

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPEJO

CONSIDERANDO:

Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

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

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a), d) y w), del mismo Código faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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

Que, una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado es regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; conforme lo dispone el literal o) del artículo 54 del COOTAD;

Que, entre las funciones y competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, consta establecer y ejercer el control del régimen de uso y ocupación del suelo, acorde a lo previsto en los Arts. 54 literal c) y 55 literal b) del COOTAD, en concordancia con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, se debe armonizar la normativa local con las necesidades de la población y el desarrollo cantonal;

Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del COOTAD, dispone: “Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación.”; y, En usos de las facultades legales:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente tiene por objeto regular y controlar: la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras; así como, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros, excavaciones, rellenos, reservorios; y, en general, todo lo que tiene relación con las construcciones que se realicen en el cantón Espejo.

Previamente a realizar los trabajos previstos en el inciso anterior, los propietarios o sus representantes obtendrán del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, la aprobación de planos y/o el permiso respectivo, según el caso; sin que se pueda iniciar ni continuar con las obras sin estos requisitos.

Art. 2.- Se sujetarán a esta ordenanza todas las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras que realicen cualquier tipo de construcciones territorio del Cantón Espejo.

CAPÍTULO II

DE LOS REQUISITOS Y LAS NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN, MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 3.- Todo tipo de construcción requiere del permiso correspondiente otorgado legalmente por el Director de Obras Públicas, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a). Informe de línea de fábrica; Es responsabilidad del Director de Obras Públicas conceder la línea de fábrica de conformidad con esta ordenanza, para lo cual utilizará una especie valorada, cuyo costo será equivalente al 3% del salario básico unificado y tendrá vigencia de seis meses contados desde su expedición.

b). Planos arquitectónicos; cuando el área de construcción sea menor de 48 metros cuadrados no es requisito presentar planos Arquitectónicos y cuando el área de construcción sea mayor a 48 metros cuadrados, hasta 80 metros cuadrados, de una planta es requisito presentar solo planos arquitectónicos, y cuando el área de construcción en una planta que contenga elementos de hormigón armado, sea superior a 80 metros cuadrados, o tenga dos o más plantas es requisito presentar planos Arquitectónicos y estructurales, por cuadruplicado, en formato INEN y, firmados por el propietario y el profesional

proyectista, en el que constara los nombres y apellidos en forma legible; y, una copia del registro profesional del "SENESCYT".

Los planos arquitectónicos y estructurales serán aprobados por el Director de Obras Públicas, previa la revisión de los planos arquitectónicos por parte de la jefatura de planificación urbana y ordenamiento territorial.

Plantas.- Serán presentadas en escala 1:100 o 1:50, haciendo constar las medidas parciales y acumuladas de los ambientes, espesores de paredes, apertura de puertas y ventanas; y, niveles.

Cortes.- En la misma escala de las plantas y en número mínimo de dos, estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionadas con las respectivas cotas. Se tomara como cota de referencia la del plano horizontal que pase por el nivel de la acera.

Fachadas.- Se presentaran el número de fachadas de acuerdo al proyecto con la misma escala adoptada para planos y corte.

Cubiertas.- La planta de cubiertas contendrá las pendientes de las mismas, ubicación de colectores de aguas lluvias; salidas y bajantes; y, se especificaran los materiales a emplearse.

Instalaciones hidrosanitarias.- Deberán presentar en planos diferentes a las arquitectónicas y a escala 1:100 o 1:50, que tenga fácil lectura y con simbología. Se indicara el diámetro y materiales de bajantes, localización de cajas de revisión de las instalaciones de aguas lluvias y servidas. En baños, cocinas, etc., constara la ubicación de sanitarios y lavabos. En el de instalaciones de agua potable, constara la red de distribución de este servicio, especificando en cada tramo el diámetro de la tubería, salidas o puntos de agua; y, localización del medidor.

Instalaciones eléctricas.- En los planos de instalaciones eléctricas se expresaran los diversos circuitos con la localización de puntos para el alumbrado, tomacorrientes, interruptores, tableros de control, caja de medidores, etc.

Todo proyecto arquitectónico que supere los 400 metros de construcción, los planos de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, serán firmados por los profesionales especializados

c). **Certificado** que el profesional se encuentra legalmente registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, y al día en el pago de sus obligaciones;

d). Plano o croquis de ubicación del predio, con linderos, orientación de calles, intersecciones, la georeferencia, indicándose las coordenadas locales y puntos de referencia para su ubicación y así posteriormente su aprobación.

e). Plano de emplazamiento, en escala adecuada, con acotación de medidas, ángulos y superficie total del terreno, de la construcción a realizarse, por plantas y total; y, del área construida si hubiere;

f) Cuadro de áreas: del lote de terreno; de construcción, computable y no computable; y, datos de zonificación.

g) Certificado de no adeudar al Municipio;

h) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.

i) Cuando se trate de reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación de casas antiguas, la autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, o una certificación que no está registrado o inventariado como patrimonio cultural.

j) Hoja estadística de edificios (INEC);

k) Los planos y documentos se presentaran en carpeta mínimo de tamaño comercial, excepto cuando se trate de proyectos especiales que requiera mayores dimensiones

l) En toda construcción deberá exhibirse el rotulo con el nombre del profesional constructor y el nombre de la obra a realizarse legiblemente y visible, así mismo cabe resaltar la respectiva señalización de peligro si la obra lo amerita.

