

ORDENANZA DE EDIFICACIONES
Resolución 40D-SG-ICM-2015



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE SAMBORONDON

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 31 de la Constitución de la República, dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

QUE, el numeral 1 de artículo 264 de la Carta Magna, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso del suelo urbano y rural;

QUE, el literal h) del artículo 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

QUE, el artículo 5 de mismo cuerpo legal, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

QUE, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización tiene como facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias y las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley;

QUE, el artículo 54 ibídem, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el

Página 1



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y t) Las demás establecidas en la ley;

QUE, el artículo 55 del antes mencionado cuerpo legal, que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras las de a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, los literales a) w), y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, refiriéndose a las atribuciones del Concejo Municipal, en su orden establecen: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deba reglarse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; y, x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

QUE, la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla fue creada por el I. Concejo Cantonal de Samborondón según Ordenanza discutida y aprobada en sesiones ordinarias # 041/2005 y 042/2005 realizada durante los días lunes veinticuatro y jueves veintisiete de octubre del año 2005, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 165 del día 14 del mes de diciembre de 2005;

QUE, en sesiones ordinarias 29/2013 y 31/2013 de fechas 1 y 14 de agosto de 2013, el Ilustre Concejo Cantonal aprobó la Tercera ordenanza modificatoria de los límites urbanos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla que dio origen a sus nuevos límites.

QUE, en el Registro Oficial Suplemento No. 505 del 21 de mayo de 2015, se publicó el Reglamento para la simplificación de trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda, en cuya Sección 2 se realizan reformas al Reglamento General de la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada, en lo relacionado con los procedimientos administrativos en relación con el régimen de propiedad horizontal.

QUE, existe la ORDENANZA POR LA CUAL SE ESTABLECE EL COBRO DE LA TASA RETRIBUTIVA POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y SIMILARES, la misma que fue aprobada por el pleno del Concejo en las sesiones 29 NC/2014 y 30 NC/2014 los días 19 de diciembre del 2014 y 24 de diciembre del 2014; y por ser de orden tributario fue publicada en el Registro Oficial #430 del martes de 3 de febrero de 2015, razón por la cual dichas contribuciones vías tasas le son aplicables a la presente ordenanza ; y,

Página 2



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



QUE, es necesario contar con un cuerpo de normas que reglamenten la edificación en la parroquia urbana Satélite La Puntilla de acuerdo a su realidad ambiental y socioeconómica, y propendiendo a lograr un contexto urbanístico sustentable; y,

En uso de las facultades legislativas contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

**LA ORDENANZA DE EDIFICACIONES PARA LA PARROQUIA
URBANA SATÉLITE LA PUNTILLA**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES PRELIMINARES**

Art.1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas generales que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad al respecto, de acuerdo a lo establecido en la Constitución en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en la ley.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano de la parroquia urbana Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, tal como se encuentra establecido en la tercera ordenanza modificatoria de los límites urbanos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, aprobada por el I. Concejo Cantonal los días primero y catorce de agosto del año 2013 y publicada en el dominio web de la Municipalidad de Samborondón www.samborondon.gob.ec

Art. 3.- Contenidos.- A más de las regulaciones de carácter general, esta Ordenanza establece normas respecto a las condiciones de edificabilidad y de habitabilidad, constructibilidad o condiciones de uso de los materiales, de seguridad y de ornato, de cerramientos y limpieza de los predios, y sobre las edificaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal.

Art. 4.- Documentos complementarios.- Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los documentos y planos de la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla y el contenido de los documentos y planos que se detalla a continuación:

- Cuadro de documentación requerida para trámites. Cuadro Anexo 1
- Normas de edificación. Cuadro Anexo 2
- Normas de Estacionamiento en Zonas Comerciales y de Servicios. Cuadro Anexo 3
- Cuadro de Compatibilidad de Usos. Cuadro Anexo 4
- Plano de Subzonas.

Las definiciones y siglas corresponden a las utilizadas en la Ordenanza del Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



Art. 5.- Zonas y Subzonas.- Para la aplicación de la presente ordenanza se utilizará la división en subzonas propuesta en el Esquema de Ordenamiento Territorial Urbano dentro del ámbito geográfico descrito en el Art. 2. Tal división corresponde a:

Zona Residencial,	ZR
Zona Central,	ZC
Zona de Equipamiento Urbano,	ZEU
Zona Mixta Residencial de Comercio y Servicios,	ZMR
Zonas Especiales:	ZE
Zona Especial, Residencial,	ZER
Zona Especial Protegida,	ZEP
Zona Especial de Riesgo y Vulnerabilidad,	ZEV
Zona Especial de Equipamiento,	ZEE

Art. 6.- Competencias.- Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes competencias:

Concejo Municipal.- Al Concejo Municipal le corresponde establecer el régimen del uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia y establecer el régimen urbanístico de la tierra. En materia de edificación al Concejo Municipal le corresponde la facultad normativa de la expedición de ordenanzas, acuerdos, y resoluciones de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Alcalde.- Es de Competencia del Alcalde: Establecer los procedimientos administrativos ágiles para la idónea tramitación de los expedientes y controlar su aplicación. Es competencia del Alcalde o sus delegados, resolver sobre las aprobaciones de las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal presentadas a la Municipalidad, previo a los informes técnico y legal. En los casos en que niegue las solicitudes, deberá sustentar su decisión, para lo cual se fundamentará en los informes que se emitan para tal fin.

Alcalde o sus Delegados.- Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo, conforme a las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los trámites presentados por los usuarios mediante resolución motivada, previo informe técnico y jurídico.

Dirección de Edificaciones: Corresponde a la Directora o Director de Edificaciones, conocer, sustanciar, informar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, sobre normas de edificación, como aprobación de planos arquitectónicos, Anteproyectos, Proyectos, Rediseños, Permisos de Obras de Infraestructura, Revisión de Reglamentos Internos de las Urbanizaciones, Emisiones de Registros de Construcción, Aumentos, Remodelaciones, Inspecciones Finales y Certificados de Habitabilidad, Aprobación de Fusiones, Divisiones, Compra de Excedentes, Rectificación de linderos, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponde a la máxima autoridad administrativa. Informar al Alcalde sobre casos de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal. Enviar Informes al Comisario Municipal sobre infracciones a la misma y cumplir con el debido proceso.

