE HABITABILIDAD DE SUELO .....</b>                                      | <b>213</b> |
| <b>CAPÍTULO I .....</b>  | <b>213</b> |
| <b>DISPOSICIONES GENERALES DE REGULACIÓN Y CONTROL .....</b>                                       | <b>213</b> |
| SECCIÓN I .....  | 216        |
| PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO .....                                      | 216        |
| SECCIÓN II .....   | 219        |
| PROCESO DE CONTROL .....   | 219        |
| SECCIÓN III .....  | 223        |
| DE LAS GARANTÍAS .....   | 223        |

**LIBRO III****HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN Y CONTROL DEL SUELO**

---

**TÍTULO I****LICENCIAS URBANÍSTICAS****CAPÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 140.- OBJETO.** - Establecer el proceso para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales que son los Actos administrativos para habilitar el suelo en el Cantón Alausí.

**ARTÍCULO 141.- APLICACIÓN.** - Los Actos administrativos para la habilitación del suelo en el Cantón Alausí, están obligados a solicitarlos y obtenerlos todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público.

**ARTÍCULO 142.- ACTOS SUJETOS A LA LICENCIA URBANÍSTICA.** - Se debe solicitar licencia para:

1. Habilitación del suelo.
2. Edificaciones, Ampliaciones
3. Declaración de Propiedad Horizontal.

En procesos de habilitación de suelo se emitirán para: las subdivisiones, los fraccionamientos agrícolas, las reestructuraciones o reajuste de terrenos.

Para edificación son: Obras Menores (Trabajos Varios); Obras Mayores, Edificación de Proyectos Especiales. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción", edificación en áreas históricas y la declaratoria de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 143.- VIGENCIA DE REQUISITOS.** - Una vez ingresado el trámite por ventanilla única, el certificado de gravamen y certificado de no adeudar al municipio, siempre y cuando se encuentren actualizados a la fecha de ingreso del trámite, no caducarán mientras dure el trámite.

**ARTÍCULO 144.- VIGENCIA DEL TRÁMITE.** - La vigencia del trámite se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 212 del Código Orgánico Administrativo.

**ARTÍCULO 145.- HABILITACIÓN DEL SUELO.** - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, y las

normas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

**ARTÍCULO 146.- PERMISO DE EDIFICACIÓN.** – Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

Para los predios que sean de menor superficie al tamaño del lote mínimo, existentes con anterioridad a la vigencia del plan de uso y gestión de suelo, se permitirá la construcción de la edificación siempre y cuando cumplan con las condiciones de uso, ocupación y condiciones mínimas de habitabilidad (espacios y dimensiones), salubridad e higiene (iluminación y ventilación) y seguridad (instalaciones y materiales).

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del GADMCA. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a un año. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar el permiso de edificación no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación.

**ARTÍCULO 147.- DEL CONTROL DE LA HABITABILIDAD.** -Mientras dure la construcción, el GADMCA debe ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADMCA de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Ver

Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

**ARTÍCULO 148.- CONSERVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DE LAS EDIFICACIONES.** - Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

**ARTÍCULO 149.- INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVAR Y SITUACIÓN DE RUINA.** -La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

La administración municipal que determine Técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GADMCA procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.

En el caso de inmuebles protegidos de competencia de GADMCA, el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

**ARTÍCULO 150.- USOS PREEXISTENTES Y PROVISIONALES.** - Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este o que no cumplan con las condiciones mínimas contempladas en el Art. 145 párrafo tercero, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GADMCA en el Registro de la Propiedad

respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa. En este caso el Concejo Municipal, podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización. Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 1.- Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Capítulo III.-Habilitación Del Suelo Para La Edificación

**ARTÍCULO 151.- DELEGACIÓN DE INFORMES.** - El GADMCA, podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas.

1. En ningún momento el GADMCA, podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

**ARTÍCULO 152.- FINALIDAD.** – La Habilitación del suelo tiene como finalidad lo siguiente:

1. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
  2. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
  3. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción;
- y,

4. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

**ARTÍCULO 153.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** – El ámbito es de aplicación nacional, será de estricto cumplimiento por parte del GADMCA.

**ARTÍCULO 154.- DEFINICIONES.** - Para efectos se establecen las siguientes definiciones:

1. **Actuación urbanística.** - Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo;
2. **Edificabilidad.** - Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GADMCA;
3. **Equipamiento social y de servicios.** - Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública;
4. **Espacio Público.** - Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad;
5. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.** - Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del GADMCA, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;
6. **Habilitación del suelo.** - La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los Planes de Uso y Gestión de Suelo, y las ordenanzas correspondientes;
7. **Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.** - Para aplicación de esta Resolución el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS, se refiere al documento expedido resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros;

8. **Instrumentos de gestión urbana 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 predios, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes;
9. **Norma urbanística.** - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística;
10. **Tecnologías de la información.** - Las entidades reguladas por esta Resolución harán uso de tecnologías de la información y comunicación con el fin de mejorar la calidad de los servicios públicos y optimizar la gestión de trámites administrativos;
11. **Planeamiento urbanístico.** - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos;
12. **Planes de Uso y Gestión del Suelo.** - Los Planes de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de planificación y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento
13. **Territorial – PDOT.**- Permiten articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GADMCA pueden regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía;
14. **Profesionales competentes.** - Aquellas personas que poseen titulaciones académicas y profesionales habilitantes respecto del ejercicio de la actividad económica desarrollada y con arreglo a las competencias propias de sus específicas titulaciones, para ejecutar dichas actuaciones a la vista de las disposiciones legales vigentes para cada profesión;
15. **Promotor.** - Promotor la persona que promueve la actuación urbanística, haciendo las diligencias necesarias ante la administración municipal;
16. **Reajuste de terreno.** - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico. Los propietarios de los predios

- implicados, debidamente organizados, garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística;
17. **Simplificación de Trámites.** - La simplificación de trámites comprende las actividades que implementa la Administración Pública para mejorar los trámites que los administrados realizan ante ella, dirigidas a la mejora continua, simplicidad, claridad, transparencia, fácil acceso y disminución de cargas administrativas innecesarias tanto para el administrado como para la administración pública;
18. **Sistemas públicos de soporte.** - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo;
19. **Unidades de actuación urbanística.**- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión de Suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios;
20. **Urbanización.** - Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo; y,
21. **Vivienda adecuada y digna.** - Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua potable y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultura.
22. **Planes comunitarios especiales.** - Estos planes tienen como finalidad específica la regulación, control y normativa del fraccionamiento dentro de las áreas consolidadas de las comunidades rurales. Podrán ser realizados por iniciativa pública o por iniciativa privada conforme a la ley.

## CAPÍTULO II

### DE LAS LICENCIAS DE HABILITACION DEL SUELO

**ARTÍCULO 155.- TIPOS DE AUTORIZACIÓN.** – Para fines del presente instrumento se definen los siguientes tipos de autorizaciones o licencias de habilitación de suelo. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el

## Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción

1. **Autorizaciones para la habilitación del suelo.** – Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal, mediante la cual se permite el fraccionamiento, la urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes.

La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística, se realizará la habilitación del suelo a través de: la subdivisión de dos a diez predios, la subdivisión de más de diez predios y la reestructuración o reajuste de terrenos:

- 1.1. Autorización para subdivisión de dos a diez predios. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADMCA autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción, con base a los requisitos mínimos y la normativa establecida para el efecto;
  - 1.2. Autorización para subdivisión de más de diez predios. – Es el documento habilitante mediante el cual el GADMCA autoriza a los propietarios de los predios para realizar, planificar y validar las propuestas de fraccionamiento, partición o subdivisión que se realicen en su jurisdicción territorial, conforme la normativa urbanística;
  - 1.3. Autorización para reestructuración o reajuste de terrenos. - Es el documento habilitante mediante el cual el GADMCA, autoriza a los propietarios de varios inmuebles la reestructuración y reajuste de los predios involucrados, conforme a la normativa urbanística establecida para el efecto.
2. **Autorizaciones para edificación.** - La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización otorgada por el GADMCA. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicha autorización.

Los propietarios del suelo rural, pueden edificar en sus predios cuando cumplan las condiciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación y uso de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán en sus predios siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado el proceso de urbanización o se complete simultáneamente con la edificación.

Durante la ejecución de las obras de urbanización, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

1. Autorización para el procedimiento de intervenciones constructivas menores.  
= Es el documento habilitante que el GADMCA otorga al propietario del predio para realizar obras nuevas, ampliaciones e intervenciones constructivas menores en las edificaciones, de acuerdo a lo establecido en la presente Resolución; y,
2. Autorización para el procedimiento de intervenciones construcciones mayores. - Es la autorización emitida por el GADMCA, dirigido al propietario del inmueble, para desarrollar en un predio obras de construcción nueva, reconstrucción y/o remodelación, en los casos establecidos en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 156.- AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** - Se entiende a la facultad que concede el GADMCA a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 157.- AUTORIZACIÓN PARA OCUPACIÓN DE ACERA Y CALZADA.** – Se entiende a la autorización temporal que concede el GADMCA para la ocupación parcial de la acera y/o su calzada durante el proceso de construcción, que por restricciones en el frente del predio o por la magnitud de la obra a edificar, necesiten utilizar temporalmente la acera y/o su calzada.

**ARTÍCULO 158.- ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DE APROBACIÓN DE PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO:** Los órganos Administrativos que realizan la aprobación para la Habilitación de la Edificación y Uso de suelo son los siguientes:

Aprobación de Subdivisión de Dos a Diez Predios: La aprobación de la Subdivisión de dos a diez predios lo realizará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

La Subdivisión de dos a diez predios que amerite obras de infraestructura, viales, serán aprobadas por Concejo Municipal motivada por informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente

*Aprobación de Fraccionamiento Suelo Rural- Agrícola:* La aprobación de Fraccionamiento en suelo Rural - Agrícola lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

*Aprobación de Subdivisión de más a Diez Predios:* El Concejo Aprobará mediante Resolución toda subdivisión de más de diez que se realice dentro del área de extensión urbana y suelo urbano, previo informe legal y técnico favorable en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS.

*Aprobación de Reestructuración o Reajuste de predios:* La aprobación de Reestructuración o Reajuste de predios lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

*Aprobación de Integración o Unificación de Lotes:* La aprobación de Integración o Unificación de Lotes lo realizara la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

*Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Constructivas Menores:* La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Menor, motivada por un informe Favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

*Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Constructivas Menores en Edificaciones Inventariados Patrimoniales:* La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Menor en Edificaciones Inventariados Patrimoniales, motivada por los informes técnicos favorables de la Unidad de Patrimonio y de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

*Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Construcciones Mayores:* La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Mayor, motivada por un informe favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

*Aprobación para el Procedimiento de Intervenciones Construcciones Mayores en Edificaciones Inventariados Patrimoniales:* La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la Intervenciones Constructivas de Obra Mayor en Edificaciones Inventariados Patrimoniales, motivada por la Resolución de la Comisión de Patrimonio y el informe favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Aprobación Declaración de Propiedad Horizontal: La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien realice la aprobación de Declaratoria de Propiedad Horizontal, motivada por un informe técnico y legal favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

**ARTÍCULO 159.- PARTICION JUDICIAL:** En el caso de Partición Judicial de Inmuebles, los jueces ordenaran que se cite con la demanda al GADMCA, no se podrá realizar dicha partición si no se cuenta con informe favorable del Concejo Municipal, si de hecho se realiza la partición esta será nula.

**ARTÍCULO 160.- PARTICION EXTRAJUDICIAL.** En el caso de partición extrajudicial el o los propietarios pedirán la autorización respectiva a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial motivada por informes Técnicos y Legales favorables.

**ARTÍCULO 161.-** En los casos de subdivisión de predios por herencia o división de hecho, el tamaño o frente mínimo podrá ser menor hasta en un 25% y no se exigirá áreas verdes

**ARTÍCULO 162.- DE LA HABITABILIDAD.** - Mientras dure la construcción, el GADMCA deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al GADMCA de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad. Sin embargo, el GADMCA emitirá un certificado una vez culminada la intervención que haya obtenido una autorización de construcción y un informe favorable de la inspección final, considerando las condiciones de habitabilidad establecidas. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 4.- Reglamento de Ley Orgánica De Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión De Suelo, Art. 56 y 67.

**SECCIÓN I****PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DEL SUELO**

**ARTÍCULO 163.- PARA EL PROCEDIMIENTO DE HABILITACIÓN DE SUELO.** - Previo al ingreso del expediente por parte del propietario al GADMCA para obtener la autorización de Subdivisión de dos a 10 lotes, Fraccionamiento de Suelo Agrícola, Subdivisión de más de 10 lotes, Reestructuración o Reajuste de Suelo, Integración y Reajuste de Suelo, Obras Menores, Obras Mayores, Propiedad Horizontal, el propietario deberá obtener con antelación los informes de Factibilidad para Habilitación de suelo, de ser el caso:

1. Cuando existan excedentes o diferencias de áreas en los predios (Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM), se debe realizar la correspondiente actualización catastral de conformidad a lo establecido en el COOTAD, la LOOTUGS y al procedimiento establecido por el GADMCA;
2. Definición de replanteo y afectación vial emitido por la entidad competente del GADMCA;
3. Informe del borde superior de quebrada, talud o ribera de río emitido por la entidad competente del GADMCA;
4. Informe de delimitación de zonificaciones cuando el predio tenga dos o más zonificaciones, emitido por la entidad competente del GADMCA; y,
5. Toda propuesta de habilitación del suelo para la edificación, deberá prever en su planificación el diseño de la infraestructura de los sistemas públicos de soporte.

Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción". - Capítulo II Procedimiento De Habilitación De Suelo

**ARTÍCULO 164.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL INFORME DE HABILITACIÓN DEL SUELO.** - Los requisitos para la expedición del Informe de Habilitación de Suelo, son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario en el formulario establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos), a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. ( opcional)
3. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(Poder Especial).
4. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio.
5. Carta de Pago del Impuesto Predial Urbano/Rural del Año en curso.

6. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad (Cuerpo Cierto no Derechos y Acciones).
7. Informe de Regulación Urbano y Rural (IPRUS)
8. Certificado de gravámenes actualizado.
9. Fotos del inmueble, predio
10. Levantamiento planimétrico georreferenciado del predio conteniendo: cuadro de coordenadas, cuadro de linderos, construcciones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital, firmados por el propietario y profesional responsable.
11. Certificado de Factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad (planillas de pago para predios urbanos)).
12. Copia de la resolución administrativa emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Alausí o Informe de aprobación directa emitida por la Unidad de Control Urbano. Este documento se puede omitir si dentro del certificado de gravamen consta inscrito cualquiera de estos dos informes. De ser el caso un técnico de la Unidad de Control Urbano y Rural realizará la inspección del bien, verificando que esté conforme a la información ingresada a la Unidad.