Art. 4.- *Los ambientes, es decir, los locales y habitaciones, se dividen en:*

a) Primera clase: Sala, comedor, dormitorio, estudio, sala de estar.

b) Segunda clase: cocina, bodega, cuarto de planchado; etc.

c) Tercera clase: baños.

d) Para reuniones, negocios, cines, salones, salas de baile, salas de trabajo, con capacidad para más de 10 personas; y,

e) Peligrosos, depósito de combustibles, gas, material explosivo, hornos, fragua, y, otros.

Art. 5.- *Los ambientes tendrán una altura mínima de 2.30 metros, de acuerdo al capítulo IV de la Ley de Arquitectura y Urbanismo en vigencia.*

Art. 6.- *Los ambientes según la categoría, tendrán las siguientes características:*

a) Los de primera clase; área útil mínima de 7,20 metros cuadrados; de largo mínimo 2,40 metros, ventilación por ventanas de 1/5 o más del área.

b) Los de segunda clase: área útil mínima de 4 metros cuadrados, largo mínimo 1,80 metros, ventilación por ventanas de 1/10 o más del área.

c). Los de tercera clase: Se podrá ventilar por ducto individual o iluminarse artificialmente.

d). Los baños colectivos dispondrán de un espacio mínimo de 3 X 4 metros, para iluminación y ventilación.

e). Los locales para reuniones podrán iluminarse artificialmente, ventilarse por ventanas o por lo menos con conductos comunes, cuya área útil será de 0,30 metros cuadrados por cada metro cuadrado del área del local; además, tendrá salida de emergencia.

f). Los locales calificados por la Dirección de Obras Públicas, como peligrosos, se construirán con materiales no combustibles y se ubicara en lugares apropiados y separados de los de vivienda o trabajo.

Art. 7.- *Los patios y ductos de ventilación tendrán las siguientes características mínimas:*

a). Los de primera clase, 3 metros de longitud y 9 metros cuadrados de superficie;

b). Los de segunda clase, 2 metros de longitud y 6 metros cuadrados de superficie; y,

c). Los ductos de ventilación individual y comunes para locales de tercera clase, área mínima de 0,40 metros cuadrados.

Art. 8.- *No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista a los terrenos y/o construcciones colindantes, a menos que estén mínimo a 3 metros de distancia del lindero.*

Cuando no haya la distancia mínima de 3 metros con relación al predio colindante, podrá tener servidumbre de luz a partir de la segunda planta; para lo cual se podrá abrir ventanas y colocar en ellas, ladrillo de vidrio, vidrio catedral u otro material similar que impida la vista, a una altura mínima de 1,80 metros medidos desde el piso. Esta servidumbre no le da derecho a impedir que en el predio colindante se levante una pared o construcción que le quite la luz.

Art. 9.- *Los techos inclinados no deben tener la pendiente hacia los predios colindantes, salvo que, tenga la distancia mínima de un metro. Los volados de losas planas no pueden sobrepasar su lindero. Las aguas lluvias deben verter sobre el propio predio y no sobre el otro predio, salvo voluntad y autorización del dueño otorgada por escritura pública o en documento privado con reconocimiento de firma y rubrica.*

Art. 10.- *En toda construcción que esté adosada a otra de un predio colindante, deben realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización escrita del dueño en documento público o privado. Tampoco se podrá depositar o almacenar material*

pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con otras o con construcciones colindantes.

Art. 11.- *Ninguna puerta se batirá sobre áreas de servicio público, ni sobre áreas principales de edificios o vivienda colectiva, oficinas o locales de reuniones.*

Art. 12.- *Las puertas o corredores de locales públicos o privados, en los que pueden reunirse de 50 a 250 personas, deberán tener un ancho mínimo de 1,30 metros, más 0.60 metros, por cada 80 personas o fracción y su respectiva salida de emergencia y acceso para las personas con discapacidades.*

Art. 13.- *Los tramos de gradas o escaleras, deberán mantener una altura de escalones constantes. Las dimensiones podrán variar entre los siguientes límites:*

Contrahuella: de 18 a 20 centímetros.

Huella: de 30 centímetros mínimo.

Ancho mínimo: 1.20 metros, para edificaciones de hasta 3 plantas; y, 1,40 metros, para las de cuatro o más plantas.

En edificios de más de cinco plantas, deberá instalarse por lo menos un ascensor.