Página 4



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Comisaría Municipal: Al titular del Despacho le corresponde abrir un expediente, cumplir con el debido proceso y aplicar las sanciones establecidas por infracciones en procesos de construcción, según corresponda.

**CAPÍTULO II
DE LAS NORMAS**

**Sección Primera
Normas Generales**

Art. 7.- Prevalencia de las normas.- En urbanizaciones, ciudadelas, parcelaciones y similares existentes regirán las disposiciones que, respecto a uso, densidad e intensidad de edificación y retiros, existan en las reglamentaciones internas aprobadas por la I. Municipalidad, mismas que deberán ser actualizadas conforme a las normas constitucionales y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, previo a la promulgación de esta Ordenanza. De no existir tales reglamentaciones aprobadas, se aplicarán las normas consignadas en la presente Ordenanza.

En lo sucesivo, toda reglamentación que el Concejo Municipal apruebe previo a los informes técnico y legal, deberá sujetarse a lo establecido en esta Ordenanza, y ser publicada en la página web institucional para conocimientos del público en general.

Art. 8.- Excepción de las normas.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en esta Ordenanza podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, de conformidad con el COOTAD, considerando en cada caso el informe sustentado por la Dirección de Edificaciones así como del informe jurídico que determine las normas de edificabilidad aplicables, en los siguientes casos:

1. Si las normas de ordenamiento y/o edificabilidad establecidas para una subzona fueren distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector;
2. Para los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la parroquia requieran de normas especiales, los interesados las propondrán motivadamente para el análisis de la misma;
3. En los proyectos de rehabilitación, conservación, remodelación o reversión urbanísticas que requieran de normas singulares, conjuntamente la Dirección de Edificaciones, con la Dirección de Ordenamiento Territorial las establecerán identificándolas como Zonas Especiales, según corresponda.

Art. 9.- Línea de construcción.- Toda edificación que se realice frente a una vía o espacio público deberá ajustarse a la línea de construcción o fábrica establecida por norma y que para cada caso determinará la Dirección de Edificaciones, en cumplimiento de la ley.

Art.10.- Salientes y voladizos.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes o en voladizo en la siguiente condición:

Sin propiciar registro de vista a los vecinos, en las fachadas frontales de los edificios con retiros se admitirá voladizo de las plantas altas de hasta un 40 % del retiro medido a partir de la línea de construcción



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art.11.- Agua de Lluvias.- El agua de lluvias provenientes de cubierta, azoteas, terrazas y patios descubiertos, deberá contar con un sistema de recolección canalizado en todo su recorrido hasta el sistema de drenaje público o hasta el nivel del terreno.

El agua de lluvia no podrá verterse directamente sobre los terrenos o edificaciones de propiedad de terceros, ni sobre espacios o vías de uso público.

Art. 12.-Separación entre Edificaciones.- Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de privacidad, seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación naturales de los ambientes que la conforman. De acuerdo a cada uno de los reglamentos aprobados de las urbanizaciones y debe ser mínimo de 1 metro.

Art 13.- Registro de vista.- A efectos de impedir los registros de vista a los vecinos, las aberturas o ventanas que tengan las edificaciones en sus plantas altas y hacia retiros laterales y posteriores menores a 4 metros deberán tener un antepecho de mínimo 1,80 metros de altura.

Art.14.- Mezzanine.- El entrespacio ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta de manera directa e inseparable, y definido como mezzanine no podrá ocupar más del 60% de la superficie de dicha planta. No se contará como un piso adicional de la edificación.

Art.15.- Sótanos y semisótanos.- Todos los edificios podrán contar con sótanos o pisos que estén totalmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó del terreno y éstos podrán ser construidos ocupando todo el solar correspondiente. No podrán ser utilizados como espacio habitable y no contarán como una planta más en relación a la normativa de altura de los edificios.

Si estos pisos están construidos parcialmente bajo el nivel de la rasante de la acera ó terreno se los considera semisótanos, pero su altura no podrá sobrepasar 1,50 metros sobre el nivel de la calle, Tampoco podrán ser habitables ni se contarán como una planta más del edificio.

**Sección Segunda
De la Edificación, Requisitos, y Clasificación**

Art. 16.- De las Edificaciones y sus Requisitos.- Las edificaciones deben de cumplir con requisitos mínimos de diseño, calidad, funcionalidad y estética arquitectónica, acorde con el propósito de la edificación, con el logro de condiciones de seguridad, resistencia estructural al fuego, eficiencia del proceso constructivo a emplearse acorde con el cumplimiento de las normativas técnicas y legales establecidas en la presente ordenanza.

Las edificaciones responderán a los requisitos funcionales de las actividades que se realicen en ellas, en términos de dimensiones de los ambientes, relaciones entre ellos, circulaciones y condiciones de uso.

Se ejecutará con materiales componentes y equipos de calidad que garanticen seguridad, durabilidad y estabilidad.

En las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a la altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica,



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



En las edificaciones, se propondrán soluciones técnicas apropiadas a las características del clima, del paisaje, del suelo y del medio ambiente en general; debiéndose tomar en cuenta el desarrollo futuro de la zona, en cuanto a vías públicas, servicios de la ciudad, renovación urbana y zonificación.

Art.17.- Parámetros.- Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos deben estar definidos en el Plan Urbano. Los Certificados de Parámetros deben consignar la siguiente información como mínimo.

- a) Zonificación
- b) Sección de vías actuales y, en su caso, de vías previstas en el Plan Urbano de la Localidad.
- c) Usos de suelo permitidos.
- d) Coeficiente de edificación
- e) Porcentaje mínimo de área libre
- f) Altura de edificación expresada en metros
- g) Retiros
- h) Área de lote normativo, aplicable a la subdivisión de lotes.
- i) Densidad expresada en habitantes por hectáreas o en área mínima de las unidades que conformarán la edificación.
- j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- k) Áreas de riesgo o de protección que pudieran afectarlo.
- l) Condiciones particulares.