**ARTÍCULO 165.- EMISIÓN Y VIGENCIA DEL INFORME DE HABILITACIÓN DE USO DEL SUELO.** – El Informe de Factibilidad de Habilitación del Suelo será emitido por la Unidad de Control Urbano y Rural, Unidad de Riesgos, Unidad de Catastro, Dirección Jurídica, dependiendo de la competencia se incluirá la Unidad respectiva, en un término de 25 días contados a partir del ingreso de toda la documentación, el tiempo de vigencia será de un año desde su emisión siempre y cuando no existiere variación en la situación física o jurídica del inmueble.

## SECCIÓN II

### INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USOS DE SUELO-IPRUS

**ARTÍCULO 166.- DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS.** - Se refiere al documento expedido por el GADMCA resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación municipal, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”. - Capítulo III.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.

Será expedido por la Unidad de Control Urbano y Rural ha pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal.

**ARTÍCULO 167.- DEL LEVANTAMIENTO DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS.** –Es obligación del GADMCA levantar la información de los predios bajo su jurisdicción.

**ARTÍCULO 168.- CONTENIDO DEL IPRUS.** - El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Datos del titular de dominio;
2. Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
3. Ubicación;
4. Áreas de construcción;
5. Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
6. Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
7. Servicios públicos de soporte; y,
8. Observaciones.

**ARTÍCULO 169.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EXPEDICIÓN DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO - IPRUS.** - Los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS son los siguientes:

1. Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADMCA; (Enumerando todos los requisitos), a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)
3. Carta de Pago del Impuesto Predial Urbano/Rural del Año en curso.
4. Certificado de gravámenes actualizado.
5. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que

existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.

#### 6. Comprobante de Pago de la tasa correspondiente

De ser el caso un técnico realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

**ARTÍCULO 170.- VIGENCIA DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO – IPRUS.** - El tiempo de vigencia del IPRUS será de un año desde su emisión y se remitirá en el documento en un plazo de hasta 15 días.

El IPRUS se emitirá automáticamente solicitando en ventanilla única y pagando el costo por la emisión del documento; en caso de que el documento no pueda ser emitido automáticamente, se solicitará la actualización gráfica con un oficio dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con los requisitos mencionados en el presente artículo.

La entrega del IPRUS se la podrá realizar cuando se emita la resolución administrativa de regularización de superficies (excedente, diferencia o inexistencias de área) del GADMCA o adjunto al Informe de Aprobación Directa emitida por la Unidad de Control Urbano y Rural.

### SECCIÓN III

#### CERTIFICADO DE USO DE SUELO

**ARTÍCULO 171.- CERTIFICADO DE USO DE SUELO.** – Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, lote, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas con destino a cualquiera de las actividades admitidas en la zonificación señalada en el plan de uso y gestión del suelo.

**ARTÍCULO 172.- DE LOS REQUISITOS PARA LA EMISION DEL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.** – El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Compromiso de ejecución de obras básicas (bordillos, aceras, adoquinado de calles, instalaciones de agua potable y alcantarillado) - (de carácter privado), en caso de ser necesario;
3. Cuando se trate de obras de carácter social debidamente justificadas deberán presentar la personería jurídica y calificación del Organismo competente y no poseer otro bien inmueble urbano, para lo cual justificará con el Certificado del Registro de la Propiedad;
4. Copia de las Escrituras y certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad; o el contrato de arriendo debidamente notariado si es arrendatario;

5. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.;
6. Fotografías del predio, mínimo 2.
7. Perfil del proyecto a implantarse;
8. El certificado de uso de suelo tendrá una vigencia de un año calendario, debiendo renovarse en los casos de: Bares, Karaoke, Centros de Tolerancia y otros;
9. Cuando se trate de Cooperativas de Vivienda, se aplicará lo que dispone el Art. 26 de la Ley de Economía Popular y Solidaria y del Sector Popular y Solidario, sobre la prohibición de pertenecer los dos cónyuges o personas que mantienen unión de hecho a la misma Cooperativa; así como también lo que ordena el Art. 81 del Reglamento a la referida Ley, sobre la prohibición a toda persona de pertenecer a más de una Cooperativa de Vivienda;
10. El pago previo al otorgamiento del permiso de uso y ocupación de suelo será del 1 por mil del valor total del proyecto, por gastos administrativos y control de uso de suelo;

**ARTÍCULO 173.- OBLIGATORIEDAD.** - El Certificado de Uso de Suelo conforme será requisito indispensable para dar inicio a toda actividad económica y/o funcionamiento de establecimientos de diferente índole, el mismo que será tramitado en el plazo de hasta 10 días laborables (5 días de Unidad de Control Urbano y Rural y 5 días Gestión de Riesgos y Seguridad Ciudadana), documento que será necesario previo a la obtención de la Patente Municipal, o permisos de funcionamientos. En caso de contar con la Patente sin haber solicitado el Certificado de uso conforme y sus respectivos informes, se considerará como un establecimiento sin legalización de ocupación del suelo.

Exigir el certificado de uso del suelo como requisito para actualizar la patente municipal cada año o permisos de funcionamiento.

La comisaría municipal en los primeros tres meses de cada año realice un barrido exigiendo la patente y certificado de uso del suelo en todo tipo de local y/o establecimientos comerciales en todo el cantón.

En caso de establecimientos especiales como:

Estaciones de servicios, gasolineras, chatarrerías, almacenamiento de GLP, entre otros señalados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, será necesario la presentación del permiso ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente y Agua del Ecuador; así como de establecimientos que dependiendo de la inspección

técnica por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural y/o la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos Municipal lo soliciten.

Los requisitos para renovación del mismo uso compatible serán los siguientes:

1. Certificado Uso de Suelo
2. Copia de la cedula del propietario o arrendatario
3. Copia del Pago del Impuesto predial
4. Copia del RUC.
5. Permiso ambiental del MAAE (de ser necesario de acuerdo a la actividad)

**ARTÍCULO 174.- VIGENCIA.** - El Certificado de Uso de Suelo será válido por el plazo de un año, contabilizados a partir de la fecha de expedición efectuado por la Unidad de Control Urbano y Rural. Previo a la expedición de este certificado se deberá cancelar la tasa correspondiente.

**ARTÍCULO 175.- RESPONSABILIDAD.** - El propietario y/ o arrendatario firmante de un Certificado de Uso de Suelo asume totalmente la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Documento.

**ARTÍCULO 176.- CESE FORZOSO.** - Cuando fuera necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, el GADMCA podrá disponer el cese de usos de cualquier tipo, dentro del plazo que en cada caso se determine, debiendo tener en cuenta para la fijación del plazo:

1. La antigüedad y el estado de las construcciones;
2. El monto de las inversiones realizadas; y,
3. El grado de molestias que la persistencia del uso ocasionara.

**ARTÍCULO 177.- USO CONFORME QUE PERMITA ACTUALIZACIÓN.** - En caso de actividades barriales que no requiera informes o permisos especiales como son tiendas de abarrotes, kioscos, micromercados y que no han cambiado su actividad comercial o dirección podrán actualizar el mismo uso de suelo previo al pago de la patente Municipal anual.

En caso de locales donde se expendan productos de frutas y legumbres, frigoríficos, kioscos con productos de primera necesidad, queda prohibida la venta de bebidas alcohólicas y/o de moderación; permiso que saldrá con la presente aclaración.

Los establecimientos como abacerías, tiendas de abarrotes, micromercados o tiendas ubicadas al interior de gasolineras podrán expender bebidas alcohólicas y/o de moderación, con una asignación del 10% de los metros cuadrados del local para el expendio de bebidas.

Está prohibido consumir dichas bebidas dentro de dichos locales como en las áreas públicas adyacentes al establecimiento, además de su horario de expendio y regulación de funcionamiento deberá acatarse a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

**ARTÍCULO 178.- USOS CONFORMES ESPECIALES.** - Para establecimientos de mecánicas, lubricadoras y lavadoras que ya cuenten con el uso conforme por más de 2 años podrán solicitar un nuevo permiso en la misma ubicación y con las mismas actividades; en caso de nuevos establecimientos destinados a las mismas actividades se regulará de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Los establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas deberán registrarse en lo establecido en este documento.

**ARTÍCULO 179.- EDIFICACIONES PARA USO INDUSTRIAL.** -A más de los requisitos previstos con carácter general las edificaciones destinadas a usos industriales cumplirán las exigencias siguientes:

1. Retiros industriales para las industrias que por su naturaleza lo requieran, podrán establecerse retiros especiales, mayores a los previstos en la zonificación respectiva. No se permitirán ninguna clase de construcción sobre los retiros establecidos.
2. Disposición de desechos sólidos industriales: se sujetarán a las normas de la Unidad de Medio Ambiente, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en razón de la materia conforme a la Ley.
3. Vertidos Industriales: estarán sometidos a las disposiciones del Unidad de Medio Ambiente, Alcantarillado y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

**ARTÍCULO 180.- USO NO CONFORME CON ACTIVIDADES INDUSTRIALES.** - La ampliación de edificios que desarrollen actividades industriales consideradas como uso no conforme según la zonificación, se registrarán por el siguiente procedimiento:

1. Caso de ampliación edilicia en la parcela actual y/o lindera, la cual incorpora el uso, siempre que dicha ampliación cumpla con las normas de zonificación. La Unidad de Control Urbano y Rural, evaluará el proyecto técnico y edilicio para su aprobación o rechazo. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.
2. Caso de industria que habiendo realizado ampliaciones no cumplan con las normas de su zonificación se requiere de la evaluación por la Unidad de Control Urbano y Rural, de las obras existentes y del desarrollo efectuado o pretendido, con detalle del cumplimiento o no de la normativa. Dicha evaluación requerirá del correspondiente informe técnico.

**ARTÍCULO 181.- OCUPACIÓN PROVISIONAL DE LOS PREDIOS.** -En todos los predios no edificados, podrán autorizarse con carácter provisional y hasta un máximo de dos años, para usos recreativos, comerciales, para estacionamientos y

publicidad. Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y tipo desmontable. Queda prohibida la utilización de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

**ARTÍCULO 182.- DE LOS CENTROS DEDICADOS AL CULTO.** -Todos los centros dedicados al culto de cualquier religión deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico, así como deberá tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la secretaria general de riesgos (protección a los usuarios).

**ARTÍCULO 183.- DE LOS CENTROS DE DIVERSION DE ADULTOS.** - Todos los centros a la diversión de adultos como Karaoke, Restaurantes, Discotecas deberán contar con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano la readecuación del espacio arquitectónico, así como deberán tener el permiso de uso del suelo, el informe del cuerpo de bomberos y el informe de la Secretaria General de Riesgos (protección a los usuarios).

**ARTÍCULO 184.- DE LOS CENTROS DE TOLERANCIA.**- Todos los centros de Tolerancia de adultos (actuales y futuros) deberán ubicarse a 1 Km del perímetro urbano, y que no afecte a la Ciudad y a las comunidades, contarán con el permiso municipal para lo cual presentarán en un plano el proyecto arquitectónico así como deberán tener el “permiso de uso del suelo” (vigente por un año), el informe del cuerpo de bomberos , el informe de la Secretaria General de Riesgos (protección a los usuarios ), un guardia de seguridad y un ojo de águila monitoreado por la central de la Policía Nacional del Cantón.

## SECCIÓN IV

### SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

**ARTÍCULO 185.- 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 en el suelo rural de expansión urbana o en el suelo urbano. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Título II Autorizaciones Para La Habilitación Del Suelo, Capítulo I Subdivisión De Dos A Diez Predios

**ARTÍCULO 186.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS.** – El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos) a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

3. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio.
4. Certificado de gravámenes vigente.
5. 3 juegos de Planos de la propuesta de subdivisión con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT), con cuadro de coordenadas, cuadro de linderos, y afectaciones. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura. 3 juegos de planos de cada uno de los lotes resultantes. Esta información se presentará georreferenciada en tres copias en físico y en un archivo digital en formato CAD georreferenciado.
6. Fotografías del predio.
7. Certificado de Factibilidad de servicios básicos (agua potable, alcantarillado y electricidad o planillas de pago para predios urbanos).
8. 3 juegos de Planos (en físico y en digital en formato CAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado en físico y digital, deberán incluir:

1. Ubicación a escala máxima de 1:50000.
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
3. Propuesta de la división del predio.
4. Equipamiento comunal y áreas verdes.
5. Identificación en el Plano las Construcciones existentes con su sistema constructivo básico
6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
7. 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.
8. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

9. Tarjeta de identificación que las firmas del profesional responsable del proyecto y del o los propietarios.

De ser pertinente, la Unidad de Control Urbano y Rural solicitara informes adicionales de otras unidades departamentales.

**ARTÍCULO 187.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS.** – La aprobación de la Subdivisión de dos a diez predios se lo realizara por medio de Resolución Administrativa, motivada con informe Legal y Técnico previo al pago de la tasa correspondiente.

La Unidad Control Urbano y Rural, emitirá el o los informes favorables, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

En caso de que se programe la ejecución de vías y obras de infraestructura en sectores que no posean una vía pública habilitada o una planificación vial municipal en proyección, no posean servicios de soporte básicos, la autorización emitida, habilitara en el área rural de expansión Urbana y área Urbana para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, y viales 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 GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 479.- Transferencia de dominio de áreas de uso público)

**ARTÍCULO 188.- PORCENTAJE DE ÁREA VERDE, COMUNAL Y VÍAS.** - En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico del GADMCA se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el treinta y cinco por ciento (35%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales.

Es decir, hasta 10 lotes se exigirá el 15% de área verde del área útil.

Se exceptúa la obligación de entregar áreas verdes y comunales a favor del GADMCA, si la superficie del terreno a dividirse no supera los 3000m<sup>2</sup>, para lo cual se establece un pago proporcional al 15% del avalúo del predio, que conste en la última carta de emisión del impuesto predial. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

**ARTÍCULO 189.- PASAJES.** - En el área urbana se aceptarán pasajes de 3.60m de ancho hasta 30.00m de longitud y hasta 3 lotes; de 7.20m de ancho de 4 hasta un máximo de 6 lotes y una longitud de 60.00 m.