Art. 14.- *Las edificaciones multifamiliares y conjuntos habitacionales y/o de locales comerciales y oficinas; así como, los locales para reuniones serán incombustibles y tendrán mínimo dos salidas; deben tener extinguidores, cuyo número y ubicación debe determinar el Jefe de Cuerpo de Bomberos.*

Art. 15.- *Toda planificación arquitectónica de tipo hotelero, industrial, complejos turísticos, florícolas, agro industriales, establos, granjas integrales, granjas de especies mayores y menores, además estará sujeta a las normas y reglamentos vigentes sobre estas actividades.*

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES HIDROSANITARIAS Y ELÉCTRICAS

Art. 16.- *Cada unidad habitacional tendrá mínimo sala comedor, un dormitorio, cocina con lavaplatos, baño con ducha y sanitario; y área de lavado y secado, con todas las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.*

Art. 17.- *En las zonas donde no se disponga de servicios de agua potable y alcantarillado, se diseñarán los servicios, de manera que redes internas puedan conectarse fácilmente a redes públicas, cuando éstas sean instaladas, mientras tanto deben estar conectadas a una letrina o fosa séptica, siempre y cuando estas cumplan con condiciones sanitarias, así mismo para las disposiciones de aguas servidas y su respectivo tratamiento debiendo mantenerse condiciones de salubridad y evitando focos de infección.*

Art. 18.- *en las construcciones sobre línea de fábrica, los desagües se colocarán en el interior de las paredes, quedando prohibido la instalación de tubos voladizos hacia la vía pública.*

Art. 19.- Los locales no destinados a vivienda, deben tener medio baño cada uno; o baterías sanitarias con áreas exclusivas para hombres y mujeres, en cada planta, con acceso directo a un área de circulación común.

Art.- 20.- Para las construcciones industriales donde se generen desechos contaminantes, deben instalarse plantas de tratamiento especializadas.

CAPÍTULO IV

APROBACIÓN DE PLANOS, OTORGAMIENTO DE PERMISOS, Y CERTIFICACIÓN DE HABITABILIDAD

Art. 21.- Si el proyecto de construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación cumple con lo previsto en la presente ordenanza, el Director de Obras Públicas, aprobará los planos y otorgará el permiso de construcción; dispondrá que el propietario o su representante pague la tasa respectiva y deposite en Tesorería el fondo de garantía; caso contrario, negará de manera fundamentada.

Si dentro del plazo de 90 días no cumple con el pago de la tasa y depósito del fondo de garantía, se anulará el proceso; y, se devolverá la documentación que solicite el interesado, previo una copia para archivo.

Art. 22.- Si la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, no excede de 48 metro cuadrados, no se requiere planos, sino únicamente permiso de construcción; para el efecto el propietario o su representante presentará la solicitud indicando dimensiones, superficie; y, tipo de construcción; y, adjuntará los documentos señalados en los literales a), d), g), h); si fuere el caso, del Art. 3 de esta Ordenanza. Además se cumplirá en lo que fuere aplicable con lo previsto en los capítulos anteriores.

Para otorgar el permiso de construcción., el interesado deberá pagar la tasa respectiva y el fondo de garantía.

Art. 23.- Terminada la obra, previa al certificado de habitabilidad emitido por el Director de Obras Públicas, a más de verificarse y realizarse la inspección por parte del funcionario encargado, deberá respaldarse del informe técnico con anexos fotográficos y de ser el caso con análisis de materiales para verificar la calidad de los mismos y así asegurar la habitabilidad.

Si el informe es negativo se comunicará al Comisario Municipal para que proceda a sancionar; sin perjuicio de que dicha autoridad pueda verificar de oficio en cualquier momento del proceso constructivo y aún luego de terminada la obra.

Art. 24.- Los planos aprobados y los permisos tendrán vigencia y validez máxima, según la siguiente escala;

- a). Construcciones de hasta 100 metros cuadrados, un año.*
- b). Construcciones de hasta 101-300 metros cuadrados, dos años.*
- c). Construcciones de más de 300 metros cuadrados, tres años.*
- d). Construcciones industriales o conjuntos habitacionales el plazo que solicite el propietario, representante o constructor, pudiendo hacerlo por etapas pero en ningún caso mayor a tres años por etapa.*

Se podrá ampliar estos plazos por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificados, máximo por seis meses.

Art. 25.- *En los casos que se requiera sólo permiso de construcción y no planos, el plazo máximo de vigencia será de un año.*

Art. 26.- *Si no se ha concluido la obra dentro de los plazos señalados, se hará efectivo el fondo de garantía y el dinero ingresará al erario municipal.*

Para poder continuar con las obras, se deberá actualizar el permiso; y de ser necesario, los planos, pagando la tasa correspondiente; se concederá un plazo no mayor a seis meses para que se concluya la obra.