Art. 18.- De las clasificaciones.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

18.1.-Edificaciones con retiros. Se admitirán lotes medianeros y esquineros, de al menos diez metros (10m.) de frente respectivamente, y que tengan más de trescientos metros cuadrados (300m²) de área, siempre estos retiros deberán ser medidos desde el cerramiento hacia el inicio de la construcción (medida interior). Se desarrollarán según las siguientes variantes:

- a) Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales;
- b) Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral; y,
- c) Si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; y,

18.2.- Edificaciones tipo torre.- Estas edificaciones se permitirán en los siguientes casos:

- a) Se exigirán en las subzonas que así se lo indiquen y en los solares que cuenten con las dimensiones mínimas al respecto establecidas.
- b) Solo serán factibles en casos especiales que beneficien a los sectores considerados como posibles en los informes de la Dirección de Edificaciones y de la Dirección de Ordenamiento Territorial y en el permiso aprobado por la Municipalidad. Esta disposición rige solamente para solares cuyo frente sea de dieciocho metros (18,00 m) o más.

Página 7



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art. 19.- Conjuntos habitacionales.- Corresponde a uno o más grupos de viviendas, construidos simultáneamente, con tratamiento arquitectónico integrado y bajo el régimen de propiedad horizontal, que se desarrollan en un solar o cuerpo cierto, o en el resultante de la integración de éstos, en un área no menor de 2.500 metros cuadrados, habilitados mediante la aplicación de alguna forma de desarrollo urbanístico.

**Sección Tercera
De las Condiciones de Edificabilidad**

Art. 20.- Indicadores fundamentales.- Están constituidos por la Densidad Neta, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). Tales indicadores establecen máximos de edificabilidad admisibles, no debiéndose considerar como mínimos exigibles. Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales, para lo cual se considerarán, entre otros, los siguientes casos:

20.1.- Compensación de coeficiente de ocupación del suelo por altura.- En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del volumen de la edificación con su correspondiente altura equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

Si el área y el lado menor de la plazoleta o jardinería son iguales, o exceden, los ochenta metros cuadrados (80 m²), y cinco metros (5 m), respectivamente, la compensación se calculará multiplicando el área edificable de la superficie de terreno liberada, por el CUS aplicable incrementado en un diez por ciento (10%).

20.2.- Ocupación parcial de retiros.- Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, excepto en predios frentistas a la red vial fundamental, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

a) En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de cada uno de ellos se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán construirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más de cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar cuatro metros (4 m) de altura, incluida su cubierta, ni se contabilizarán en el cálculo de COS y CUS;

b) Si el vecino se hubiere previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento, si el vecino persistiere en mantener aquellos.

20.3.- Intensificación por fusión.- En casos en que la fusión de dos o más solares originaren uno que supere el mínimo admitido para la subzona del caso, la Dirección

Página 8



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



de Edificaciones podrá conceder un incremento del CUS prescrito, en atención a los siguientes valores:

- a) En Subzona Central (ZC), el 10%;
- b) En Subzonas Residenciales (ZR) y Mixta Residencial (ZMR), el 10 y 15% respectivamente.

Art. 21.- Indicadores de edificabilidad.- Las condiciones de edificabilidad constan en el cuadro Normas de Edificación, anexo e inherente a esta Ordenanza y se desarrollan en atención a los siguientes indicadores: Anexo 2

21.1.- Área del lote o solar.- Constituye el indicador que permite tipificar una subzona. En casos en que en una subzona se encuentren lotes o solares con áreas menores a las tipificadas como propios de aquella, los mismos se acogerán a las condiciones de edificación de la subzona en que tal tamaño de lote o solar se registre. Esta disposición no constituirá argumento para autorizar subdivisiones en áreas menores a las establecidas para la subzona de la que forman parte.

21.2.- Densidad poblacional.- Permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo que se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanentes de una edificación, multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida para la correspondiente subzona.

Para la estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

- Dos personas para el dormitorio principal.
- Una persona por cada espacio habitable cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

21.3.- Intensidad de edificación:

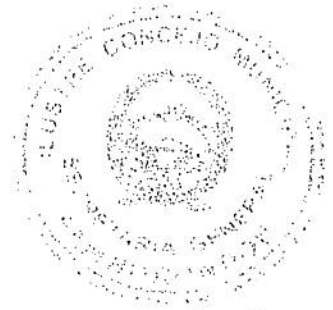
a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), correspondiente a la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área de lote; y,

b) Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), correspondiente a la relación entre el área de construcción y el área del lote; para el cálculo de este componente no se considerará la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

21.4.- Altura de la edificación.- Corresponden a los establecidos para cada subzona en el cuadro de normas de edificación.(Anexo 2). Para la estimación de tal altura no se tomará en consideración:



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



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

21.5.- Retiros.- Se establecerán de la siguiente manera:

21.5.1.- Laterales, donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes:

a) Entre ocho y diez metros de frente (8 -10 m), un metro libre de medida interior (1 m);

b) Para frentes mayores de diez a quince metros de frente (10 -15 m), 10 % de medida interior; y,

c) Para frentes mayores de quince metros (15 m), multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a (2 m), a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3 m).

21.5.2.- Posteriores, donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedio:

a) Entre quince y veinte metros (15-20 m), dos metros libres de medida interior (2 metros);

b) En fondos de más de veinte metros (20 m), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de tres metros (3 m), excepto en las zonas centrales, donde se exigirá 5 m, y en los casos de usos calificados como condicionados, restrictivos o peligrosos;

21.5.3.- Frontales: En las subzonas residenciales prevalecerán los consignados en el anexo 2. En las zonas centrales se exigirá mínimo 5 metros.

21.5.4.- En casos de retiros laterales y/o, posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores de cuatro metros (4 m), se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

21.5.5.- Plazas de estacionamiento: Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos de edificación en función del número de ocupantes de la misma y/o superficie de los locales, tal como se indica en los cuadros de Anexos 2 y 3.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



En el caso de edificios o locales que impliquen gran concentración de usuarios, se aplicarán las normas que constan en esta ordenanza.

21.5.6.- Terrazas Verdes.- En los edificios, las terrazas pueden ser accesibles y habitables en un porcentaje del 20% de la construcción del área total, dejando el 80% restante como terraza verde que debe incluir un diseño de ingeniería verde con riego sustentable y de materiales amigables con el medio ambiente, contribuyendo a una mejora urbana y ambiental del Cantón; sin embargo estos porcentajes pueden variar y serán definidos entre los técnicos representantes del proyecto y la Dirección de Edificaciones. Esto se aplicará en la zonificación del uso de suelo establecidas en el plan de ordenamiento territorial; excepto en la zona ZC del centro comercial Los Arcos.