**ARTÍCULO 190.- 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 establecido en el cronograma, hasta la entrega de las vías con sus respectivas obras de infraestructura.

**ARTÍCULO 191.- DE LA VENTA:** No se concederá la construcción de edificios en las subdivisiones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción del GADMCA. En caso de solicitar autorización en subdivisiones en lotes para venta con obras de infraestructura parcialmente construidas, el promotor o propietario cederá lotes de terreno en garantía por un valor equivalente al de las obras de infraestructura faltantes.

## SECCIÓN V

### FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL- AGRÍCOLA

**ARTÍCULO 192.- DEL FRACCIONAMIENTO SUELO RURAL-AGRÍCOLA.** - Se considera 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 ecológicas sensibles o que posean una clara vocación agrícola. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 471.- Fraccionamiento Agrícola)

**ARTÍCULO 193.- LOTE MÍNIMO DE FRACCIONAMIENTO RURAL.** - El lote mínimo de fraccionamiento en el área rural o agrícola se establece de acuerdo al aprovechamiento Urbanístico determinado en los Polígonos (PIT) Rurales.

**ARTÍCULO 194.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA, (Enumerando todos los requisitos) a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
3. Certificado de gravámenes vigente.
4. Certificado de No Adeudar al GADMCA.

Documentación de Carácter Técnico:

5. Fotografías del terreno en estudio.
6. Levantamiento planimétrico geo-referenciado en físico y digital, Sistema SIRGAS Ecuador, representando las construcciones habitables; en la que conste cuadro de ubicación, cuadro de coordenadas UTM, cuadro de áreas terreno y bloques de construcciones existentes, dimensiones dos decimales, identificando linderos determinados en la escritura y los actuales con dimensiones, líneas de alta tensión, acueductos, acequias, canales, quebradas, vías (existentes y proyectadas) y demás afectaciones que existan sobre el predio. En físico y en digital versión 2004, firmados por el propietario y profesional afín a la materia.;

7. Propuesta de fraccionamiento y planimetrías de cada uno de los lotes resultantes de la propuesta de fraccionamiento.

La propuesta de fraccionamiento se graficará sobre el plano planímetro deberán incluir:

1. Ubicación a escala;
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
3. Propuesta de la división del predio;
4. Identificación en el Plano las Construcciones existentes con su sistema constructivo básico:
5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
6. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a lotizar, área útil, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
7. La tarjeta de identificación que contendrá: Clave Catastral, Ubicación a escalas (calles, entre otros) el registro y las firmas del profesional Técnico responsable del proyecto y del propietario de ser el caso los representantes legales;
8. Se presentará 3 juegos originales y el archivo digital en formato CAD.

**ARTÍCULO 195.- APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO RURAL.** – La Unidad de Control Urbano y Rural, emitirá los informes de fraccionamiento de lotes rurales previa Resolución administrativa con informe legal y técnico, previo al pago de la tasa correspondiente.

**ARTÍCULO 196.- CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNALES, VERDES Y VIAL.** - En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas, no entregarán a favor del GADMCA la contribución de áreas verdes y comunales siempre y cuando las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; no se destinen para urbanización y lotización. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

En el área rural el camino mínimo será de 3.00m de ancho de acuerdo a la gradiente independiente de la longitud de la vía.

Para sectores de uso netamente agrícola y/o ganadero; para sectores cercanos a núcleos de construcciones o asentamientos concentrados o dispersos el ancho mínimo de la vía será de 6,00 m.

**SECCIÓN VI****SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS**

**ARTÍCULO 197.- DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** - Se consideran los fraccionamientos, particiones o subdivisiones de un terreno en más de diez predios, con dotación de obras de infraestructura y espacio público, las mismas que se sujetarán a las disposiciones de la presente Resolución. Generalmente a esta subdivisión de más de diez predios, se la ha conocido como urbanizaciones.

Los predios que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, deberán cumplir con los requisitos de localización y físicos, previo a la entrega del Anteproyecto y Proyecto definitivo. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción", Capítulo II.- Subdivisión de Más de Diez Predios.

**ARTÍCULO 198.- DE LOS REQUISITOS DE LOCALIZACIÓN.** – Los requisitos como mínimo son:

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada como suelo Urbano Consolidado, y suelo Urbano No Consolidado en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente;
2. El predio debe contar con un acceso directo mediante una vía pública aprobada;
3. 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; informe de agua potable, alcantarillado, informe de la empresa eléctrica certificado del cuerpo de bomberos
4. Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADMCA;
5. 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;
6. 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;

7. Estar separado de los predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
8. 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; y,
9. Cumplir con las separaciones establecidas en el caso de vecindad a propiedades públicas como carreteras nacionales, canales de riego, instalaciones militares, oleoductos y poliductos.

**ARTÍCULO 199.- DE LOS REQUISITOS FÍSICOS.** – Los requisitos físicos son:

1. Estudio geotécnico y mecánica 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;
2. Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo; y,
3. Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.
4. Respetar la faja de protección hacia las riberas de los ríos, y las distancias mínimas hacia los bordes de quebradas y taludes, conforme la normativa técnica expedida por el GADMCA.

**ARTÍCULO 200.- DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE.** - Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado de la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado del GADMCA, así como también las Juntas de Agua de acuerdo a su Jurisdicción, de energía eléctrica por la Empresa Eléctrica y de telefonía por el Ministerio de Telecomunicación, 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 el promotor aprobar los planos de infraestructura.

**ARTÍCULO 201.- ÁREAS DE CESIÓN EN FRACCIONAMIENTOS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES, RECREATIVAS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.** –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:

1. Toda subdivisión de más de diez predios contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento. No se considerará las vías dentro de las zonas verdes y equipamiento comunal. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código

Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada)

2. Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva;
3. 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;
4. Los promotores deberán entregar estas áreas totalmente equipadas y construidas al GADMCA de acuerdo a lo estipulado en la normativa;
5. 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°. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;
6. Las áreas destinadas a áreas verdes y equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por los promotores al GADMCA totalmente terminadas de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Unidad de Control Urbano y Rural del GADMCA.
7. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADMCA;
8. El GADMCA determinará en su normativa local e 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 administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso;
9. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GADMCA podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni 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;
10. Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, se deberán considerar zonas de protección recomendadas en el plan de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

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 con 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; a continuación, se detalla la superficie de área verde de acuerdo

al número de lotes. Las Subdivisiones de hasta 10 lotes se exigirá el 15% de área verde del área útil, superiores a 10 lotes de acuerdo al siguiente rango:

11.1. De 10 hasta 30 lotes se exigirá el 20% del área útil.

11.2. De 31 hasta 50 lotes se exigirá el 25% del área útil.

11.3. De 51 hasta 75 lotes, se exigirá el 30% del área útil.

11.4. De 76 en adelante, se exigirá el 35% del área útil.

**ARTÍCULO 202.- 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 de demás normas nacionales y locales vigentes.

Además, toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales de ser el caso, al Plan vial municipal y particularmente a los proyectos viales correspondientes a éstos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza, a las normas establecidas en la Ley, zonas de protección de oleoductos y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, de zonas arqueológicas y zonas de protección natural y ecológica.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la urbanización, tendrá un plazo máximo de un año) para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, bordillos y obras para drenaje pluvial.

**ARTÍCULO 203.- DE LA APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** -El solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Certificado de No adeudar al GADMCA;
3. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. (opcional)
4. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;( Poder Especial);
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
7. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

8. Plano topográfico del predio en escala 1:1000 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.; el archivo debe estar georreferenciado en el sistema de coordenadas UTM Zona 17S, formato dwg, versión 2010, indicando los puntos los vértices de la red geodésica Cantonal que fueron utilizados en la georreferenciación y el polígono del predio en poli línea ;
9. Informe Factibilidad Municipal de Agua Potable, que establezca la posibilidad de dotación de servicio, y la densidad máxima que puede ser atendida en la zona. En el caso de dotación de servicio por autoabastecimiento, el informe establecerá la densidad máxima a servirse con el caudal adjudicado;
10. Informe factibilidad Municipal del alcantarillado que establezca la posibilidad de dotación del servicio por medio del sistema de redes de la ciudad y la existencia de ríos y quebradas y su tratamiento;
11. Informe de la Empresa Eléctrica que establezca la posibilidad de dotación del servicio y las regulaciones que deben observarse en la urbanización sobre pasos de redes de alta tensión;
12. Certificado del Cuerpo de Bomberos en el que garantice las condiciones de seguridad y prevención contra incendios;
13. Certificado de Riesgos;
14. Planos (en físico y en digital en extensión CAD dwg, versión 2010 georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,
15. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir.
  - 15.1. Ubicación a escala;
  - 15.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
  - 15.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
  - 15.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;
  - 15.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;

- 15.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- 15.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- 15.8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- 15.9. En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto.

Se presentará 6 juegos originales y el archivo digital en formato CAD del anteproyecto a escala 1.1000.

**ARTÍCULO 204.- PLAZO.** - El solicitante en el término de 15 días, contados a partir de la fecha de su presentación recibirá el Informe favorable del Anteproyecto, el plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de dos años improrrogables; si los informes fueron negativos la Unidad Control Urbano y Rural señalará las razones fundamentadas.

**ARTÍCULO 205.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** - El solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Certificado de gravámenes actualizado;
3. Informe de anteproyecto urbanístico
4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
5. 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;
6. Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
7. Los Planos (en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciados, con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, la norma

ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto; en cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional responsable del proyecto y del propietario;

8. Garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
9. La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
  - 9.1. Ubicación a escala;
  - 9.2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
  - 9.3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
  - 9.4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio, producto del diseño urbanístico;
  - 9.5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
  - 9.6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  - 9.7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, área recreacional, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
  - 9.8. Plano de detalle de diseño del área comunal;
  - 9.9. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
  - 9.10. Cronograma valorado de obras de urbanización y memoria técnica justificativa.

Se presentará seis copias del proyecto de urbanización escala 1:1000 a 1:1500.

**ARTÍCULO 206.- DE LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** – El Concejo Aprobó mediante Resolución toda subdivisión de más de diez que se realice dentro del área de extensión urbana y suelo urbano, previo Informe Favorable de la Unidad De Control Urbano Y Rural y Legal en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS.

Luego de la aprobación del Concejo se entregará las copias al Director de obra o propietario previo del pago de la tasa correspondiente del costo total de la obra.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios una vez protocolizada, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras, cumpliendo 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 del GADMCA. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 3.- Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización (Art. 479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público)

**ARTÍCULO 207.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.** - Las autorizaciones y aprobaciones se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Alausí. Las transferencias de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor del GADMCA se lo realizarán bajo escritura pública dichas áreas no podrán enajenarse.

La protocolización constituye la autorización para otorgar el permiso de construcción el cual constituye aprobación para ejecutar las obras de urbanización. El urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Unidad de Control Urbano y Rural.

**ARTÍCULO 208.- DE LA NOTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** - El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar a la Unidad de Control Urbano Rural, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Dirección de Obras Públicas 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.

**ARTÍCULO 209.- DE LOS INFORMES DE CUMPLIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS.** - El personal técnico responsable del proyecto de urbanización deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADMCA

**ARTÍCULO 210.- DE LAS INSPECCIONES DE AVANCE OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DIEZ PREDIOS.** - Cuando la ejecución del proyecto o etapa se encuentre en su proceso de construcción, la Dirección de Obras Públicas y Planificación, realizará las inspecciones de avance de obras de acuerdo al cronograma establecido.

**ARTÍCULO 211.- DEL INCUMPLIMIENTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DIEZ PREDIOS.** - 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 el GADMCA, tomará las siguientes acciones:

1. 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.

2. 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.
3. Si 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 deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMCA.

**ARTÍCULO 212.- DE LA MODIFICACIÓN DE PLANOS DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. -**

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:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Original y Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación. (Poder Especial);
3. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
4. 3 originales de los planos aprobados; y, e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato CAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula, número de registro de la municipalidad y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística.

**ARTÍCULO 213.- DEL INFORME DE FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. -**

Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra de urbanización, remitirá un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Obras Públicas. En base a este informe, el GADMCA notificará la fecha de inspección final de la obra.

**ARTÍCULO 214.- DE LA INSPECCIÓN FINAL DE LA OBRA DE INFRAESTRUCTURA DE LA SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS. -**

La Dirección de Obras Públicas 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, comprobando que estén concluidos los siguientes trabajos:

1. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.
2. Construcción de vías con tratamiento, aceras, parterres, bordillos.
3. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico y telefónico
4. Construcción y habilitación de parques y áreas verdes.
5. Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto; y,
6. Señalización de lotes que comprenden el amojonamiento, claro y visible de cada predio.
7. Entre otros que crea necesario el GADMCA.

Si mediante la inspección se detectan cambios en el diseño de las ingenierías, el promotor deberá presentar los planos finales con las modificaciones realizadas y sujetarse al procedimiento sancionatorio respectivo.

**ARTÍCULO 215.- 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 GADMCA, 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 GADMCA.

Para la entrega-recepción de las urbanizaciones, la Dirección de Obras Públicas realizará la inspección previa, presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, esta enviará el pedido a la empresa de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan sobre la obra terminada. Si todos los informes fueran favorables, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Concejo para su aprobación y luego al Procurador Síndico Municipal, para que levante un acta de entrega - recepción de las obras provisional que deben suscribir el Procurador Síndico, en representación del GADMCA y el propietario de la urbanización o su Representante Legal.

Luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que el GADMCA pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador

A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva al GADMCA se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

**ARTÍCULO 216.- DE LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.** - La ejecución de la garantía, se efectuará en los siguientes casos:

1. Incumplimiento por parte del promotor de las normas establecidas por el GADMCA o normativas urbanísticas y de planificación.
2. Vencimiento de los plazos establecidos para la entrega de las obras de la subdivisión de más de diez predios sin la justificación técnica y legal correspondiente.
3. En caso de que el propietario no ejecutase las acciones correctivas planteadas por el GADMCA 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 GADMCA el culminar con las obras de infraestructura planificadas.

**ARTÍCULO 217.- DE LA VENTA.** - No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras recibidas en forma definitiva a satisfacción del GADMCA.

En el caso de que la compra global del lote para subdivisión de más de diez lotes sea por un grupo de personas que tienen derechos de acciones se podrá aprobar la planimetría con los requisitos del informe preliminar en la modalidad de compra-venta para escrituración, pero no se podrá emitir línea de fábrica o IPRUS y IHS, ni tampoco permiso de construcción, si la subdivisión no tiene construidas y entregadas al municipio las obras de infraestructuras básicas.