CAPÍTULO V

DE LAS FACHADAS, CERRAMIENTOS; Y, ACERAS

Art. 27.- *La planta baja de las edificaciones esquineras que se realicen en línea de fábrica, los vértices serán en curva con un radio mínimo de 2.25 metros, pudiendo sustituir con retiros, cuyo vértice más saliente no rebase la curva fijada.*

Art. 28.- *Las edificaciones que se realizan en línea de fábrica, a partir de la segunda planta podrá sobresalir hacia la calle hasta en un metro, siempre y cuando este volado no obstaculice el tránsito, ni el buen uso de los servicios públicos, en especial los tendidos de energía eléctrica, teléfonos, etc.*

Si la construcción tiene frente a un pasaje no se permitirán volados.

Art. 29.- *Los propietarios, poseedores o tenedores de predios, tienen la obligación de construir cerramientos y aceras en el frente de sus inmuebles, para lo cual deben obtener en la Dirección de Obras Públicas, el informe de línea de fábrica y el permiso para cada una de las obras; previo el pago de la tasa respectiva.*

El Comisario Municipal, notificará a quienes no hayan cumplido con esta obligación, mediante boleta que se dejará en el mismo inmueble o en el domicilio de su titular, si fuere conocido, o a través de los medios de comunicación locales, concediéndoles 60 días para

que cumpliendo con los requisitos señalados, procedan a construir. De no acatar, se aplicará las sanciones previstas en esta Ordenanza.

CAPÍTULO VI DE LA OCUPACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO

Art. 30.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ejecutar, sin previa autorización del Director de Obras Públicas, obras de clase alguna en las riberas de los ríos, acequias y quebradas o en sus cauces ni estrechar los mismos o dificultar el curso de las aguas, ni en ninguno de los bienes municipales y fiscales; o, bienes de uso público o bienes nacionales previstos en el COOTAD, Código Civil y más normas conexas.

Art. 31.- Durante el proceso constructivo, de ser necesario, por seguridad de los peatones y vehículos, previa autorización del Comisario Municipal, se cerrará la acera del frente de la construcción.

El Comisario Municipal autorizará la ocupación hasta de la mitad de la vía pública, únicamente cuando se realice fundición de losas, y máximo hasta por 48 horas, dejando libre el espacio necesario para la circulación vehicular.

Por seguridad de los peatones y vehículos se debe señalar la peligrosidad con cinta de peligro si lo hubiese, y si están realizando trabajos en vías, aceras etc. La respectiva señalización vertical el cual notifique los trabajos a realizarse.

Art. 32.- Cuando no sea posible descargar materiales de construcción dentro del inmueble, se podrá hacer en la vía u otro espacio público, pero inmediatamente, dentro de las 24 horas siguientes, se deberá retirar.

Art. 33.- Es prohibido depositar en la vía u otro espacio público, material pétreo, escombros y desechos de construcciones. Cuando se requiere de vehículos automotrices para desalojarlos de la construcción, si está dentro del área densamente poblada o la vía tiene afluencia de tránsito vehicular, se los hará en horario a partir de las 06H00 hasta las 09h00.

CAPÍTULO VII DE LAS DEMOLICIONES

Art. 34.- Para la demolición de todo o parte de una construcción o del cerramiento, se requerirá el respectivo permiso municipal que otorgará el Director de Obras Públicas, previo el pago de la tasa respectiva.

Si por las características del inmueble se presumiere que puede formar parte del Patrimonio Cultural, se exigirá la autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o una certificación que el predio no forma parte del inventario.

Art. 35.- Cuando alguna pared, edificación o cualquier otro tipo de construcción amenace ruina, o existe peligro inminente, a pedido del Director de Obras Públicas, o de alguna autoridad municipal o por denuncia de cualquier ciudadano, el Comisario Municipal, previo informe técnico, ordenará al propietario que tome las precauciones que se señale en el informe y proceda a la demolición del inmueble, concediéndole un plazo no mayor a sesenta (60) días, si está desocupada; pero si está habitada, el plazo será de hasta seis (6) meses, vencido el plazo se realizara con maquinaria municipal, emitiendo el título de crédito respectivo.

CAPÍTULO VIII DEL FONDO DE GARANTÍA

Art. 36.- Previo a la entrega de los planos aprobados y/o permiso de construcción, el propietario de la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación depositará en la Tesorería Municipal un fondo de garantía equivalente al uno por ciento (1%) del valor real actualizado de las obras a ejecutarse, en dinero efectivo o cheque certificado o póliza de garantía.

Este fondo garantizará que los trabajos se realizan sujetándose a los planos aprobados y/o permiso de construcción.

Art. 37.- El valor real de la obra lo determinará la Dirección Obras Públicas, teniendo como base los precios referenciales de la Cámara de la Construcción de Pichincha, actualizados a la fecha de aprobación de planos y/o concesión del permiso de construcción.

Art. 38.- Podrá solicitarse la devolución del fondo de garantía y el otorgamiento del certificado de habitabilidad dentro de los plazos señalados en los artículos 24 y 25 de esta Ordenanza, siempre y cuando se hubiere terminado la obra y ésta se haya realizado de conformidad con los planos aprobados; caso contrario esos fondos ingresarán al erario municipal.