Art. 22.- Autorización de incremento en la intensidad de utilización del suelo y de la densidad poblacional.- La autorización para incrementar la intensidad de utilización del suelo o de densidad poblacional será aprobada por la máxima autoridad ejecutiva o sus delegados, previo informes de la Comisión Técnica – Jurídica, pertinente.

22.1.- Para aprobar una solicitud de intensificación de utilización del suelo y/o densidad poblacional, se deberá contar con los informes técnicos de las empresas proveedoras de servicios básicos para cada caso específico, los mismos que deben establecer que son posibles los incrementos de intensidad de utilización del suelo y/o de densidad poblacional. Esto, sin perjuicio de los estudios de impacto ambiental y de impacto de tráfico que en general se requieren por ley.

22.2.- En virtud de que la autorización de incremento de la intensidad de la utilización del suelo y de la densidad poblacional implica un beneficio adicional para el promotor, éste deberá compensar al cantón en función a la cuantía del valor de mercado de este beneficio. Para ello se establecen las alternativas:

- a) Ceder al cantón, en áreas aprobadas por la Municipalidad, terrenos cuyo valor equivalga al cincuenta por ciento (50%) del área útil edificada que se incrementa por la intensificación autorizada.
- b) Construir un equipamiento comunal para ser entregado a la Municipalidad, cuyo valor sea igual al cincuenta por ciento (% 50) del área útil incrementada como consecuencia de la intensificación autorizada

**Sección Cuarta
De los Usos de las Edificaciones**

Art. 23.- Usos.- Con el propósito de regular la utilización de los predios, de acuerdo al plano de subzonas de la parroquia urbana Satélite La Puntilla, se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

23.1. Usos permitidos, aquellos que están expresamente admitidos en la subzona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características que les son propias.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



23.2. Usos condicionados, aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para constituirse en permitidos.

23.3. Usos prohibidos, los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en la subzona y entrañan peligros o molestias a personas o bienes, o distorsionan las características de aquella.

Estos usos constan en el Cuadro de Compatibilidad de Usos, Cuadro Anexo No. 4 de esta Ordenanza.

Art. 24.- Tipos de compatibilidad de usos.- El Cuadro de Compatibilidad de Usos establece tipificaciones de acuerdo a:

- a.- La variedad de los usos permitidos en una subzona; y,
- b.- Los usos que se admiten como complementarios, según condicionamientos expresamente establecidos en el cuadro del Anexo #4.

Art. 25.-Usos condicionados restrictivos.- Corresponden a aquellos que por la naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones:

25.1. En aquellos casos que se solicite un registro de construcción en un predio no edificado para un uso calificado como restrictivo, el proyecto deberá guardar los siguientes retiros respecto de los predios vecinos:

a) Industria pequeña y de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes de deportes, cubiertos y cerrados; mínimo de cuatro metros (4 m);

b) Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte; centros comerciales que incluyan servicios comerciales y/o comercio al detal; instalaciones deportivas abiertas, mínimo 8 metros; y,

c) Servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia pública, mínimo veinte metros (20 m).

25.2. En el caso de proyectos en predios vecinos a usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever en la implantación, forma o construcción de sus edificios, medidas que mitiguen el impacto de aquél o aquellos. Tales medidas se sustentarán en una memoria técnica justificativa que se incorporará a la respectiva solicitud de registro de construcción.

Los usos restrictivos se identifican en el Cuadro de Compatibilidad de Usos, anexo a esta Ordenanza, adjuntando entre paréntesis una letra R. Anexo #4.

Art. 26.- Habitabilidad.- Son las normas que deben cumplirse para calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, lo que se verificará en la correspondiente inspección final, tales como: dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura

Página 12



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



de locales; ancho y altura de espacios para circulación; condiciones sanitarias; protección acústica y de humedad; iluminación y ventilación adecuada.

Art. 27.- Utilización de cubiertas.- No se podrá utilizar las cubiertas conformadas por losas planas horizontales, como áreas edificables o habitables. Se permitirán instalaciones técnicas y/o de servicios generales, como: caja de escaleras y/o ascensores, depósitos de agua, cuartos de máquinas; tendederos de ropa, etc. Se contemplarán elementos que impiden el registro de vista a edificios vecinos.

Art. 28.- Cubiertas en los Jardines interiores de luz.- Los jardines interiores de luz podrán ser cubiertos con materiales traslúcidos y resistentes al fuego. Si el patio del caso tiene como propósito adicional la ventilación natural, tal cubierta deberá disponerse de tal forma que posibilite el flujo de aire, previo permiso por parte de la Dirección de Edificaciones.

**Sección Sexta
De la Seguridad**

Art. 29.- Seguridad.- La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente registro de construcción y, posteriormente, en la inspección final.

Art. 30.- Protección contra incendios.- Los requisitos a exigirse obedecerán a las ordenanzas, reglamentos y normas que requiere el Cuerpo de Bomberos del Cantón Samborondón.

Art. 31. Accesibilidad para minusválidos.- Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, todo edificio acogido a la Ley de Propiedad Horizontal o que realice atención de público, deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- a) Al menos, una puerta de acceso al edificio deberá ser fácilmente accesible desde el nivel de la acera; tener un ancho libre mínimo de un metro (1 m); una rastrera resistente al impacto de una altura no inferior a treinta centímetros (0,30 m), y no podrá ser giratoria;
- b) Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, deberá tener una rampa antideslizante o un elemento mecánico;
- c) Los desniveles que se produzcan entre los recintos de uso público se salvarán mediante rampas antideslizantes o elementos mecánicos, los que serán opcionales solo cuando existan ascensores o montacargas que cumplan la misma función;
- d) Las rampas antideslizantes deberán contar con un ancho libre mínimo de un metro (1 m) sin trabamientos para el desplazamiento y consultar una pendiente máxima de 10% cuando su desarrollo sea de hasta dos metros (2 m). Cuando requieran de un desarrollo mayor, su pendiente irá disminuyendo hasta llegar a 8% en ocho metros (8 m) de largo.

La pendiente máxima que la rampa deberá consultar en función de su longitud se calculará según la siguiente fórmula:



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



$i \% = 13.14 - 0.57L$
 $i \% =$ Pendiente máxima expresada en porcentaje
 $L =$ Longitud de la rampa

En caso de requerir mayor desarrollo, el largo deberá seccionarse cada ocho metros (8 m), con descansos horizontales de su largo libre mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

Cuando la longitud sea mayor a dos metros (2 m), las rampas deberán estar provistas al menos de un pasamano continuo a noventa centímetros (0,90 m) de altura.