**ARTÍCULO 218.- DE LA DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.** - Suscrita el Acta entrega-recepción de obras definitiva, Procuraduría Sindica procederá de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a Tesorería la devolución de las garantías de las obras.

**ARTÍCULO 219.- EXCEPCIÓN A LA SUPERFICIE Y FRENTE MÍNIMO DE PREDIOS.** - En suelo urbano o rural se resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies menores a la superficie mínima establecida en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad en los siguientes casos y condiciones:

- a) Para proyectos planificados por cualquier entidad del sector público: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo.
- b) Para proyectos planificados por cualquier organización social: a la solicitud del fraccionamiento se acompañará la información del proyecto o un documento que certifique/acredite que el proyecto será orientado al interés colectivo, con los documentos habilitantes de la organización (Acta de conformación, Nombramiento de la Directiva, RUC, Acta de la asamblea general, entre otros).
- c) Para beneficiarios de programas de vivienda del Gobierno Central: el lote mínimo será de 100m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 8m, el peticionario deberá

presentar un documento que certifique/acredite que son beneficiarios del programa o proyecto, respetando la normativa legal vigente.

- d) Fraccionamientos de predios que, por efecto de desmembraciones, apertura de vías intervenidas por el GADMCA en zona urbana, apertura de vías intervenidas por de GADPCH y MTOP en zonas rurales y otros que se fraccionaron de hecho.

**ARTÍCULO 220.- REDUCCIÓN A LA SUPERFICIE Y FRENTES MÍNIMOS DE PREDIOS.** - En suelo urbano o rural se resolverá el fraccionamiento de un predio en superficies y frentes menores a la mínima establecida en la presente ordenanza debiendo ser de aplicación obligatoria por los Notarios y Registrador de la Propiedad en los siguientes casos y condiciones:

- a) Partición hereditaria: En estos casos, el tamaño y frente mínimo podrá ser menor hasta en un 50%, exceptuándose la entrega de áreas verdes en tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para lotización y urbanización.

## SECCIÓN VII

### REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS

**ARTÍCULO 221.- DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS.** – Permite 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. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Capítulo III.- Reestructuración o Reajuste de terrenos

1. Regularizar la configuración de los lotes; y,
2. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**ARTÍCULO 222.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS.** - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, en el formato establecido por el GADMCA, dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Certificado de No adeudar al Municipio;
3. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo

4. Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
5. Planos A1(en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura;
6. La propuesta de reestructuración o reajuste de terrenos se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  - 10.1. Ubicación a escala;
  - 10.2. Delimitación exacta de los linderos de los predios y especificación de los colindantes;
  - 10.3. Plano del estado actual de los lotes involucrados;
  - 10.4. Propuesta de la reestructuración o reajuste de terrenos;
  - 10.5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, taludes, etc.; y,
  - 10.6. 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.

**ARTÍCULO 223.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA REESTRUCTURACIÓN O REAJUSTE DE TERRENOS.** - Previo a emitir la aprobación por medio de Resolución Administrativa, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable correspondiente, se emitirá la autorización para la reestructuración o reajuste de predios respectiva, previo la presentación de la Garantía de Fiel Cumplimiento, en el caso que se autorice obras

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el Informe Técnico favorable, será puesto en conocimiento al Consejo Municipal para su autorización mediante resolución.

## SECCIÓN VIII

### INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES

**ARTÍCULO 224.- DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES.** -Es el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el GADMCA, 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 del GADMCA.

**ARTÍCULO 225.- DE LOS REQUISITOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES.** - Será responsabilidad del solicitante, presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
3. Certificados de gravámenes actualizados, de cada uno de los lotes involucrados;
4. 3 juegos de Planos (en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010 georreferenciado) con la firma y datos de los propietarios (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,
5. La propuesta de integración o unificación de Lotes se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado y deberá incluir lo siguiente:
  - 10.1. Ubicación a escala;
  - 10.2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
  - 10.3. Plano del estado actual de los lotes involucrados
  - 10.4. Propuesta de integración o unificación;
  - 10.5. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
  - 10.6. 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;
  - 10.7. Tarjeta de identificación que las firmas del profesional responsable del proyecto y del o los propietarios.

De ser el caso la Unidad de Control Urbano y Rural solicitara informes adicionales que crea necesarios

**ARTÍCULO 226.- INTEGRACIÓN VOLUNTARIA DE LOTES.** - En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

**ARTÍCULO 227.- OBLIGATORIEDAD DE LA INTEGRACIÓN.** - Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseedores de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

**ARTÍCULO 228.- RÉGIMEN LEGAL DE LA PROPIEDAD INTEGRADA.** - El lote de terreno resultante, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal: para lo cual, el Concejo Municipal, en la correspondiente resolución, establecerá las reglas de ajuste a este régimen, según se hubiese regulado en las ordenanzas que se dicten para el efecto.

**ARTÍCULO 229.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LA INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES.** - Previo a emitir esta autorización, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la normativa urbanística correspondiente.

Una vez emitido el informe técnico favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural correspondiente, se emitirá la aprobación por medio de Resolución Administrativa.

### CAPÍTULO III

#### LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

##### SECCIÓN I

##### PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES

**ARTÍCULO 230.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES.** - La autorización de intervenciones constructivas menores se aplicará para obras nuevas, ampliaciones e intervenciones en las edificaciones y se otorgarán en los siguientes casos:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup> como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso;
2. Construcción de cerramientos;
3. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
4. Demoliciones; y,
5. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzada y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados que no superen un costo de las 5 remuneraciones básicas unificadas.
6. Para obras menores como reparaciones, adecuaciones interiores, mantenimiento, etc. que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de

la edificación y no supere costos hasta 5 remuneraciones básica unificada (RBU), el propietario podrá realizarlo directamente.

**ARTÍCULO 231.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso en edificación nueva, ampliación) formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Certificado de No adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;
3. Certificado de gravámenes actualizado;
4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
5. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato CAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;
6. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
7. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá 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;
8. Para obras de ampliación en pisos superiores se remitirá una copia de los planos aprobados por el GADMCA de las plantas existentes;
9. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva;
10. 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;
11. Presupuesto referencial por rubros de la obra a ejecutarse todos los trabajos a ejecutarse;
12. Para obras de cerramientos, remodelaciones se deberá presentar un anteproyecto con la firma de responsabilidad del profesional en el cual conste todos los trabajos a ejecutarse.

**ARTÍCULO 232.- VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES.** - La vigencia de las autorizaciones serán de 4 meses contados a partir de la emisión del permiso al interesado.

**ARTÍCULO 233.- DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será quien conceda el permiso para la intervención de obra menor el término para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días, con el pago de la tasa correspondiente.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, la Unidad de Control Urbano y Rural deberá emitir un informe técnico favorable Arquitectónico y si lo amerita un informe estructural, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

**ARTÍCULO 234.- DE LA NOTIFICACIÓN DE INICIO DEL PROCESO.** - El propietario deberá notificar el inicio de obra a la Unidad de Control Urbano y Rural y al Comisario Municipal.

**ARTÍCULO 235.- DE LAS INSPECCIONES DE OBRA.** - Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto de obra menor. La Unidad de Control Urbano y Rural y la Comisaria de Construcciones deberá realizar por lo menos una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

**ARTÍCULO 236.- INFORME DE FINALIZACIÓN DE OBRA.** - El responsable Técnico de la obra emitirá a la Unidad de Control Urbano y Rural el informe de finalización de obra.

## SECCIÓN II

### INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES

**ARTÍCULO 237.- DE LAS ESTRUCTURAS PATRIMONIALES.** - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

**ARTÍCULO 238.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES.** - El permiso de obras menores se tramitará respetando los requisitos y siguiendo el procedimiento establecido por el GADMCA, las Ordenanzas respectivas y la normativa patrimonial.

Esta autorización constituye el único documento que autoriza al propietario de una edificación ubicada en un área patrimonial a realizar:

1. Complementación y arreglo de cerramientos y accesos;

2. Obras de mantenimiento y de restauración o adecuación, tales como: Consolidación de muros, reparación de cubiertas y cielo raso, calzado resanado y enlucido de paredes y partes deterioradas, reparación de puertas, ventanas, escaleras, pasamanos, carpintería de madera y metal que no impliquen modificación de las características formales ni materiales de las mismas, reparación y reposición de partes de canales, poncheras, bajantes e instalaciones sanitarias y eléctricas que no modifiquen ni afecten sus características esenciales ni otros elementos de la edificación;
3. Cambio de cubierta, tanto de la estructura como del entechado o revestimiento, siempre y cuando se mantengan los materiales originales, las características formales, los detalles las pendientes, las alturas, los cumbreros, las limatesas, lima hoyas, faldones y elementos constituidos de la misma, en caso que exista cambio completo de la estructura de una cubierta se debe dejar un testigo señalando como fue el sistema constructivo de la vivienda (parte mejor conservada de la estructura);
4. En caso de que se vaya a realizar más de un trabajo de los elementos o características arriba mencionadas, debe obligatoriamente presentar planos que incluyan diseños, detalles y materiales, una memoria descriptiva de los trabajos e informe favorable de la Unidad de Patrimonio, los planos llevarán la firma de responsabilidad del profesional;
5. Y otros.

Cada bien patrimonial tendrá su excepción de intervención dependiendo la valoración que este catalogado se podrá realizar intervención.

**ARTÍCULO 239.- DE LA INSPECCIÓN A BIEN PATRIMONIAL INVENTARIADO.** – El propietario por medio de solicitud suscrita pondrá en conocimiento al GADMCA la intención de generar una intervención en un Bien Patrimonial Inventariado, dicha solicitud será analizada por la Unidad de Patrimonio, de ser procedente tanto el propietario como el profesional técnico de la Unidad realizarán una inspección en la cual se ratifique si el bien se encuentra inventariado, si fuera favorable se procede con el ingreso de los requisitos.

**ARTÍCULO 240.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN BIENES PATRIMONIALES.** -

1. Solicitud dirigida al Señor Alcalde del Cantón;
2. Presentar cédula 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 de ciudadanía y certificado de votación;(poder Especial);
3. En el caso de que se trate en un predio que se encuentre en Derechos y acciones, de ser emergente la intervención se podrá contactar a un solo propietario.

4. Copia simple de la escritura del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Memoria con el Registro fotográfico especificando cuales son los cambios;
7. Memoria Histórica señalando las intervenciones anteriores de ser el caso y describa la intervención propuesta (de ser procedente);
8. Plano con la Propuesta de Intervención (de ser procedente).

#### **ARTÍCULO 241.- DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MENORES EN OBRAS PATRIMONIALES INVENTARIADAS.**

- La Unidad de Control Urbano y Rural, será quien conceda el permiso para la intervención de obra menor en bienes inventariados patrocinales, en el término de cinco días, previo al pago de la tasa correspondiente.

Antes de otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores en bienes inventariados patrimoniales, la Unidad de Patrimonio deberá emitir un informe técnico favorable, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales y la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Si no fuera favorable se devolverá el proceso con el informe técnico con las recomendaciones a desarrollarse.

#### **ARTÍCULO 242.- PROCESOS EMERGENTES EN BIENES PATROMIALES. -**

En el caso de tratarse de una intervención por emergencia se podrá emitir el Permiso de Obras Provisional por parte de la Unidad de Patrimonio, para que el propietario, entidad pública o privada subsane el riesgo, precautelando el patrimonio y las posibles emergencias.

Previo a la entrega del permiso provisional por la Unidad de Patrimonio realizará una inspección obligatoria, con la cual se generará un Informe Técnico de la Obra Emergente que será puesto en conocimiento de las unidades competentes en el proceso.

El permiso provisional será válido hasta que se subsane el riesgo y después el propietario, entidad pública o privada está en la obligación de ingresar la documentación necesaria para obtener el permiso de obras en bienes patrimoniales.

Para precautelar el bien patrimonial se podrá realizar trabajos emergentes como, apuntalamiento de muros, vigas, columnas, cubiertas provisionales, cambio de puertas, ventanas, balcones, arreglo de pisos para mantener la vivienda entre otros, conforme a lo establecido en la ordenanza de patrimonio vigente.

#### **ARTÍCULO 243.- INTERVENCIONES POR PARTE DE ENTIDADES PÚBLICAS O PRIVADAS. –**

Cualquier intervención dentro de bienes Catalogadas Patrimoniales tratarse por parte por entidades públicas, privadas o unidades municipales deberá contar con la validación de la Comisión de Patrimonio previo

un informe técnico de la unidad de Patrimonio, sin dicha validación no se podrá realizar ninguna intervención.

### SECCIÓN III

#### PARA EL PROCEDIMIENTO DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES

**ARTÍCULO 244.- AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES.** - Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el GADMCA para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m<sup>2</sup>. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Título III Autorización para Edificaciones, Capítulo I Autorización de intervenciones constructivas menores.

**ARTÍCULO 245.- DE LOS REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO.** - De requerirse la aprobación de un anteproyecto para intervenciones constructivas mayores, será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable mediante el formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Certificado de no adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;
3. Certificado de gravámenes actualizado;
4. Informe de Habitabilidad de Uso de Suelo
5. 3 Juegos del proyecto arquitectónico en formato A1, en físico y digital formato .dwg versión 2016, CAD:

#### Planos arquitectónicos:

Plano de ubicación, con su correcta orientación y nombres de calles.

Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, retiros, afectaciones y eje vial.

Plantas:

Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas.

En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

Dentro de cada ambiente se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.

**Cortes:**

Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos.

Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas.

**Fachadas:**

Deberán representarse todas las fachadas en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

Cuadro de Áreas por nivel y áreas de edificación.

Planos de instalaciones eléctricas.

Planos de instalaciones hidrosanitarias.

6. Los planos deberán contener los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura; y,
7. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte de agua, alcantarillado, electricidad emitidos por las entidades competentes.

**ARTÍCULO 246.- DE LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO.** – La Unidad de Control Urbano y Rural, deberá revisar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura. Con base a esta revisión emitirá un certificado de aprobación de anteproyecto y entregará dos juegos de planos sellados y firmados, el término para la entrega del certificado de aprobación del anteproyecto será de 15 días y caducará transcurrido un plazo de 6 meses desde la fecha de emisión.

Si los planos no fueran aprobados la Unidad de Control Urbano y Rural expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación; una vez aprobado los planos, el propietario pagará la Tasa Municipal correspondiente.