CAPÍTULO IX ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RETIROS

Art. 39.- Se establecen los siguientes retiros:

a) Retiro de acequia.- Comprende un retiro de 3 a 5 metros mínimo, desde cada uno de los bordes superiores o riveras de la acequia, en función del cauce, caudal; y, topografía;

b) Retiro de quebrada.- Se establece un retiro de 15 metros mínimo, medidos desde cada uno de los bordes superiores, en función de la profundidad, cause y caudal de las aguas; y, topografía;

c) Retiro de río.- Se establece un retiro mínimo de 25 metros a cada lado desde los bordes superiores o riveras, en función al cauce, caudal; y topografía:

d) Retiro del sistema interconectado.- Se establece en 15 metros mínimo, a cada lado, desde el eje del sistema;

e) Retiro del sistema eléctrico de alta tensión.- Se determina en 6 metros mínimo, a cada lado, desde el eje; y,

f) Retiro en vías de segundo orden 25 metros mínimo, desde el eje de la vía hacia el borde se construirán los cerramientos y 30 metros se realizaran las construcciones de edificaciones.

g) Retiro en avenidas desde los bordes 3 metros al cerramiento y 3 metros a la parte más sobresaliente de la construcción.

h) Retiro del sector residencial 3 metros mínimo, a partir de la línea de fábrica a la parte más sobresaliente de la construcción.

i) Retiro del sector comercial, se construirá sobre la línea de fábrica que determine el departamento de OO-PP del Cantón Espejo, de acuerdo a lo estipula el capítulo II de la Ley de Arquitectura y Urbanismo en vigencia.

Los retiros no constituyen pérdida del derecho de dominio de sus titulares.

Art. 40.- *Ninguna persona podrá realizar edificaciones dentro de los retiros determinados en el artículo anterior; tampoco cerramientos sólidos, a excepción de los casos previstos en los literales d); y, e), tampoco se podrá alterar, dificultar, suspender, ni impedir el normal cauce de las aguas. El Director de Obras Públicas, autorizará y concederá el permiso para que se realice cerramiento con materiales livianos y que sean fácilmente desarmables y movibles, como hierro, malla, etc. Podrán también realizar cerramientos con parantes de madera o hierro y alambre de púas, sin que en ningún caso se obstaculice el uso de esos derechos, por lo que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, darán facilidades a los funcionarios municipales y de las otras entidades públicas beneficiarias para que puedan ingresar libremente y hacer uso de los mencionados derechos.*

CAPÍTULO X

PROHIBICIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN

Art. 41.- *Por ningún motivo se autorizaran ni se regularizaran asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, son perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los*

parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

En lo demás se sujetara a lo que fuere aplicable, sin perjuicio a lo previsto en esta ordenanza

CAPÍTULO XI

DE LAS SANCIONES

Art. 42.- *El Comisario Municipal, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, las del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas. Para el efecto el Comisario, los Inspectores, y cualquier otro funcionario de la Comisaría tendrá libre accesos a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor podrá solicitar el apoyo de la Policía Municipal y de la Policía Nacional.*

Art. 43.- *En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el Comisario o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquél, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.*

Art. 44.- *En los casos de construcciones, reparaciones, remodelaciones, restauraciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones, que se estén realizando o se hayan realizado sin sujetarse a los planos aprobados y/o al permiso de construcción; se hará efectiva la garantía presentada y se impondrá una multa del 3% del costo de la construcción.*

Cuando no se haya obtenido aprobación de planos ni el permiso de construcción, la multa será el doble de la prevista en el inciso anterior más el valor que debió depositar como garantía de la construcción, la misma que se calculará a los precios vigentes al momento de sancionarse; se concederá un plazo máximo a 30 días, para que paguen en Tesorería, de no hacerlo se comunicará a la unidad de Rentas para que emita el título de crédito. Se otorgará un plazo máximo de 60 días para que cumpla con lo previsto en los planos aprobados y el permiso de construcción u obtengan la aprobación de los planos modificatorios; o para que legalicen las obras ejecutados o que se estén ejecutando sin planos aprobados y sin permisos.

Art. 45.- *Si se inobservara lo previsto en los artículos 26 y 27 de esta ordenanza, a más de las sanciones económicas previstas en el artículo anterior, se ordenará la demolición total o parcial de la obra.*

Art. 46.- *En el caso de transgredir lo previsto en los Arts. 31, 32 y 33 de esta Ordenanza, se sancionará con una multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador en general. Si reincidiere, la multa será el doble de la señalada, se decomisará los bienes, herramientas utilizadas y los materiales; y, se clausurará definitivamente la construcción y en caso de in-observar la clausura se procederá a la demolición, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.*