Cuando se requiera de juntas de dilatación, éstas no podrán ser superiores a dos centímetros;

e) Cuando se utilicen ascensores, la puerta de al menos uno de ellos deberá ser de un ancho libre mínimo de ochenta y cinco centímetros (0,85 m) y las dimensiones mínimas de la plataforma serán de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) de profundidad por un metro diez centímetros (1,10 m) de ancho;

f) El área que enfrente a un ascensor deberá tener una dimensión mínima de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) por un metro cuarenta centímetros (1,40 m);

g) Tanto los ascensores como los servicios higiénicos públicos para uso de las personas con discapacidad deberán señalizarse con el símbolo internacional correspondiente; y,

h) Cuando existan teléfonos de uso público, al menos 1 de cada 5 de ellos, con un mínimo de 1, deberá permitir el uso por personas en sillas de ruedas.

Art. 32.- Estabilidad estructural.- Los edificios deberán atender las normas que en atención a la forma de los componentes bajo el nivel del suelo, infraestructurales y estructurales, y al efecto de los elementos no estructurales, garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones normales y de sismo.

Art. 33.- Ascensores y escaleras de escape.- En casos de edificaciones de cuatro plantas ó más, éstas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos deberán sustentarse en estudios de circulación.

Sección Séptima
De la Constructividad

Art. 34.- Obras preliminares.- Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros, se denominan obras preliminares.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art. 35.- Obras Menores.- Son las que por su menor complejidad, requiere de la aprobación de planos, sin el auspicio de un profesional, y, un permiso otorgado previamente por la Dirección de Edificaciones y son:

- La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado ubicado en Zonas ZR-3 y ZR-4, ZR5 y ZER, que tenga máximo 36 m² de construcción; se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la subzona.
- Reparación, modificación o cambio de cubiertas, e impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales.
- Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- Apertura de una ventana o de una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada.
- Reposición y reparación de entresijos, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; sustitución de sobre pisos.
- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
- Edificaciones temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.
- Obras exteriores a una edificación tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
- Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas
- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de Edificaciones en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.
- Sólo para las obras menores que afecten elementos estructurales del inmueble, se cobrará una tasa que se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a construirse por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m² de construcción vigente en la respectiva ordenanza y multiplicando por el factor equivalente al 2.5 x 1000.
- Las obras menores si son adosadas no debe sobrepasar la altura del cerramiento.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



- Si cumplen con el retiro lateral permitido tendrán una altura máxima de 4 metros.
- Para la construcción de piscinas estas deberán tener un retiro mínimo de 1.50 metros.
- Lo antes expuesto se aplica para todas las Zonas y subzonas excepto a las zonas ZEP y ZEV.

Art.36.- Materiales de construcción admisibles en suelo urbanizado y consolidado.- Se permitirá exclusivamente edificaciones con estructura sísmo resistente y con materiales, en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego.

Se permitirá reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismos y fuego.

Art.37.- Materiales de construcción admisible en suelo urbanizado no consolidado.- En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se establece:

37.1. En edificaciones de hasta dos plantas y sin entrepisos, se permitirá estructura, pisos y paredes de materiales de poca durabilidad.

37.2. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro corta-fuego.

37.3. Para edificaciones de más de dos pisos, se aplicará las exigencias establecidas para las otras subzonas.

Sección Octava
Obras y Elementos Complementarios

Art. 38.- Cerramientos.- En el suelo urbano consolidado y en las zonas Centrales se exigirá limpieza constante dos veces al año mínimo y cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en esta Ordenanza. Se solicitará una autorización a la Dirección de Edificaciones para la construcción del mismo, a fin de obtener la verificación de los límites del predio y verificar su limpieza.

Art. 39.- Normas de los cerramientos.- Los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

39.1. **En las Zonas Residenciales.-** Se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen la línea de lindero.

En suelo urbano no consolidado, los cerramientos podrán ser de materiales provisionales, siempre que no presenten inconvenientes o riesgo a los transeúntes y vecinos.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Para los solares vacíos que se encuentren dentro del perímetro urbano de la parroquia satélite de La Puntilla, su cerramiento deberá ser de bloques con estructura de hormigón armado. La altura de este cerramiento será de (2.50 m) y su longitud deberá cubrir el frente del solar que dé a la avenida Samborondón y de las calles principales.

Para los cerramientos perimetrales de las urbanizaciones estos deberán tener una altura mínima de 3 metros y pudiendo variar de acuerdo a su ubicación; además son inalterables no se puede construir en ellos ni se permitirán adosamientos.

Los propietarios de los solares vacíos cercados deben preocuparse también de la limpieza periódica del interior de ellos, dos veces al año a fin de evitar que se acumule el monte o basura, sea vegetal, de construcción y similares que pudiera ser introducida, para ello deberán contar con una puerta de acceso debidamente asegurada.

Es obligación del propietario mantener en buenas condiciones el cerramiento, así como de realizar las debidas reparaciones del mismo, en caso de que sea solicitado por la Comisaría Municipal, sin dilación alguna.

Se permitirán cerramientos publicitarios en solares vacíos y en proceso de construcción, siempre que estén autorizados por la Dirección de Edificaciones

Cumpliendo las normativas respectivas y sus correspondientes pagos.

Los solares pertenecientes a organismos públicos o privados, no están exentos de la presente Norma.

El Comisario Municipal, notificará a los propietarios que estén incumpliendo con esta disposición y se les dará un plazo máximo de treinta días, para que realicen el cerramiento y limpieza total del solar.

Si cumplido este plazo el propietario no ha realizado el cerramiento y limpieza requerido, el Comisario Municipal, notificará, bajo prevenciones de ley, para que dentro de cuarenta y ocho horas inicie la limpieza y construcción del cerramiento, sin dilación alguna.

El propietario que incumpliere nuevamente con el plazo antes señalado, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Samborondón, a través de la Comisaría Municipal, impondrá una sanción pecuniaria de 25% de una remuneración básica unificada de un trabajador en general, que será mensual e indefinida, de conformidad con el artículo #88 de la Ordenanza del Uso del Espacio y la Vía Pública vigente, en concordancia con el artículo 586 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respectivamente; y, que deberán ser canceladas en el Departamento de Tesorería de la Municipalidad, sin perjuicio de cumplir con la limpieza y el cerramiento.