Lo correspondiente a las ingenierías se ingresarán en el proyecto definitivo.

**ARTÍCULO 247.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES DEL**

**PROYECTO DEFINITIVO.** - El solicitante presentar los siguientes documentos al GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario mediante formato del GADMCA, (Enumerando todos los requisitos); a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;(poder especial)
3. Certificado de No adeudar GADMCA por parte del propietario del predio;
4. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Certificado de gravámenes actualizado;
7. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
8. Certificado de aprobación del anteproyecto;
9. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
10. Planos en A1(en físico y en digital en formato CAD dwg, versión 2010, georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura;
11. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción con su memoria de cálculo se observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC);
12. Planos Estructurales;
13. Planos de instalaciones hidrosanitaria, eléctricas se presentarán en construcciones superiores a dos pisos o mayores a 150m<sup>2</sup>, los mismos que deberán contar con la aprobación de los entes competentes;
14. Planos de telecomunicaciones en proyectos de edificaciones con más de dos pisos o mayores a 150m<sup>2</sup> en la misma escala que los planos arquitectónicos aprobados por el ente rector;
15. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso);

16. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
17. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente; cuando supera los 400m<sup>2</sup>.
18. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra;
19. Hoja de estadística de la construcción (INEC);
20. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán 3 copias adicionales;
21. Contrato con el profesional responsable de la Obra;
22. Deberá presentar una garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,

No será necesario ingresar nuevamente al GADMCA la información correspondiente a continuación descrita siempre y cuando este dentro del plazo de vigencia del anteproyecto:

23. Cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;
24. Certificado de No adeudar GADMCA por parte del propietario del predio;
25. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
26. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad
27. Certificado de gravámenes actualizado.

**ARTÍCULO 248.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES DEL PROYECTO DEFINITIVO.** - Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, por medio del permiso de construcción la Unidad de control Urbano y Rural deberá emitir un informe técnico favorable en un término de 15 días, donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Una vez aprobado los planos, el propietario pagará la Tasa Municipal de aprobación de planos correspondiente. Para cuyo cálculo se tomará en cuenta las tasas aprobadas anteriormente por el Concejo Municipal y que están en vigencia.

Si los planos no fueran aprobados expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo por medio del permiso de construcción habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra; para retirar los planos aprobados de la Unidad de Control Urbano y Rural, el propietario o promotor pagará el valor de la Tasa Municipal por construcción nueva y la garantía (para que se respeten los planos aprobados), con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

**ARTÍCULO 249.- PERMISO DE CONSTRUCCIONES.** - La Unidad de Control Urbano y Rural otorgará el permiso de construcción, al constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Informe Técnico Favorable del Proyecto Definitivo;
3. Comprobante de depósito de la garantía;
4. Letra de cambio por un valor de 5 remuneraciones básica unificada como garantía por la dirección técnica a cargo de un ingeniero o arquitecto desde el inicio hasta el final de la obra.

La licencia o permiso de construcción será válido para el tiempo de un año.

**ARTÍCULO 250.- DE LAS EDIFICACIONES POR ETAPAS.** - Las edificaciones podrán realizarse por etapas. Para lo cual se presentará el proyecto completo, identificado claramente sus etapas y detalles de remate de fachada en cada una.

Se otorgará el permiso de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

**ARTÍCULO 251.- DE LA NOTIFICACIÓN DEL INICIO DE OBRA.** - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar a la Unidad de Control Urbano y Rural y a Comisaria de Construcciones, la fecha de inicio de obra. La Unidad de Control Urbano, enviará 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.

**ARTÍCULO 252.- DE LA COLOCACIÓN DEL RÓTULO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.** - Es obligación del profesional del Responsable Técnico de la Obra, colocar el respectivo rótulo en tamaño A0 alusivo a la obra, durante el tiempo que dure la misma, el cual debe contener el nombre del proyecto, número y fecha de emisión del permiso de construcción, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico; la Unidad de Control Urbano Rural podrá adicionar requisito Adicionales de ser requeridos.

**ARTÍCULO 253.- DEL RESPONSABLE TÉCNICO DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.** - Todo proyecto deberá tener un o varios profesionales que asuma la responsabilidad técnica de la obra el cual puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil, debidamente registro en el GADMCA, a se notificará a la Unidad de Control Urbano Rural el profesional designado para tal efecto previo al inicio de obra.

El responsable Técnico y todo profesional de obras arquitectónicas e ingenierías que estén involucradas en el diseño y la construcción de cualquier proyecto, está en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas emitidas por la municipalidad, responder por el cumplimiento de las reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

**ARTÍCULO 254.- 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 a la Unidad de Control urbano y Rural de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

1. 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;
2. 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 su fundición; y,
3. El tercer control: al término de la mampostería y albañilería.

**ARTÍCULO 255.- 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 o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados, la Unidad de Control Urbano y Rural conjuntamente con el Comisaria de Construcciones tomará las siguientes acciones:

1. 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; y,
2. 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 GADMCA.

**ARTÍCULO 256.- DEL INFORME DE FINALIZACIÓN DE OBRA.** - 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 Control Urbano y Rural; con base a este informe, la Unidad de Control Urbano y Rural notificará al propietario la fecha de inspección final de la obra.

**ARTÍCULO 257.- DE LA INSPECCIÓN FINAL DE LA OBRA.** – La Unidad de Control Urbano y Rural, deberá realizar una inspección para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución y realizará el informe respectivo.

La Unidad de Control Urbano y Rural a petición o de oficio, podrá delegar a un inspector para verificar en construcción el cumplimiento de los planos aprobados

**ARTÍCULO 258.- DEL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD Y DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.** - El permiso de habitabilidad es la autorización que concede la Unidad de Control Urbano y Rural para que una construcción entre en servicio, pedido que lo realizará el propietario o el constructor de la obra.

La Unidad de Control Urbano y Rural luego de una inspección para verificar el desalojo de materiales de las vías y retiros de obras provisionales, emitirá un informe mediante el cual pueden ser devueltas las garantías entregadas a Tesorería Municipal.

Siempre y cuando se haya respetado los planos arquitectónicos y estructurales aprobados; y se haya concluido la obra dentro del plazo estipulado para dicho fin en el permiso de construcción.

**ARTÍCULO 259.- DE LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.** - Se dará en caso del incumplimiento de las normas establecidas por la Unidad de Control Urbano y Rural, reflejadas y plasmadas en un informe técnico una vez realizada la inspección final de la obra.

**ARTÍCULO 260.- CONTENIDO DEL DISEÑO DE PLANOS ARQUITECTÓNICO.** - Como mínimo el contenido del diseño de los planos Arquitectónicos será:

Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

1. Los planos deberán presentarse debidamente doblados. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en escala de 1:50 o 1:100; los detalles constructivos en escala 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga la Unidad de Regulación Control Urbano y Rural.
2. Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción, donde contendrá una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles.
3. Un plano de emplazamiento georreferenciado, en donde conste el proyecto en escala máxima 1:200 del lote total del terreno que se disponga para el proyecto, donde constará la orientación, el área total en números, las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote, curvas de nivel, eje de

vía, ancho de acera, afectaciones, retiros; En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.

4. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.
5. La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes, el cual contendrá Dimensiones del exterior, con las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. La cota de referencia será nivel de la acera.
6. En cada espacio de acuerdo a su funcionalidad se enunciará su designación y la cota de nivel, en los lugares que se necesiten para entender el diseño.
7. El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50 o similares.
8. Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más conveniente. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas y a escala 1:50, contendrán y niveles de cada una de las plantas, y el nivel del terreno.
9. Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita tener una amplia visibilidad.
10. Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, debiendo constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.
11. Levantamiento planimétrico y topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial, en el que se indiquen de ser el caso, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.

#### Fachadas arquitectónicas:

12. Se presentarán las fachadas del edificio o edificios en la escala de las plantas arquitectónicas.
13. El cuadro de Áreas se presentará por nivel y áreas de edificación.
14. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

15. Simbología.
16. Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas); (opcional);
17. Cuadro de áreas en m<sup>2</sup> donde constará las áreas del lote, de c/u de las plantas, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de jardines, estacionamiento, cubre grada, índice de habitabilidad y más datos que se pueda aportar para este ítem;
18. Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y,
19. Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 60% como muro ciego y el resto de vanos (opcional).

Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

1. Nombre y firma del propietario
2. Nombre y firma del arquitecto o proyectista;
3. Nombre y firma del calculista estructural;
4. Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
5. Espacio para sellos municipales
6. Clave Catastral
7. Ubicación del predio
8. Tipo y numero de lámina
9. Contenido de la lámina
10. Escala
11. Fecha

**ARTÍCULO 261.- CONTENIDO DEL DISEÑO PLANOS ESTRUCTURALES. -**  
Como mínimo el contenido del diseño de los planos Estructurales será:

- 1. En proyectos de edificación menos de dos pisos y hasta 5m de luz:** se deberá representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se observará las disposiciones de las NEC - Vivienda.
- 2. En proyectos de edificación de más de dos pisos y más de 400 m<sup>2</sup>:**
  - 2.1. Memoria Técnica Estructural

2.2. Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles, planilla de hierro, volumen de hormigón y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural que deberá contener cálculo de los elementos estructurales incluida la cimentación, tipo y nivel de cargas seleccionadas, parámetros para definir fuerzas sísmicas, espectro de diseño sísmico, cumplir con las derivas de piso. Se deberá entregar un CD con el modelo matemático ETABS 2016/SAP 2000. Se observará las disposiciones de las NEC-15 Reforma 2019 y ACI-318-08.

Contenido del plano estructural:

- Armado de los elementos, detalles constructivos de los materiales,
- Planilla de Aceros o de elementos estructurales
- Resumen de Hierro
- Resumen de Hormigones
- Dimensiones de los Traslapes, recubrimientos, alivianamientos si fuera el caso.
- Cuadro de los Tipos de Doblado
- Cuadros de Especificaciones Técnicas
- El Membrete debe contener, escala, ubicación, contenido, fecha, firma del propietario (nombres completos), firma calculista (nombres completos, número de registro SENESCYT).

**ARTÍCULO 262.- COPIAS CERTIFICADAS DE PLANOS APROBADOS.** - La Unidad de Control Urbano y Rural puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiese aprobado, para lo cual el interesado presentará:

1. Una solicitud dirigida a la unidad de control urbano y rural.
2. Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
3. Copias de planos aprobados por el municipio.

Estas copias certificadas no constituyen actualización de permisos, servirá para presentación a instituciones públicas o privadas que lo requieran.

**ARTÍCULO 263.- MAS DE UNA EDIFICACIÓN EN UN MISMO LOTE.** - Cuando se planifique más de una edificación en un mismo lote, la separación mínima entre bloques será de 3m. en su parte lateral y posterior. No se podrá utilizar este retiro para construcción de elementos estructurales, circulaciones, espacios habitables y espacios no habitables.

**ARTÍCULO 264.- VIGENCIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.** - La vigencia de la aprobación de los planos será de 2 años.

**ARTÍCULO 265.- VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES.** - La vigencia de las autorizaciones serán de 6 meses contados a partir de la emisión del permiso.

#### SECCIÓN IV

#### MODIFICACION DE PLANOS

**ARTÍCULO 266.- DE LA MODIFICACIÓN EN OBRA RESPECTO A PLANOS APROBADOS QUE NO CAMBIA EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN.** - Toda modificación en obra respecto a planos aprobados que no cambia el área de construcción, requerirá de la presentación de los planos aprobados anteriormente, más el pago de la Tasa Municipal de Servicios técnicos administrativos.

Se podrán realizar modificaciones interiores hasta en un 20% de la obra, sin que representen modificaciones estructurales o incremento del área de construcción, para lo cual se comunicará a la Unidad de Control Urbano y Rural indicando las modificaciones a realizarse.

**ARTÍCULO 267.- DE LA MODIFICACIÓN EN OBRA RESPECTO A PLANOS APROBADOS QUE CAMBIEN LA ALTURA DE EDIFICACIÓN, SUPERFICIE CONSTRUIDA.** - En caso de existir cambios en altura de edificación, superficie construida, alteración de fachada, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios para lo cual el interesado deberá presentar:

1. Solicitud suscrita por el propietario mediante formato del GADMCA, (Enumerando todos los requisitos), dirigido al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
3. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
4. Original o copia certificada de los planos aprobados;
5. Tres copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
6. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de la totalidad de los condominios, tal como establece la Ley de propiedad horizontal;
7. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
8. Pago de la tasa correspondientes por modificación de planos.

**ARTÍCULO 268.- DE LAS CONSULTAS VERBALES O ESCRITAS PARA MODIFICACION DE PLANOS.** -Los proyectistas podrán elevar consultas verbales o escritas sobre anteproyectos a la Unidad de Control Urbano y Rural con la presentación de los siguientes documentos

1. Solicitud de consulta de anteproyecto dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
2. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
3. Copias del proyecto.

Luego de la presentación de la solicitud se emitirá un informe en un plazo de 10 días.

**ARTÍCULO 269.- CAMBIOS EN LOS PLANOS APROBADOS.** - Cuando el propietario crea necesario hacer cambios en los planos aprobados por el GADMCA con otro profesional se deberá adjuntar a la nueva propuesta el permiso correspondiente del proyectista anterior ya que se trata de derechos de autor.

## SECCIÓN V

### INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS MAYORES EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES

**ARTÍCULO 270.- DE LAS ESTRUCTURAS PATRIMONIALES.** - Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector Ministerio de Cultura y Patrimonio.

**ARTÍCULO 271.- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EDIFICACIONES INVENTARIADOS PATRIMONIALES.** - Para toda intervención constructiva en edificaciones inventariadas patrimoniales a cualquiera de los inmuebles que consten en los inventarios de arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial o que se localice en las áreas de protección de los núcleos históricos, para restauración, habilitación, reconstrucción y obra nueva deberá presentar el anteproyecto y proyectos definitivo de acuerdo al artículo 22 de la Ordenanza de Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Alausí.