Art. 47.- *Si se hubieren realizado o se estén realizando edificaciones o construcciones de muros, paredes o similares en los bienes de uso público señalados en el Art. 30 de esta ordenanza, a más de las sanciones económicas previstas en el Art. 44 de esta ordenanza, se ordenará la demolición, concediendo el plazo de 15 días. En caso de desacato total o parcial, se hará con personal y maquinaria municipal a costo del infractor.*

Art. 48.- *En caso de no cumplir con lo previsto en el Art. 29 de esta Ordenanza, se impondrá la multa equivalente a una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, en cada caso, concediéndoles un nuevo plazo de 30 días. Si tampoco cumplen, se duplicará la multa y las obras las podrá realizar el GAD Municipal de Espejo, a costo del infractor.*

Art. 49.- *Si se ha realizado o se realizare construcciones en las áreas de retiro señaladas en esta Ordenanza, se sancionará conforme lo señala el Art. 44 de esta Ordenanza y además se ordenará la demolición. Si se trata de cerramiento sólido, la multa será de una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general; en los dos casos se ordenará que en el plazo de 15 días se proceda a la demolición. En caso de incumplimiento se procederá a la demolición o retiro de materiales u objetos, con personal y maquinaria municipal, a costo del infractor,*

Art. 50.- *La demolición voluntaria total o parcial de una edificación, pared o cerramiento sin permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente a tres salarios básicos unificados del trabajador en general para el caso de edificación; y, un salario básico unificado del trabajador en general, cuando se trate de pared o cerramiento.*

Si la demolición fuere de un bien considerado y registrado como patrimonio cultural, la sanción será de cien salarios básicos unificados del trabajador en general.

Art. 51.- *Lo previsto en el inciso anterior se aplicará para el caso de incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35 de esta ordenanza. Se concederá un nuevo plazo de hasta 15 días para que cumpla; de no hacerlo, se duplicará la multa y se demolerá con personal y maquinaria municipal, a costo del infractor.*

Art. 52.- *En caso de trasgresión a lo previsto en el Art. 8 de esta ordenanza, se dispondrá se cierren las ventanas, la demolición de los balcones y miradores; o que se aumente la altura de las paredes de la terraza, concediendo para el efecto un plazo no mayor a 30 días; y, se sancionará con multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador en general. De no cumplir se triplicará la multa y se concederá un nuevo plazo de hasta 15 días, se clausurará la construcción si ésta está en proceso constructivo. De persistir la*

desobediencia, se realizarán los trabajos con personal y maquinaria municipal a costo del infractor

Si los techos y cubiertas sobrepasan el lindero e invaden la propiedad del vecino, sin su autorización, se ordenará el retiro o demolición y se aplicará en cuanto a sanciones y plazos lo previsto en el inciso anterior; y de no cumplir se autorizará al propietario, poseedor o tenedor del predio afectado el retiro o demolición o se realizará con personal y/o maquinaria municipal a cargo del infractor. Igual se procederá en caso de utilizar pared ajena sin consentimiento, y se obligará a la construcción de la pared propia. Igual sanción y procedimiento se aplicará en caso de contravenir a lo previsto en el Art. 10 de esta Ordenanza.

Art. 53.- *Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente a un salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones.*

Art. 54.- *Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.*

Art. 55.- *Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días; en caso de desacato se aplicará lo previsto en el inciso segundo del Art. 45 de esta ordenanza, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción. Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.*

Art. 56.- *Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.*

Art. 57.- *Además de las sanciones establecidas, se podrá decomisar los bienes materiales de la infracción, como también disponer la clausura definitiva.*

CAPÍTULO XII DEL PROCEDIMIENTO

Art. 58.- *El Comisario Municipal para cumplir y hacer cumplir la ley, y la presente ordenanza, actuará de oficio; o previa denuncia verbal o escrita de cualquier persona; o por informe del inspector.*

Art. 59.- *Tanto el Comisario como los Inspectores municipales, deben realizar recorridos frecuentes por los diferentes sectores del Cantón, controlando que la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y en general, todo lo que tiene relación con la construcción, se realicen con sujeción a la presente ordenanza, al Código*

Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más leyes conexas, así como para que se cumplan con todas sus disposiciones.

En los recorridos, de existir presunciones de trasgresión a las normas señaladas, como medida provisional, podrá disponer la clausura de las obras o construcciones. Esta facultad también tendrán los inspectores, por delegación del Comisario.

Art. 60.- *Cuando se presente denuncia escrita, el Comisario municipal, la calificará y aceptará a trámite si reúne los requisitos legales, caso contrario se ordenará que la complete en el plazo de 3 días, de no hacerlo, se archivará.*

La denuncia escrita se dirigirá al Comisario Municipal y contendrá:

- a) Nombres y apellidos completos del denunciante y su domicilio.*
- b) Nombres y apellidos completos del denunciado, y su dirección domiciliaria o sitio en donde puede ser citado, dentro del Cantón.*
- c) Los hechos denunciados expuestos con claridad, con indicación del lugar, fecha, hora.*
- d) La pretensión; esto es, lo que pide a la autoridad*
- e) Casillero judicial o cualquier otro domicilio dentro del perímetro de la Comisaría en esta ciudad del Ángel para futuras notificaciones, y,*
- f) Las firmas del denunciante y del abogado del ser el caso.*

A la denuncia se adjuntará croquis de ubicación del lugar en donde se están realizando los trabajos; copias de escrituras, de la carta del impuesto predial y de cualquier otro documento que el denunciante estime necesario.