En caso de no realizarse el pago de la sanción mencionada en la presente resolución, por su desacato, se oficiará a la Dirección Financiera, para que proceda a la emisión del Título de Crédito. El Departamento de Tesorería de la Municipalidad, será el encargado de cobrar este valor, mismo que será cancelado, previo al pago del impuesto predial urbano que se realiza anualmente, sin perjuicio de ejercer la acción coactiva en todo momento.

39.2. Altura de los cerramientos.- El cerramiento entre predios podrá ser construido con material no transparente hasta una altura de dos metros y cuarenta centímetros (2.40 m). A partir de retiros de metro y cincuenta centímetros (1.50 m), se podrá

Página 17



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



aumentar proporcionalmente la altura del cerramiento, hasta un máximo de cuatro metros (4.00m.) de altura. Se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

El cerramiento sobre el o los lindero(s) frontal(es) será opcional.

39.3. En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Transparente, hasta no menos de tres metros (3 m.) a cada lado de la esquina;
- b) Redondeado, según un radio no menor a dos metros (2 m.);
- c) En ochava, con distancia de un metro lineal (1 m) a cada lado.

39.4. Medidas de Protección.- Los remates superiores de los cerramientos, ubicados a una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros

(2.40 m.), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no representen peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

**Sección Novena.-
De las Edificaciones Sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal**

Art. 40. Alcance y objeto.- Se regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en esta Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Pueden someterse al régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios, u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art. 41.- Condicionantes.- Para que un edificio pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores que protejan a los ambientes del agua, de la humedad y de los ruidos; y disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Las edificaciones materia de este régimen, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención de incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud de registro de construcción a la Municipalidad.

Art. 42.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, a las siguientes normas:



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



42.1. Para el aprovisionamiento de agua potable y energía eléctrica, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para las áreas de uso común, tendrán medidores independientes.

42.2. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que desaguará en la red de alcantarillado sanitario, sin comprometer áreas de ningún espacio habitable.

Art.43.- Áreas Comunes.- Las áreas comunes en los edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

43.1. Áreas de circulación vehicular y peatonal

43.2. Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

43.3. Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

b) Espacios para portería y habitación de personal de guardia.

c) Espacio para reunión de los propietarios y/o para el uso de la administración.

Art. 44.- Normas de Diseño.- Las áreas indicadas en los tres sub numerales anteriores, excepto las letras b) y c), se construirán cumpliendo las normas de diseño determinadas por la Dirección de Edificaciones y las empresas de servicios. Los espacios indicados en la letra b) no serán inferiores a quince metros cuadrados (15 m²), y se exigirán cuando la edificación sometida al Régimen de Propiedad Horizontal contenga veinte (20) o más unidades de vivienda o locales.

El espacio determinado en la letra c) del artículo anterior será exigible a partir de diez unidades (10 u.) de vivienda; deberá contar con una superficie mínima de veinte metros cuadrados (20 m²) e incluir una unidad sanitaria. De exceder el número de unidades se debe contemplar un incremento en la superficie, a razón de un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad de vivienda adicional.

Art. 45.- Entrepisos.- En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entrespacio ubicado sobre la planta baja, comunicado o adscrito a ésta, y definido como mezzanine, o cualquier otro entrespacio, no podrán considerarse como local independiente, ni tendrán alicuotas. Por esta razón los propietarios de estos locales no podrán traspasar el dominio de éstos ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art. 46.- Protocolización de planos.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de propiedad horizontal, individualizarán e identificarán claramente cada local respecto de los linderos bajo los cuales puede ser objeto de uso o transacción, independientemente del resto de los locales. Señalando con claridad el porcentaje de alicuota que le corresponde a cada local. Tales planos deberán protocolizarse en una de las notarías del cantón e inscribirse en



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



el registro de propiedad, previo a su registro catastral en la dirección municipal correspondiente.

Art. 47.- Requisitos de trámite para la declaratoria a régimen de propiedad horizontal.-
Para que una edificación sea sometida al régimen de propiedad horizontal deberá estar al día en el pago del impuesto predial y haber obtenido el respectivo registro de construcción. Se presentará a la Dirección de Edificaciones los siguientes documentos:

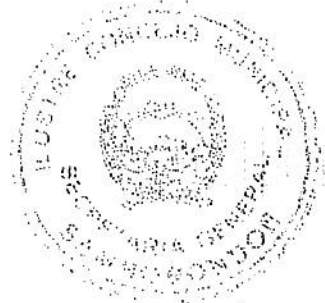
1. Solicitud en especie valorada dirigida al Señor Alcalde del Cantón, firmada por el propietario
2. Carpeta membretada de la Municipalidad
3. Tasa administrativa
4. Cuatro juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados, los mismos que fueron entregados al otorgarse la inspección final.
5. Copia a color de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario del edificio o del promotor debidamente autorizado.
6. Copia notariada del Registro de Construcción y el Certificado de Inspección Final otorgado por la Dirección de Edificaciones.
7. Copia a color del recibo de pago del impuesto predial del año en curso.
8. Copia notariada de la escritura del terreno debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
9. Cuatro copias notariadas u original con el siguiente contenido:
 - 9.1. Tabla de alícuotas de cada propiedad.
 - 9.2. Linderos y mensuras de cada propiedad.
 - 9.3. Linderos donde se desglose las áreas comunes y las áreas Privadas.

Este documento deberá ser certificado por el profesional responsable, el cual adjuntará: copia a color de la cédula de identidad, certificado de votación, registro del Senecyt y registros municipales del responsable técnico.