**ARTÍCULO 272.- DE LOS REQUISITOS A SER PRESENTADOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS EN EDIFICACIONES PATRIMONIALES DEL ANTEPROYECTO.** - El solicitante presentar los siguientes documentos al GADMCA, para iniciar el trámite:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable dirigido al Señor Alcalde del Cantón Alausí; a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Presentar cédula 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 de ciudadanía y certificado de votación;(poder especial)
3. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;( No tiene que estar en derechos en acciones)
4. Consentimiento notariado del 100% de propietarios en caso de copropiedad;

5. Certificado de gravámenes actualizado;
6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
7. Memoria Fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación;
8. Memoria Histórica de la edificación y la propuesta con metodología de intervención;
9. Levantamiento del estado de la edificación, los materiales, bienes muebles y estado de la edificación;
10. Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir;
11. Relevamiento planimétrico del inmueble;
12. Un original y 2 Copias de los juegos de Planos arquitectónicos en A1 (en físico y en digital en formato DWG versión 2010, CAD georreferenciados) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;
13. Presupuesto referencial por rubros de la obra a ejecutarse todos los trabajos; y,
14. Certificado de Riesgos Ambiental de ser procedente.

**ARTÍCULO 273.- APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO.** – La Unidad de Patrimonio previo a la aprobación del anteproyecto deberá realizar un Informe Técnico verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ordenanza de Protección de Centro Histórico de la Ciudad de Alauís, la Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales y demás normas, con base en dicho informe en el caso de ser favorable la Comisión de Patrimonio emitirá una resolución de factibilidad del Anteproyecto la cual será remitida a la unidad de control urbano y rural para continuar con el proceso hasta su aprobación.

Si el Informe técnico no fueran favorable la Unidad de Patrimonio en torno a las disposiciones de la Comisión de Patrimonio expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

**ARTÍCULO 274.- PROYECTO DEFINITIVO EN BIENES INVENTARIADOS PATRIMONIALES.-** Cuando se trate de construcción nueva adicional a la existente debe tomarse en cuenta la primera etapa obligativamente considerando la rehabilitación de la existente, se incorporará los requisitos adicionales del proyecto definitivo guardando coherencia con el entorno patrimonial, la Ordenanza de Protección del Centro histórico y normativa nacional, si fuera el caso el proceso

para la aprobación se desarrollará de acuerdo a lo establecido en el Sección III Para el Procedimiento de intervenciones Constructivas Mayores Art. 240 Requisitos para Aprobación de Proyecto Definitivo.

**ARTÍCULO 275.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE EDIFICACIONES EN INTERVENCIONES PATRIMONIALES.-** La Unidad de Control Urbano y Rural previo a otorgar el permiso de Construcción, receptara la Resolución favorable de Factibilidad de la Comisión de Patrimonio como requisito indispensable, en el cual se anexa el Informe Técnico suscrito por la Unidad de Patrimonio donde conste el cumplimiento de las Norma Técnica para el Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación y Pérdida de Calidad de Bienes Inmuebles Patrimoniales previo al pago de la tasa correspondiente.

**ARTÍCULO 276.- DERROCAMIENTO DE EDIFICACIONES INVENTARIADAS PATRIMONIALES EN ESTADO RUINOSO.** - Previo al Derrocamiento de una Edificación se debe generar el proceso de desvinculación previsto en el Capítulo VIII, del Acuerdo Ministerial 063- Normativa Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales.

**ARTÍCULO 277.- REQUISITOS Y PROCESO PARA LA DESVINCULACIÓN POR PÉRDIDA DE VALORES DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES.** - Oficio a petición de parte, el Ministerio de Cultura y Patrimonio podrá declarar la desvinculación y pérdida de valores de bienes inmuebles del patrimonio cultural nacional, al cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud de desvinculación por parte del interesado o a través del GADMCA
2. Informe técnico del GADMCA y de Régimen Especial correspondiente, motivando la desvinculación del inmueble. El informe deberá contener:
  - Antecedentes;
  - Ubicación;
  - Valoración del bien inmueble;
  - Criterio estructural de ser pertinente;
  - Estado de conservación actualizado;
  - Información detallada en caso de existir un procedimiento administrativo sancionador y/o un proceso penal relacionada con el detrimento al patrimonio.

En el caso de un inmueble en estado de ruina a causa de desastres naturales, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, sobre la base del informe técnico emitido por el GADMCA, procederá de inmediato a dar de baja del registro de Bienes de Interés Patrimonial en el Sistema de Información SIPCE, previo el informe técnico detallado en el artículo 38 de la Normativa Norma Técnica Para El Inventario, Declaratoria, Delimitación, Desvinculación Y Pérdida De Calidad De Bienes Inmuebles Patrimoniales.

**ARTÍCULO 278.- INFORME TÉCNICO PARA DESVINCULACIÓN.** - El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural emitirá el informe técnico sobre la viabilidad de la desvinculación del bien del patrimonio cultural nacional pudiendo tomar como base el Informe técnico del GADMCA, ante el Ministerio de Cultura y Patrimonio. El informe deberá contener la siguiente información:

1. Antecedentes
2. Código y ubicación del bien
3. Nombre del propietario
4. Condición Patrimonial del bien (inventario y/o declaratoria)
5. Estado de conservación actual del bien
6. Valoración actual del bien, para lo cual se utilizará el baremo referencial y se establecerá la valoración patrimonial y grado de protección actuales.
7. Análisis técnico que deberá determinar: Si el bien inmueble mantiene o no los valores culturales, histórico, artísticos, o científicos; o ha perdido las características que sustentaron su declaratoria, de ser el caso; Si existe daño, destrucción total o parcial o deterioro del bien inmueble; Si es o no factible la conservación y preservación del bien.
8. Observaciones
9. Conclusiones
10. Recomendación expresa

**ARTÍCULO 279.- INFORME JURÍDICO.** - El informe jurídico emitido por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, deberá contener, al menos, la siguiente información:

1. Antecedentes y Determinación sucinta del asunto que se trate.
2. Análisis Jurídico y Fundamento.
3. Conclusiones.
4. Recomendación expresa.
5. Anexos En este informe se realizará un pronunciamiento sobre la existencia o no de un posible delito y/o una acción administrativa, la misma que deberá ser comunicada al Ministerio de Cultura y Patrimonio, para que inicie las acciones legales que correspondan.

**ARTÍCULO 280.- DESVINCULACIÓN DEL (LOS) BIEN (ES) DEL INVENTARIO.** - El Ministerio de Cultura y Patrimonio, mediante el acto administrativo correspondiente y el informe con la recomendación expresa de la máxima autoridad del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, dispondrá que uno

o más bienes han sido desvinculados del inventario nacional. Así también, luego del proceso de desvinculación, el Ministerio de Cultura y Patrimonio dispondrá al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, la desclasificación del bien o bienes del inventario nacional.

**ARTÍCULO 281.- NOTIFICACIÓN.** – El GADMCA, realizará las notificaciones correspondientes al (los) propietario (s) y solicitará al Registrador de la Propiedad cantonal que inscriba dicha condición.

## SECCION VI

### DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 282.-** Podrán sujetarse a las normas de régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda oficinas y locales comerciales u otros bienes que de acuerdo a la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, sean independiente y puedan ser enajenados individualmente.

**ARTÍCULO 283.-** Las edificaciones a construirse bajo el régimen de propiedad horizontal en el sector central, y bajo protección se sujetarán a disposiciones específicas como son:

1. Presentar planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas.
2. Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios.
3. Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo Dúplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galería, escaleras, zaguanes, ni patios debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas tanto exteriores como interiores.
4. Podrá constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad, con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm.
5. Los entrepisos entre unidades, podrán ser cualquier sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación, de tratarse de entrepisos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.
6. La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrá un mínimo de 1.00 m de ancho.

7. Se presentará un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación firmada por un Ingeniero Civil calificado.

**ARTÍCULO 284.-** Para las edificaciones de hormigón armado en general, construida antes de la aprobación de la presente Ordenanza que opten por constituirse en propiedad horizontal deberán presentar lo siguiente:

1. Planos arquitectónicos y de instalaciones actualizadas.
2. Circulaciones comunes de ancho no menor a 1.00.
3. Cuadro de áreas, linderos y alícuotas detalladas.
4. Informe técnico sobre la estabilidad estructural por parte de un Ingeniero Civil calificado o planos estructurales con los cuales se construyó la obra.
5. Reglamento de uso, funcionamiento y administración.

**ARTÍCULO 285.-** Para las nuevas edificaciones a construirse y que pretendan constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal se contemplará lo siguiente:

1. Los edificios se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza y las normas específicas contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo.
2. Presentarán planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidrosanitarios y eléctricas aprobadas.
3. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente, así como tomas de agua en caso de incendio.
4. Las instalaciones de evacuación de aguas-servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de bajantes o colectores del edificio.
5. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor alimentado desde el tablero general.
6. La iluminación de espacios comunales: escaleras, corredores, galerías, y áreas exteriores con medidor exclusivo.
7. Las losas de entepiso serán de hormigón armado no menor de 20 cm de espesor.

## SECCIÓN VII

### AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 286.- DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -** Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo “Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción”, Declaratoria de Propiedad Horizontal

**ARTÍCULO 287.- DE LOS LINEAMIENTOS. -** Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en las regulaciones establecido por el GADMCA y la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal deberán sujetarse a la Ley de Propiedad Horizontal, así como a la normativa local, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

**ARTÍCULO 288.- 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 entidad competente del GADMCA:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional de acuerdo al formato establecido por el GADMCA (Enumerando todos los requisitos); a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
2. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
3. Original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;(poder especial);
4. Informe de aprobación de planos;
5. Informe de Habitabilidad de Suelo
6. Autorización de construcción;
7. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
8. 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 de identidad del profesional competente y de los propietarios;

9. 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;
10. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);
11. Certificado de no adeudar al municipio del/los propietarios.
12. Certificado de gravámenes actualizado en el Registro de la Propiedad; y,
13. Reglamento interno, uso y funcionamiento.

**ARTÍCULO 289.- DE LA OBTENCIÓN DEL PERMISO DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** –Previo a emitir la aprobación por medio de Resolución Administrativa, la Unidad de Control Urbano y Rural, deberá emitir un informe técnico favorable, en el que conste el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, así como la normativa local y nacional, el informe de aprobación será emitido por la Unidad de Control Urbano y Rural; en el plazo de 15 días laborables y tendrá una validez de 2 años

**ARTÍCULO 290.- PROPIEDAD HORIZONTAL EN BIENES INVENTARIADOS PATRIMONIALES.** –Las Edificaciones en áreas patrimoniales que se sujeten a las normas de régimen de propiedad horizontal observaran las disposiciones establecidas en esta Ordenanza y las siguientes:

1. Se entenderá como pasaje común, a galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios
2. Las unidades Independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la reorganización interna en dos plantas (tipo dúplex) con vinculación vertical interna. Esta organización no implicara la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología estructural y la expresión arquitectónica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
3. También podrá constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades, tengan características constructivas que aseguren privacidad, garanticen un adecuado comportamiento estructural y se ejecuten con sistemas constructivos y materiales compatibles con la estructura histórica de las edificaciones;
4. Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros(0.15m). Estas divisiones sellaran inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar el rasante interior del entechado;
5. Los entrepisos entre unidades podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación. De tratarse de entrepisos de madera o acero, se colocará un

cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible;

6. Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en la presente ordenanza.
7. Las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales, siempre y cuando se trate de un proyecto colectivo (mínimo 5 unidades de vivienda) de carácter comprobadamente social, aprobado por la comisión de Patrimonio;
8. Podrá computarse como áreas recreativas los patios, jardines, terrazas y áreas no edificadas, excepción de los retiros y circulaciones peatonales y vehiculares establecida como tales, sin que haya limite en su número hasta completar el área requerida.
9. Las edificaciones ya existentes a declararse en Propiedad Horizontal, contara con un documento que garantice su estabilidad y permanencia, suscrito por un ingeniero estructural en el que conste una memoria técnica del comportamiento de la estructura existente y estudio de materiales originales mediante calas.

## SECCION VIII

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**ARTÍCULO 291.-** Para el efecto se debe cumplir con la normativa emitida por el ente rector de hábitat y vivienda con base a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada en el Registro Oficial Suplemento 309, de 21 de agosto de 2018, en sus artículos 31, 32, 33, 34 y 35, establece un procedimiento simplificado para el efecto, mismo que se encuentra estructurado en fases subsecuentes y coordinadas con el GADMCA; con tiempos de estricto cumplimiento para cada evento, enfocado hacia las personas naturales o jurídicas que realicen la construcción de viviendas de interés social. Ver Anexo Nro. 001, Artículo 6.- Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico De Uso Y Gestión Del Suelo "Parámetros para el Procedimiento de Aprobación de Permisos, Autorizaciones e Informes Previos de Construcción", Título V, Capítulo I, Procedimiento Administrativo Simplificado Para La Construcción De La Vivienda De Interés Social

**ARTÍCULO 292.- PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMO PRIORIDAD DEL ESTADO-** Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo nacional y, para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esta Ley, su Reglamento y demás normativa pertinente.

Estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda.

La calificación a la que hacen referencia los incisos anteriores, se hará en base a los parámetros que para el efecto se establezcan en el Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

Se priorizarán las tecnologías constructivas que favorezcan el uso de materiales locales sustentables.

**ARTÍCULO 293.- RESPONSABILIDADES EN LA EJECUCIÓN DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DESTINADOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** - En los planes, programas y proyectos de construcción destinados para vivienda de interés social, los promotores y constructores responderán por los vicios de la obra, de conformidad con las normas generales previstas en el Código Civil.

**ARTÍCULO 294.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** - En los casos que se requiera la aprobación municipal para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases, descritas a continuación:

1. **Fase previa:** El informe previo lo emitirá el GADMCA a través de la Unidad de Control Urbano y Rural, en el término máximo de diez días, contados a partir de la presentación de la solicitud por parte del promotor del proyecto.

El ente rector de hábitat y vivienda definirá los contenidos que deberá tener dicho informe, mediante normativa.

2. **Fase de calificación:** Una vez obtenido el informe previo del GADMCA, en el término máximo de diez días contados desde el ingreso de la petición, el ente rector de hábitat y vivienda procederá, de ser pertinente, a calificar al ante proyecto como de vivienda de interés social, el mismo que deberá considerar dentro de su diseño, la accesibilidad universal.

3. **Fase de obtención de permisos:** En los trámites y procedimientos relacionados con la construcción de vivienda de interés social, el GADMCA, mediante procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro procedimiento declarativo realizado por el promotor de vivienda de interés social, efectuará el registro de los planos urbanísticos, arquitectónicos e ingenierías; y, emitirá la licencia de construcción del proyecto en el término máximo de veinte días desde su presentación, para lo cual cumplirá con los requisitos establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.