Si es verbal, ésta se transcribirá, siempre y cuando el denunciante quiera suscribirla.

Cuando se trate de transgresiones a lo previsto en los artículos 8; 9; 10 y 56 de esta Ordenanza o se refieran a asuntos que afecten a una propiedad privada en particular y que sea de competencia del Comisario Municipal, la denuncia necesariamente será por escrito, no se admitirá ni tramitará denuncia verbal.

Art. 61.- *Cuando el Comisario municipal tenga conocimiento de alguna infracción a la presente ordenanza, en los recorridos realizados, por informe del inspector o por denuncia verbal o escrita, dará inicio al proceso administrativo sancionador, mediante auto motivado en el que determinará el hecho acusado, la persona presuntamente responsable, las normas que tipifica la infracción y la sanción aplicable. Previniéndole del derecho que tiene a la defensa y de obtener el patrocinio de un abogado si a bien tuviere, así como de señalar casillero judicial o cualquiera otra dirección dentro del perímetro de la Comisaría municipal, en la ciudad de El Ángel para futuras notificaciones. Si se ha dictado alguna medida provisional se ratificará, modificará o extinguirá.*

El auto inicial será notificado por el secretario de la Comisaría municipal mediante una sola boleta que se entregará en persona o a quien se encuentre en el lugar o se dejará en la puerta del domicilio si fuere conocido o en la construcción, concediéndole el término de cinco días para que conteste de manera fundamentado los hechos imputados. Con la

contestación o en rebeldía, de haber hechos que deben justificarse se abrirá el término probatorio por diez días.

No se admitirá confesión judicial del procesado, pero si se puede receptar su versión libre y espontánea. Los testigos rendirán sus declaraciones ante el Comisario municipal; por tanto, no se podrá deprecar, comisionar o exhortar la práctica de esta diligencia, ni la inspección al lugar de los hechos.

Art. 62.- *Una vez contestado al auto, de estimarlo conveniente para la economía procesal, el Comisario municipal podrá señalar fecha y hora para la audiencia. Si el procesado admite su responsabilidad, en la misma diligencia o con posterioridad a ella dictará la resolución. De negar los hechos se abrirá el término de prueba.*

Art. 63.- *El Comisario municipal podrá de oficio, en el auto inicial o en cualquier momento procesal, solicitar informes y documentos o disponer la práctica de otras diligencias que estime pertinentes.*

Art. 64.- *Si no señala casillero judicial o domicilio para recibir notificaciones, continuará el trámite en ausencia y no se notificará, sino con las diligencias que se realicen con posterioridad al señalamiento del casillero judicial o domicilio, y si en ningún momento del proceso lo hace se notificará únicamente con la resolución.*

Art. 65.- *En caso de ausencia temporal o definitiva del secretario titular, el Comisario municipal designará un secretario ad-hoc, hasta cuando se reintegre o designe al encargado o titular.*

Art. 66.- *Fenecido el término de prueba se emitirá la resolución dentro del término de treinta días.*

Art. 67.- *De la resolución del Comisario municipal se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación para ante el Alcalde, dentro del término de cinco días contados desde el día siguiente a la fecha de notificación.*

El escrito de apelación se dirigirá al Comisario Municipal adjuntando el comprobante de pago de la tasa respectiva, caso contrario se concederá el término de tres días para que pague, cumplido esto se concederá el recurso y remitirá el expediente al Alcalde. También se podrá apelar directamente al Alcalde, autoridad que hará cumplir el pago de la tasa dentro del término señalado, hecho lo cual solicitará al Comisario municipal la remisión del expediente.

La resolución del Alcalde causará ejecutoria en la vía administrativa

CAPÍTULO XIII DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- *Dentro de los quince primeros días del mes de enero de cada año, el Director de Obras Públicas, determinará el valor del metro cuadrado de los diferentes tipos de*

construcciones, teniendo para el efecto como referencia los costos previstos en la Cámara de Construcción de Pichincha y lo hará conocer al Comisario Municipal, para que pueda determinar las sanciones. Si hubiere variación de los costos durante el año, los actualizará inmediatamente. En caso de incumplimiento será sancionado administrativamente por el Alcalde, inclusive con su remoción.