10. Original o copia notariada del informe emitido por Amagua mediante el cual se aprueba los diseños de las instalaciones sanitarias e hidráulica.
11. Original o copia notariada igual del informe de CNEL GUAYAS-LOS RIOS mediante el cual se aprueban los planos de instalaciones eléctricas.
12. Original o copia notariada igual del informe de la operadora de telecomunicaciones, mediante el cual se aprueban los planos de instalaciones telefónicas.
13. Para edificios de tres plantas (incluida planta baja) o más, se requerirá original o copia notariada de los informes del Benemérito Cuerpo de Bombero en el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la Ley de Defensa Contra Incendios.
14. Certificado de historia de dominio actualizado y notariado del Registro de la Propiedad del Cantón.
15. Adjuntar el archivo digital (CD) en la que conste el proyecto a someter a régimen de propiedad horizontal.
16. En caso de que la vivienda no esté concluida en un 100% se solicitara una póliza del porcentaje faltante.
17. La tasa que se calculará por la declaratoria al régimen de propiedad horizontal para inmuebles cuyos avalúos catastrales no sobrepasen los US\$ 200,000.00, será el 0.85% del avalúo; para inmuebles cuyos avalúos catastrales sean mayores a los US\$ 200,000.00, se cobrará el 1% del avalúo.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art. 48.- Si la declaratoria estuviere condicionada al cumplimiento de requisitos adicionales o recomendaciones, la Dirección de Edificaciones deberá vigilar el cumplimiento de dichas condiciones dentro del plazo que se haya establecido para cada caso.

**CAPÍTULO III
DE LOS PROCEDIMIENTOS**

**Sección Primera
Disposiciones Comunes**

Art. 49.- Obligaciones durante el proceso de construcción.- En la construcción deberá disponerse por parte del constructor/propietario de lo siguiente:

- Letrero que permita identificar en forma pública la denominación de la obra, el responsable de la construcción y el número del Registro de Construcción.
- Para edificios de más de dos plantas: Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción, sistemas para la limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes.
- Normas de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional.

Art. 50.- Reposición de obras destruidas.- Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar con iguales o mejores materiales, en forma definitiva, el daño ocasionado previo a la realización de la inspección final.

**Sección Segunda
Requerimientos de Registro de Construcción**

Art. 51.- Obras que requieren Registro de Construcción.- Se deberá obtener de la Municipalidad el documento de autorización denominado Registro de Construcción en los siguientes casos:

- Construir nuevas edificaciones; ampliar, remodelar y reparar edificaciones existentes; modificar la estructura y forma de la cubierta si implica incremento de área habitable; siempre que estos casos no se califiquen como Obras Menores.
- Abrir vías públicas y/o construir redes de infraestructura que no sean obras municipales.
- Construir muelles, pistas y otras instalaciones portuarias y de transporte terrestre.
- Construir depósitos de uso urbano o colectivo y ductos de agua, gas y combustibles, plantas generadoras y estaciones de transformación de energía eléctrica, e instalaciones de telecomunicación y similares.

Art. 52.- Intervención profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en la SENESCYT, y en la municipalidad.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón



La ejecución de obras autorizadas se realizarán con la supervisión de un profesional al que se le denominará Responsable Técnico o Constructor. El nombre y número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Registro de Construcción, debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

Art. 53.- Obras menores sin exigencia de registro de construcción.-Para efecto de la realización de obra menores, el propietario realizará la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor (tales como: cubierta de terraza, piscina, pozo séptico, glorieta, pérgola), indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de éstas.

La Dirección de Edificaciones en un término de 15 días confirmará o negará que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de disposiciones emanadas en los reglamentos internos aprobados, ni de proyectos municipales; y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras, previo el pago de la tasa correspondiente. Verificará la ejecución de los trabajos de construcción, ampliación, adecuación o reparación, de conformidad con lo autorizado. Concluidas las obras menores, la Dirección de Edificaciones notificará a la Dirección de Avalúos y Catastros, para que proceda a la correspondiente actualización del registro catastral.

Sección Tercera
De las Demoliciones y Excavaciones

Art. 54.- Demoliciones.-Tratándose de demoliciones de edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Edificaciones, a través del "Aviso de Inicio de Demolición", en el cual se identificará el predio según su código catastral y consignará el propósito de la demolición.

Declarada la obsolescencia y/o vetustez de la edificación, y previo a los informes de la Dirección de Edificaciones, y de la Comisión respectiva, la máxima autoridad municipal ordenará la demolición parcial o total de la edificación.

54.1. El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efecto de disponer las acciones de precaución que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

54.2. El predio de la demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga "PELIGRO, DEMOLICIÓN".

54.3. Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

a) Podrá hacérselo sobre aceras o calles en el caso de siniestro, situación que se admitirá hasta por 24 horas en días laborables y hasta por 72 horas en días no laborables; y,



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



b) Se admitirá en el lote del edificio o en el lote vecino, hasta por un máximo de 5 días laborables.

54.4. En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras en virtud de procesos de construcción autorizados, aquella será solicitada y autorizada por la comisaría municipal.

54.5. Si se requiere paralizar temporalmente las obras de demolición, deberá asegurarse éstas con el objeto de evitar su colapso.

Art. 55.- Excavaciones.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiriere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidades mayores a un metro (1 m) respecto del nivel del bordillo, necesariamente deberá contarse para el inicio de obras con el correspondiente permiso de obra menor.

**Sección Cuarta
De la Consulta de Normas de Edificación**

Art. 56.- Mecanismo Opcional de Consulta.- Para solicitar normas de edificación de un determinado predio, motivo de consulta, éste deberá encontrarse registrado en el catastro municipal; tal solicitud constituye un mecanismo opcional de consulta que no autoriza la construcción.

Art. 57.- Plazo y validez.- Cualquier interesado, podrá solicitar las normas de edificación correspondiente a cualquier subzona o inmueble; las mismas tendrán validez por un año.

Las normas de edificación no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que la Municipalidad promulgare.

Art. 58.- Trámite.- Para efectos del trámite se presentará, lo siguiente:

58.1. Solicitud de las normas de edificación, en especie valorada dirigida a la Dirección de Edificaciones.

58.2. Tasa por servicios técnicos y administrativos.

58.3. Levantamiento topográfico del predio motivo de la solicitud, con la firma de responsabilidad técnica e indicando ubicación exacta del predio.

Las respuestas a la solicitud, serán entregadas al interesado en el término de 8 días, a partir de la fecha de presentación de la solicitud, vía correo electrónico o físico.

**Sección Quinta.-
Del Registro de Construcción**

Art. 59.- Obligatoriedad.- Es obligatoria la obtención de un registro de construcción, previa a toda edificación o construcción que no sea considerada como obra menor, de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 49 y 50 de esta ordenanza. Para obtener el registro de construcción, el predio no deberá adeudar impuesto predial actual.