El promotor realizará la solicitud a través de un formulario estandarizado emitido por el ente rector de hábitat y vivienda. Será de estricta responsabilidad, la declaración efectuada por parte del peticionario sobre la

veracidad de la información proporcionada, el cumplimiento de todas las reglas técnicas de aplicación a la actuación materia de la autorización y a las obligaciones urbanísticas y estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos, establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

La Unidad de Control Urbano podrá verificar o comparar en cualquier momento dicha información.

La Unidad de Control Urbano informará al peticionario, respecto de las garantías correspondientes exigidas por esta Ley.

El GADMCA, de manera paralela extenderán, los permisos agua potable, alcantarillado correspondientes en el mismo término máximo de veinte días; adicionalmente, en este mismo período, se solicitará los permisos de prevención socorro y extinción de incendios al cuerpo de bomberos, las empresas que proveen energía eléctrica, como de servicio de telecomunicaciones, están obligadas a extender las autorizaciones pertinentes.

De igual forma procederá el GADMCA, en lo que corresponde a los permisos ambientales.

El promotor del proyecto de interés social presentará su requerimiento a través de una solicitud única al GADMCA, siendo este responsable de remitir a las entidades o empresas prestadoras de servicios que deban pronunciarse ante dicha solicitud, propiciando la simplificación de los trámites correspondientes y generando una atención oportuna al solicitante.

**ARTÍCULO 295.- PERMISOS DE INTERVENCIÓN DE OBRA MENOR EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** - La aprobación de vivienda de interés social de hasta setenta y cinco (75) metros cuadrados de construcción en terreno propio, considerará para efectos del trámite de aprobación en el GADMCA, el trámite de permisos de intervención menor, trabajos varios o su equivalente; y se aprobarán, en el tiempo previsto en el artículo anterior, correspondiente a la Fase 3 con los requisitos siguientes:

1. Uso de tipologías validadas por el ente rector de hábitat y vivienda;
2. Planos con firma de responsabilidad de los profesionales competentes; y,
3. Pago de tasas administrativas en función de lo que determine el GADMCA.

La responsabilidad en el cumplimiento de los procesos y tiempos estipulados en los artículos precedentes de esta ordenanza, corresponderá a las máximas autoridades de las entidades señaladas en los mismos, que en el caso de incumplir lo antes indicado, el promotor podrá continuar con el proyecto, sustentado en la falta de pronunciamiento al mismo, entendiéndose como aprobación.

**ARTÍCULO 296.- VIVIENDA URBANO Y RURAL COSNTRUIDA MEDIANTE EL BONO MIDUVI.** - Para construcciones de vivienda Urbana y Rural mediante el Bono del MIDUVI el usuario aparte de los planos deberá presentar:

1. Certificado de la Secretaria Nacional de Riesgos
2. Certificado de uso del suelo
3. Certificado del sistema constructivo aprobado por el MIDUVI (antisísmico)

## SECCIÓN IX

### PROYECTO TÉCNICO

**ARTÍCULO 297.- PROYECTOS ESPECIALES.** - El proceso de autorización para la edificación de proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central podrá ser obtenida con la presentación del proyecto técnico, el cual deberá cumplir a las normas establecidas para Construcciones Mayores, y las Normas Nacionales dictadas para dicho efecto.

El proceso de autorización para la edificación de proyectos Especiales consistirá en la presentación inicial de un anteproyecto técnico; una vez que éste sea admitido, se adjuntará el proyecto definitivo firmado por el propietario del predio, si es necesario el Promotor y los Profesionales Técnicos competentes. Para su elaboración se tomará en cuenta los siguientes componentes:

#### ANTEPROYECTO:

1. Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 Sur, 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, construcciones existentes, etc.
2. Planos arquitectónicos en A1 (en físico y en digital en formato DWG versión 2010, CAD georreferenciados en escala 1:50 a 1:100) con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto; y,
3. Informes de factibilidad de servicios públicos de soporte de agua, alcantarillado, electricidad emitidos por las entidades competentes.

La propuesta general incluirá:

1. Ubicación a escala del proyecto en la zona de implantación;
2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación;
3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;

4. Propuesta de diseño Arquitectónico: plantas, fachadas, cortes y perspectivas;
5. Propuesta de diseño Urbano: accesibilidad, adosamientos y retiros; espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
6. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
7. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
8. 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, área verde, unidades de edificación por uso, COS PB Y COS total asignado y propuesto.
9. Memoria Técnica

## PROYECTO DEFINITIVO

1. Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 Sur, 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, construcciones existentes, etc.
2. Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;
3. Planos (en físico y en digital en formato CAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura para el efecto;
4. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
5. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente;
6. Planos Estructurales;
7. Planos de instalaciones hidrosanitaria, eléctricas y de telecomunicaciones;
8. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
9. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;

10. Deberá presentar una garantía a favor del GADMCA por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,
11. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra;

La propuesta deberá dibujarse sobre el plano topográfico y deberá final deberá incluir:

1. Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.
2. Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
3. Plantas arquitectónicas: Tendrán que ser dimensionadas al exterior, las cuales reflejarán los espesores de muros, las medidas parciales y totales, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad, se deberá dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo; se lo hará de acuerdo a las peculiaridades del proyecto, hacia el interior del mismo.

Se evidenciarán las pendientes expresadas en porcentaje en la planta de cubierta inclinada.

Para entender mejor el proyecto dentro de cada espacio se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios.

4. Cortes arquitectónicos: Los cortes arquitectónicos deberán presentados en la misma escala y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.

En las plantas deberá esta dimensionados e identificarán los niveles, así como el nivel natural del terreno.

5. Fachadas arquitectónicas: Todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
6. Cuadro de Áreas
7. Planos de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y comunicaciones especiales de ser el caso serán presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.
8. Diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañará de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

**ARTÍCULO 298.- REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTOS ESPECIALES.** - Para obtener la autorización se solicitará los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable mediante el formato establecido por el GADMCA, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
2. Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;(poder especial)
3. Certificado de no adeudar al GADMCA por parte del propietario del predio;
4. Carta de Pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Certificado de gravámenes actualizado;
7. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado;
8. Tres copias en físico y un archivo digital del proyecto técnico.

**ARTÍCULO 299.- PROCEDIMIENTO GENERAL DE PROYECTOS DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO DEL GOBIERNO CENTRAL.** – El procedimiento General para de vivienda se tramitará de acuerdo a la norma técnica establecida para el efecto entre el GADMCA y la entidad gubernamental responsable.

**ARTÍCULO 300.- PROCEDIMIENTO GENERAL PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS ESPECIALES.** – El procedimiento de proyectos Especiales Arquitectónicos se realizará a partir de la revisión y aprobación del Proyecto Final Definitivo por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural a través de un Informe Técnico Favorable en el que conste el cumplimiento de la normativa técnica urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y urbanismo.

## TÍTULO II

### CONTROL A LOS PROCESOS DE HABITABILIDAD DE SUELO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES DE REGULACIÓN Y CONTROL

**ARTÍCULO 301.-** Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

1. La Unidad de Control urbano y Rural
2. Comisaria Municipal o de Construcciones.

**ARTÍCULO 302.- LA UNIDAD DE Y CONTROL URBANO.** - Estará dirigida por un profesional de la arquitectura, y para el cumplimiento de sus atribuciones contará con un equipo técnico. A más de las funciones propias de la regulación y control urbanístico establecidas en el Estatuto Orgánico de Procesos, cumplirá en el marco de la presente ordenanza, especialmente las siguientes funciones:

1. Aprobar o rechazar los planos arquitectónicos en áreas que no excedan los 1000 m<sup>2</sup> de construcción, y que además cuenten con los servicios de vías, agua potable, alcantarillado, y estudios eléctricos; también podrá aprobar los de edificaciones o ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, etc.;
2. Emitir los informes Técnicos favorables para la Habilitación del Suelo;
3. Cantonal, como los relativos a urbanizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales; cambio de uso y características de ocupación de suelo, entre otros que le sean dispuestos;
4. Otorgar el Certificado de Habilitación de Edificaciones;
5. Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previo al inicio de la construcción;
6. Conocer y resolver los pedidos de declaratoria de propiedad horizontal;
7. Coordinar la inspección de construcciones;
8. Otorgar los permisos de construcción;
9. Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;
10. Disponer al Comisario de Construcciones el derrocamiento de construcciones no autorizadas por el GADMCA y disponer la demolición de construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan un peligro para los transeúntes a excepción de los bienes Patrimoniales;
11. Ordenar previamente la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza;
12. Aprobar informes respecto a la demolición de construcciones, obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos; así como la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y, g. Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamento;
13. Evaluar, formular y presentar reformas, tal como lo dispone el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en sus artículos 43 y 50 y evaluará la idoneidad de las normas de esta ordenanza, en función de las nuevas necesidades que propone el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y propondrá al Concejo del GADMCA a través de los canales correspondientes, las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien modificaciones en relación con la

estructura, la administración del territorio, la clasificación del suelo causada por la selección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico que incidan sustancialmente sobre la ordenación y utilización del suelo;

14. Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de que lo haga de oficio el Comisario Municipal; y,
15. Las demás que señalen las ordenanzas y reglamentos.

**ARTÍCULO 303.- COMISARIO MUNICIPAL O DE CONSTRUCCIONES.** - Tendrá a su cargo servir a la comunidad mediante el juzgamiento y sanción de infracciones y contravenciones a la normatividad municipal referente a construcciones, ocupación y utilización del suelo.

En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario Municipal o de Construcciones se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la república del Ecuador, el procedimiento previsto en la Ley, y esta Ordenanza.

**ARTÍCULO 304.- ATRIBUCIONES.** - Son atribuciones del Inspector de Construcciones, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

1. Proponer proyectos de ordenanzas o actualización de normas en general que regulen los procesos de construcción, desarrollo urbano, utilización del suelo, registro y control de arrendamientos para vivienda y demás aspectos propios del área.
2. Vigilar el cumplimiento de las normas y reglamentos sobre manejo de materiales de construcción, utilización de espacios y vía pública, permisos de construcciones, líneas de fábrica de conformidad con las disposiciones de ordenanzas municipales.
3. Conocer, analizar y juzgar las infracciones a las ordenanzas municipales sobre construcción de obras civiles.
4. Dirigir operativos de inspección y verificación de construcciones clandestinas o no sujetas a los reglamentos legales con el Inspector de Construcciones y la Policía Municipal.
5. Inspeccionar el mantenimiento de edificaciones consideradas Patrimonio Histórico protegido.
6. Disponer el derrocamiento de construcciones de obras civiles no autorizadas o fuera de ley.
7. Coordinar con Comunicación Social la difusión de las ordenanzas y normas de construcción.
8. Coordinar con la Comisaría las actividades que debe cumplir la Policía Municipal.

9. Elaborar informes relativos a sanciones efectuadas de conformidad a las leyes y la normativa.
10. Llevar registros y estadísticas de las infracciones, infractores y sanciones.
11. Presentar informes de cumplimiento de las operaciones, objetivos y metas programados.
12. Ejercer, según la naturaleza de su misión, las demás responsabilidades asignadas por sus superiores.

## SECCIÓN I

### PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**ARTÍCULO 305.- COMPETENCIAS TÉCNICA Y EL PROFESIONAL RESPONSABLE ASIGNADO.** -De acuerdo a la competencia o el requerimiento de los proyectos técnicos se designa al profesional que puede desarrollarlo, todo proyecto deberá contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, en función de cada ley del ejercicio profesional:

| Competencias Técnico:  | Profesional responsable:  |
|--|---|
| Diseño Arquitectónico  | Arquitecto  |
| Diseño Urbano  | Arquitecto  |
| Diseño de Estructuras  | Ingeniero Civil   |
| Diseño Mecánico  | Ingeniero Mecánico y profesionales a fin.   |
| Diseño Eléctrico   | Ingeniero Eléctrico y profesionales a fin.<br><br>Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 400m <sup>2</sup> ) |
| Diseño Electrónico   | Ing. Electrónico y profesionales a fin.   |
| Diseño Hidrosanitario  | Ingeniero Civil<br><br>Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 400m <sup>2</sup> )                            |
| Diseño y Formulación de Planes Ambientales                       | Ingeniero Ambiental y profesionales a fin.  |
| Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios. | Ingeniero Electrónico y profesionales a fin.  |
| Planimetrías / Topografía  | Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo,  |

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | Arquitecto y profesionales a fin. |
|--|-----------------------------------|

El GADMCA determinará los casos que requiera la actuación de otros profesionales especializados para diseños específicos de acuerdo a sus competencias, debiendo estar en posesión de título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT. Actuarán de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional correspondiente.

**ARTÍCULO 306.- REGLAS TÉCNICAS Y NORMAS ADMINISTRATIVAS.** - Las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el GADMCA y las entidades nacionales deben ser respetadas por todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación.

**ARTÍCULO 307.- TÉCNICO RESPONSABLE DE LA OBRA.** - En toda obra de edificación a partir de la iniciación de su ejecución, deberá contar con un Técnico Responsable de la Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica, para tal razón se presentará por parte del propietario la designación del nombre del profesional responsable y se otorgará los permisos respectivos al propietario y dicho profesional, quien velará por el cumplimiento de las normas reglamentos impuestos en esta ordenanza, la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura.

**ARTÍCULO 308.- DE LOS PROFESIONALES.** - Todo profesional persona natural o jurídica que haya participado en la elaboración, ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

Profesionales externos que presenten proyectos al GADMCA no necesitan estar calificados y registrados en el mismo; deberá acreditarse con el pago de la patente municipal para actividades económicas y copia del registro del SENEYCYT, porque su ámbito de actuación es a nivel nacional.

**ARTÍCULO 309.- MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS.** - Cuando el propietario crea necesario hacer cambios en los planos aprobados por el GADMCA con otro profesional se deberá adjuntar a la nueva propuesta el permiso correspondiente del proyectista anterior ya que se trata de derechos de autor.

Si el propietario realizare cambios en un proyecto ya aprobado por parte del GADMCA sin contar con el consentimiento del profesional responsable, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

**ARTÍCULO 310.- OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR.** - El constructor está obligado a cumplir los siguientes requerimientos:

1. Realizar un contrato notariado con el propietario del inmueble en construcción, siempre y cuando sobrepase los 40m<sup>2</sup> de construcción, el mismo que será requisito para emitir el permiso de construcción por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural;
2. Colocar un letrero en el predio donde se va a construir;
3. Mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales, y permiso de construcción aprobados por el GADMCA;
4. Cumplir con las responsabilidades de los Profesionales.