SEGUNDA.- *Cuando los trabajos de demolición, retiro de materiales o escombros y cualquier otro que se realicen con personal y/o maquinaria municipal, a costo del infractor, al valor de los mismos se incrementará un 20%. Estos valores serán determinados por la Dirección de Obras Públicas, según el caso.*

TERCERA.- *Para el cobro de las sanciones económicas previstas en esta Ordenanza e impuestas por el Comisario Municipal y de los trabajos que se realice a costa del infractor, con personal y/o maquinaria municipal, se podrá iniciar la acción coactiva.*

CUARTA.- *La clausura provisional significa que no se podrá realizar trabajo alguno, puesto que éstos quedan suspendidos hasta que el Comisario Municipal disponga lo contrario. Cuando se viole las clausuras provisionales o definitivas, sea rompiendo los sellos o etiquetas, o continuando con los trabajos, o de cualquiera otra forma, se dispondrá la demolición de las construcciones y se remitirá copias certificadas de los documentos pertinentes a la Fiscalía para el inicio de la indagación previa e instrucción fiscal.*

QUINTA.- *Los servidores públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, no pueden elaborar planos ni intervenir en la construcción o dirección de las obras. En caso de incumplimiento serán sancionados pecuniariamente; y de reincidir, con la destitución.*

SEXTA.- *A falta o ausencia del Comisario municipal, el Alcalde, encargará las funciones a un servidor de la Municipalidad.*

SEPTIMA.- *Cuando se trate de programas de vivienda de interés social, éstos serán calificados como tales por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, previo los informes técnicos y legales y registrados en el MIDUVI. El Concejo mediante ordenanza puede exonerar parcialmente o totalmente el pago de la tasa por aprobación de plano y concesión del permiso de construcción, sin perjuicio que en los demás se sujeten estrictamente a las normas de esta ordenanza.*

OCTAVA.- *En lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicará las normas del COOTAD, Código Civil, Códigos de Procedimiento Civil y Penal, Código Ecuatoriano de la Construcción, y más normas conexas.*

NOVENA.- *Para legalizar las construcciones y más obras realizadas sin aprobación de planos y permisos, se presentarán solicitud al Director de Obras Públicas, adjuntando los requisitos determinados en el Art. 3 de esta Ordenanza; pero si de acuerdo al tipo de obra, era necesario sólo permiso de construcción se deben presentar los documentos señalados en los literales a); d), g) de la citada disposición.*

DECIMA.- Los propietarios de las construcciones harán el respectivo mantenimiento de la fachada frontal cada cinco años.

DECIMA PRIMERA.- Todo trámite de construcciones se registrará al orden regular de la institución.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

PRIMERA.- Aquellos procesos administrativos instaurados con anterioridad, se sujetarán a la presente ordenanza en todo lo que le fuere aplicable

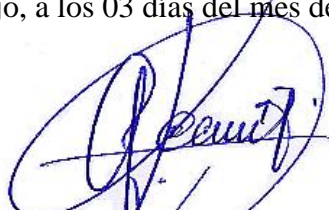
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Se deroga la “Ordenanza sustitutiva que reglamenta las construcciones y edificaciones en el cantón Espejo”, del tres de abril de 1987, así como, todas las normas internas, acuerdos y resoluciones que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sancionada por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Pagina Web Institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, a los 03 días del mes de agosto dos mil catorce.



Prof. Lenin Carrera López
ALCLADE DEL CANTÓN ESPEJO



Ab. Luis Alfredo Yapú
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente **ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES**, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate de Sesiones Ordinarias de concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, del 24 de julio y 03 de agosto, 2014, respectivamente.

El Ángel, 04 de agosto, 2014.



Ab. Luis Alfredo Yapú.
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

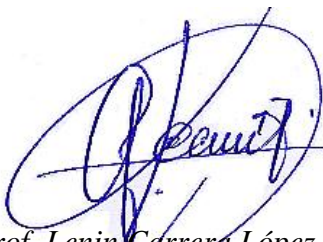
Ab. Luis Alfredo Yapú, Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espejo, El Ángel, 04 de agosto 2014, siendo las 11H, en atención a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en el Art. 322 inciso tercero y al haberse aprobado la **ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES**, remito a consideración de usted señor Alcalde del Cantón Espejo, para que proceda a su sanción y aprobación.



Ab. *Luis Alfredo Yapú.*
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

ALCALDIA DEL CANTÓN ESPEJO.- El Ángel, 12 de agosto, 2014, 11H.

VISTOS.- Avoco conocimiento de la **ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES**, en lo principal y al amparo a lo que dispone el Art. 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- SANCIONO la presente ordenanza a fin de que se ejecute desde esta misma fecha 12 de agosto 2014.- y ordeno su publicación de conformidad en lo establecido en el Art. 324, del COOTAD, en vista de haberse cumplido los trámites legales.- Notifíquese.-



Prof. *Lenin Carrera López.*
ALCALDE DEL CANTÓN ESPEJO

Dictó y firmó la providencia que antecede, el Prof. Lenin Carrera López, Alcalde del Cantón Espejo, en la ciudad de El Ángel, a los doce días del mes de agosto, 2014, las 11H15.- CERTIFICO.-



Ab. *Luis Alfredo Yapú.*
SECRETARIO GENERAL (E) DEL GADM-E