Proteger a la construcción con cerramiento o vallas provisionales de seguridad. Los requisitos antes mencionados deberán ser colocados en obra en un plazo de 48 horas, caso contrario se procederá a la sanción pertinente.

## SECCIÓN II

### PROCESO DE CONTROL

**ARTÍCULO 311.- DEL PROCEO DE CONTROL.** – El objetivo es realizar un control adecuado y eficiente del uso y ocupación del suelo en el cantón Alausí, para poder desarrollar un crecimiento armónico de acuerdo a la planificación y un correcto manejo del uso y ocupación del suelo del cantón.

Será de aplicación obligatoria para el suelo urbano y suelo rural del cantón, donde se deberá actuar de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

El control estará a cargo de la comisaría municipal o de construcciones del GADMCA en coordinación con la Unidad de Control Urbano y Rural, y otras unidades o Direcciones de la misma institución de ser el caso, de manera articulada buscando un adecuado ordenamiento territorial.

El mismo que estará bien informado de los procesos de habilitación de suelo y edificación, por medio de un informe técnico motivado de los controles que detalle el estado de las subdivisiones, edificaciones y autorizaciones de publicidad e infraestructura en espacio público en comparación con los permisos aprobadas expondrá su resolución.

Para la eficiente gestión en las inspecciones y en la emisión de los correspondientes informes, la Unidad de Control Urbano podrá contratar servicios especializados de inspección, monitoreo o fiscalización.

El control del uso y ocupación del suelo persigue los siguientes propósitos:

1. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio cantonal;
2. Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en el territorio del cantón Alausí estén de acuerdo a la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y cuenten con la aprobación del GADMCA,
3. Arbitrar las medidas de orden urbano destinadas a mantener el orden urbano.
4. Realizar la vigilancia y control del cumplimiento de las disposiciones previstas en las ordenanzas ambientales.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el GADMCA, y para hacerlo eficiente podrá contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización.

En todo el suelo cantonal solo se permitirá la ejecución de construcciones que cumplan con las determinantes de uso y ocupación del suelo establecidas en la normativa urbanística, la norma ecuatoriana de la construcción y las normas de arquitectura y que cuenten con autorización correspondiente.

Estas serán sujetas a inspecciones por parte del ente de Control Municipal bajo el procedimiento legal vigente, a fin de verificar que cuenten con los permisos respectivos y/o que su ejecución se sujete a autorizaciones emitidas.

Se permitirá y será válido como prueba el uso de nueva tecnología para el control de la ocupación del suelo urbano, tales como drones, videos, fotografías, cartografía con base en la fotografía satelital, etc.

**ARTÍCULO 312.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS AL COMISARIO.** - En las inspecciones de control, los corresponsables de la construcción, deberán presentar los planos arquitectónicos y estructurales y de instalaciones aprobados, además del permiso de construcción de edificación. En el caso de subdivisiones, los planos y la resolución administrativa de aprobación de la subdivisión, y el permiso de construcción de la subdivisión. En el caso de urbanización: la resolución administrativa de aprobación de urbanización. Lo que estará a cargo de la Comisaría.

**ARTÍCULO 313.- DE LAS OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.** - Los propietarios y el técnico responsable deberán cumplir con:

1. Notificar el inicio de las obras y el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que el GADMCA planifique los controles respectivos. Estos controles deberán realizarse en el término de 5 días, contados a partir de la notificación al GADMCA, para lo cual será necesario un oficio dirigido al Director (a) de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Unidad de Control Urbano y Rural, a esta notificación se anexará una copia notariada del contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras y de la fiscalización si es del caso, para que en coordinación con la Comisaría de Construcciones se proceda a realizar la inspección de Comisaría.
2. Un rótulo de identificación en el acceso a la obra y en un lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta Ordenanza.
3. Áreas de servicios sanitarios y vestidores provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
4. Sistemas de seguridad y limpieza para transeúntes y vecinos. - En el caso que la edificación sea de más dos plantas el dueño del predio deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.
5. Reposición de obras destruidas. - Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como bordillos, parques, calzadas, parterres, aceras, por la utilización de transporte maquinaria pesada, por el transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento procediendo con la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o restaurar, en forma definitiva, el daño ocasionado.
6. y otras mencionadas en este documento.

Para el control de la habilitación del suelo y la construcción se debe ejecutar las siguientes acciones: controles programados, inspecciones regulares y especiales, controles aleatorios y supervisión al proceso de control

**ARTÍCULO 314.- PARALIZACIÓN DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.** - Se realizará la paralización temporal de las obras de construcción por los siguientes casos, mismos que de acuerdo al tipo deberán ser informadas a la Unidad de Control Urbano y Rural.

1. Cuando la obra no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural el estado de la construcción para que se tome en cuenta la etapa y la regulación de la zona. Bajo ningún criterio se permitirá continuar la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.
2. Cuando una obra con permiso de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, retiro, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural, el estado de la construcción para que se informe la regulación y pueda la Comisaría solicitar la modificación de la construcción. Bajo ningún criterio se la Unidad de Control urbano y Rural permitirá continuar la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.
3. Cuando se verifique que el permiso de Construcción haya sido otorgado, violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales, a criterio del técnico inspector se paralizará la construcción hasta solicitar a la Unidad de Control Urbano y Rural y se emita un informe técnico que justifique el permiso otorgado para la continuidad de la construcción; en caso de identificarse que se emitió un permiso que está en contra de lo establecido en las normas urbanísticas, deberá rectificarse el permiso y solicitar al propietario se rectifique la construcción, buscando medidas de indemnización en caso de una gran afectación.
4. Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique al GADMCA su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya; se suspenderán los trabajos, se informará a la Unidad de Control urbano y Rural del cambio que se ha identificado en obra y se podrán retomar las actividades hasta que se entregue por parte del Propietario el Cambio de Profesional.
5. Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en el presente documento, se paralizarán las obras y se informará a la Unidad de Control urbano y Rural, el estado de la construcción para que se informe la regulación y pueda la Comisaría, la construcción si no cumple con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de suelo.

6. Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral.

**ARTÍCULO 315.- INCUMPLIMIENTO.** - Si entre las obras se muestran inconsistencias, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico oportuno para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador por parte de la Comisaría de Construcciones.

**ARTÍCULO 316.- CONTROLES PROGRAMADOS.** - La Comisaría generara los controles programados y obligatorios garantizando el cumplimiento de las obras que se desarrollaran por Etapas:

1. **Para control en la ejecución de obras en urbanizaciones o fraccionamientos.** -Se verificará el cumplimiento de los tiempos, plazos y modos especificados en el cronograma de obras valorado y aprobado. En caso de obras de infraestructura de servicios básicos y vialidad, la Dirección de Obras Publicas emitirá un informe de cumplimiento.
2. **Para control en la ejecución de obras de edificación a cargo de la Comisaría de Construcciones coordinando con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial:**

**Control 1:** Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación, esto es antes de que se realice la fundición de cimientos y columnas, el técnico inspector verificará en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa para lo cual deberá llenar una ficha de control donde se incluyan datos técnicos y observaciones necesarias;

**Control 2:** Cuando la obra de construcción tiene armada la primera losa de la edificación principal o la estructura de cubierta, el técnico inspector verificará en función de los planos aprobados que serán cotejadas con la normativa para lo cual deberá llenar una ficha de control donde se incluyan datos técnicos y observaciones necesarias;

**Control 3:** Cuando haya finalizado la construcción, es decir cuando se pueda determinar los espacios mínimos, el técnico inspector realizará la verificación en función de los planos aprobados y se llenará la ficha de control marcando a la construcción en la etapa identificada

**ARTÍCULO 317.- CONTROLES ESPECIALES.** - La comisaría municipal o de construcciones, a cargo de la supervisión del control, realizará controles ante cualquier requerimiento o determinación de irregularidades. Luego del control emitirá el respectivo informe que será remitido al peticionario y/o a la dirección del GADMCA relacionada y, en caso de detectarse una infracción, iniciará de oficio las acciones legales pertinentes.

**ARTÍCULO 318.- CONTROLES ALEATORIOS.** - La Comisaría Municipal o de Construcciones, se controlará de forma habitual y aleatoria inspecciones de habilitación y edificaciones en construcción con el objetivo de comprobar la existencia del permiso y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las

edificaciones licenciadas. Esta disposición también será para la realización de obras menores de edificación.

### SECCIÓN III

#### DE LAS GARANTÍAS

El GADMCA aceptará las siguientes garantías: hipoteca, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

#### ARTÍCULO 319.- GARANTÍA PARA EDIFICACIONES

**Fondo de garantía para la obtención del permiso de construcción.** - Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá la garantía de ley a favor del GADMCA, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para construcción de obras que no requieran la aprobación de planos y en construcciones menores a 120 m<sup>2</sup>.

El valor del metro cuadrado de construcción será determinado por la Unidad de Control Urbano y Rural, el mismo que será calculado en base a los precios de la cámara de construcción actualizada al año en curso, dicho informe deberá ser revisado una vez cada año, y será aprobado por el Director Departamental.

**ARTÍCULO 320.- GARANTÍAS QUE PUEDEN ACEPTARSE PARA HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.** - El GADMCA aceptará como garantías pólizas de seguro, garantías bancarias o depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera quien establecerá los procedimientos específicos para cada caso.

En el caso de construcción por etapas, el monto de garantía se calculará considerando el área bruta de construcción de cada etapa.

**ARTÍCULO 321.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.** -La garantía será devuelta por el GADMCA, una vez que el propietario o constructor, Urbanizador, haya obtenido el permiso de habitabilidad del Suelo.

1. **Requisitos para solicitar la devolución de garantía.** - El Propietario o constructor debe ingresar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:
  - 1.1. Oficio dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
  - 1.2. Certificado de Habitabilidad del Suelo;
  - 1.3. Copia del memorándum de garantía y del comprobante de depósito;
  - 1.4. Copia del pago de predio actual;
  - 1.5. Copia del permiso de construcción y aprobación de planos (en casos especiales incluir el informe favorable de habitabilidad del suelo);

- 1.6. Informe Favorable emitido por el Cuerpo de Bomberos para construcciones de más de 400 m<sup>2</sup>;
  - 1.7. Tiempo de entrega cinco (5) días laborables.
  - 1.8. Tener la documentación aprobada por la Unidad de Control Urbano y Rural, (informe favorable de inspección).
- 2. Será considerada la solicitud de devolución de Garantía. –**
- 2.1. Siempre y cuando se haya obtenido el certificado de habitabilidad o se haya revocado el permiso de construcción; y para zona rural se deberá contar además con el pozo séptico o biodigestor ya construidos o colocados en sitio.
  - 2.2. La nueva edificación debe contar con las acometidas de servicios básicos de Agua potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, en caso de no contar con red de alcantarillado deberá contar con una solución alternativa; en el área urbana, no deberá haber afectaciones por construcción a bienes municipales. Para el área rural, al menos deberá contar con el tratamiento de aguas servidas.
  - 2.3. Todo cambio realizado al momento de la construcción, tanto en la parte arquitectónica como estructural deberá contar con la respectiva Aprobación Unidad de Control Urbano y Rural, de no poseer dicha autorización tendrán un plazo de 30 días a partir de la inspección realizada por la Comisaría y la Unidad de Control Urbano y Rural, para legalizar documentación, de lo contrario se realizará el informe de Ejecución de Garantía, previo a proceso interno de revisión con el visto bueno de los informes para devolución.
  - 2.4. Todo daño a bien público identificado en el proceso de inspección deberá ser restituido en un plazo de 15 días; de no proceder con la reparación o desalojo de material se procederá a realizar el informe de Ejecución de Garantía y se notificará a Comisaría Municipal para la sanción respectiva
  - 2.5. Si los retiros no son respetados conforme aprueba la Unidad de Control Urbano y Rural y no cuenta el propietario o constructor con una autorización para dichos cambios, se realizará el informe de ejecución de Garantía y se informará a la Dirección de Planificación, Comisaría Municipal o de Construcciones, el incumplimiento de la normativa municipal, para la sanción respectiva.
  - 2.6. Si el propietario no ha ejecutado construcción alguna, en su predio podrá acceder al informe de devolución de Garantía, siempre y cuando presente la documentación legalmente anulada por la Unidad de Control Urbano y Rural, dentro de la vigencia del plazo del permiso de construcción.
- 3. Realización del Informe de Devolución de Garantía. -** Una vez que el propietario, constructor o urbanizador, haya obtenido el informe favorable de inspección, y el otorgamiento del permiso de habitabilidad realizado por la

Unidad de Control Urbano y Rural, la garantía será devuelto por el GADMCA al depositante.

4. **Fondos de garantía no retirados en la vigencia correspondiente.** - En caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, La Dirección Financiera, solicitará a la Unidad de Control Urbano y Rural, el informe del estado o vigencia de los permisos de construcción a expirarse, así como también se emitirá el criterio de Ejecución de los Fondos de Garantía conforme al informe técnico correspondiente. En el caso de que el propietario en el transcurso de 2 años no haya retirado la garantía, La Dirección financiera, previa inspección e informe por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial devolverá o ejecutará la garantía, o a su vez realizara acuerdos con el propietario para su prórroga.

#### **ARTÍCULO 322.- GARANTÍA PARA SUBDIVISIONES URBANAS DE DOS LOTES EN ADELANTE**

1. **Garantía para subdivisiones urbanas.** - Para subdivisiones urbanas, el promotor deberá constituir el cien por ciento (100%) de las obras de infraestructura a realizarse. La garantía será la prohibición de enajenar (hipoteca a favor del GADMCA, los predios resultantes de la subdivisión, con un valor equivalente a la construcción de las obras de infraestructura, el valor será calculado de acuerdo al avalúo catastral de la zona. Al estar ejecutado el 70 % de las mismas, se podrá alzar la hipoteca, siempre y cuando tenga el informe favorable de avance emitido por la Dirección de Obras Públicas; el 30% quedará con prohibición de enajenar hasta que culmine la construcción del 100% de las obras, o mediante una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública.

El promotor asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Jurídico, Financiero y Obras Públicas, deberán emitir un informe para la liberación total de la garantía, posteriormente será sometido a Concejo para su resolución.

2. **Subdivisiones construidas por etapas.** - En el caso de subdivisiones que se construyan por etapas, el promotor constituirá a favor del GADMCA una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.
3. **Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal.** Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, se exigirá su total culminación previa a la declaratoria de propiedad horizontal por parte del GADMCA.