Art. 60.- Documentación indispensable.- Se deberá entregar en la Dirección de Edificaciones la documentación básica indicada en el Cuadro Anexo No. 1.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



60.1. En las edificaciones a ser sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, donde se contemplen etapas o aumentos de construcción, deberá incluirse la totalidad de éstos en los diseños a presentarse.

60.2. En lo sucesivo, la Dirección de Edificaciones sólo aprobará aumentos y remodelaciones acordes a los diseños y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo a lo establecido en el correspondiente Reglamento Interno Aprobado y en la presente Ordenanza.

Art. 61.- Pronunciamiento de la Dirección de Edificaciones.- La Dirección de Edificaciones solo podrá solicitar documentación o información expresamente establecida en tanto se justifique por la naturaleza del proyecto y que tenga relación directa con el trámite, debiendo pronunciarse en un término no mayor de veinte días. Los Registros serán otorgados a nombre del propietario del solar y con referencia de los responsables legal y técnica, y tendrán un plazo de vigencia de un año contado a partir de la fecha de emisión.

Art. 62.- Cálculo de las tasas para el registro de construcción.- Para el cálculo de la tasa para el registro de construcción, la Dirección de Edificaciones la determinará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a edificarse por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m² de construcción vigente en la respectiva ordenanza; y, multiplicando por el factor equivalente al 2.5 x 1000.

La Dirección de Edificaciones se reserva el derecho de realizar un avalúo especial junto con el Director de Avalúos y Catastro, para los casos que considere necesarios y de manera motivada.

Art. 63.- Plazo de validez del registro de construcción.- Los Registros de Construcción serán otorgados a nombre del propietario del solar y con referencia de los responsables legal y técnica, y tendrán un plazo de vigencia de un año, el cual será determinado por la Dirección de Edificaciones en función de la magnitud de la obra a construirse.

En los casos en que no se haya iniciado los trabajos de construcción de la parte estructural y caduque la vigencia del registro, el mismo podrá ser renovado, siempre y cuando éste observare las normas vigentes a esa nueva fecha. El costo por la renovación será del 50% del valor del registro de construcción y tendrá de igual forma una vigencia de un año calendario.

Art. 64.- Retiro de responsabilidad técnica.- El propietario o el responsable técnico podrán comunicar a la Municipalidad el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud, y emisión del Registro de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Registro de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar a la Municipalidad la sustitución de la responsabilidad correspondiente mediante carta notariada, bajo la exclusiva responsabilidad del propietario y del nuevo responsable técnico, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Edificaciones.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón

Art. 65.- Listado para efectos de control.- Es obligación de la Dirección de Edificaciones elaborar y remitir a la Dirección de Avalúos y Catastro, el listado de todos los certificados de Inspección Final, mismo que se ejecutará en línea.

La información básica será contenida en una ficha, con el nombre del responsable técnico, de los diseños de arquitectura e ingeniería; ubicación exacta y código catastral; áreas de terreno, implantación y construcción; número de pisos; uso de la edificación; y, materiales predominantes.

Sección Sexta.- De los registros de aumento, remodelación y reparación

Art. 66. Requisitos de trámite.- Para realizar aumentos y remodelaciones o reparaciones que no constituyan obras menores, el predio no deberá tener impuestos prediales vencidos. Para el efecto se deberá obtener el registro correspondiente, para lo cual se deberá presentar en la Dirección de Edificaciones:

66.1. Solicitud dirigida al Alcalde del cantón, en especie valorada, suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto.

66.2. Carpeta y tasa por servicios técnicos y administrativos.- Esta tasa se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta a aumentarse por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m² de construcción vigente en la respectiva Ordenanza por la cual se establece el cobro de la tasas retributiva por servicios técnicos administrativos y similares; multiplicando por el factor equivalente al 2.5 x 1000.

66.3. Copia notariada de la escritura pública de adquisición del predio, y/o certificado actualizado del Registro de la Propiedad y carta de autorización del propietario en los casos que se vaya a aumentar, remodelar o reparar sobre edificio ajeno.

66.4.- Copia notariada del contrato de promesa de compra venta que incluya carta de autorización del Promitente Vendedor para inicio de la construcción, a favor del Promitente Comprador

66.5. Cuando se tratare de aumentos o remodelaciones, se adjuntará dos copias de los planos arquitectónicos a escala conveniente (1:50, 1:75, 1:100, ó 1:200), y en formato A2, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio. En los mismos se consignará la edificación existente y la que será incrementada y/o remodelada, y el plano de implantación de la edificación con el aumento que pretende realizarse, en el que consten las dimensiones principales de su silueta y distanciamientos respecto de la línea de construcción y linderos.

66.6. Cuando el aumento tenga dos o más plantas, se presentarán cartas de responsabilidad técnica, debidamente autenticadas por el Notario del cantón, sobre estudios de suelo, diseños estructurales, sanitarios, eléctricos, telefónicos y de datos y mensajería así como televisión por cable o similar.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



66.7. En caso que el aumento, reparación o remodelación se realice en edificios que tengan dos o más plantas, el responsable técnico del proceso de construcción entregará una póliza de seguro, a favor de terceros, que cubra todo riesgo del proceso de trabajo, y por una cuantía igual al diez por ciento (10%) del presupuesto total de la obra, cuya estimación se realizará de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción se hayan registrado en el sistema municipal, previo a la conformidad mediante acta de asamblea general de co-propietarios, que respalden dicho proceso constructivo.

Art. 67.- Responsabilidad civil y penal.- Dado que la Municipalidad aprueba los planos y diseños arquitectónicos, el requerimiento de la carta de responsabilidad técnica a que se refiere el art. 64 de esta ordenanza, tiene por objeto establecer que los profesionales asumen la responsabilidad civil y penal, a que hubiere lugar, con relación a sus respectivos estudios y diseños.

**Sección Séptima.-
De las Modificaciones Durante el Proceso de Construcción**

Art. 68.- Modificaciones que afectan al registro de construcción.- Cuando en un proceso de construcción se requiera realizar modificaciones que afectaren la implantación, las áreas o volúmenes, y el uso o los usos de la edificación autorizados, el propietario y el responsable técnico solicitarán al Alcalde del cantón la autorización para ejecutar las referidas modificaciones.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y/o reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de éstos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

**Sección Octava
De la Inspección del Proceso Constructivo**

Art. 69.- Control de Edificaciones.- Para el control del proceso constructivo se atenderá lo siguiente:

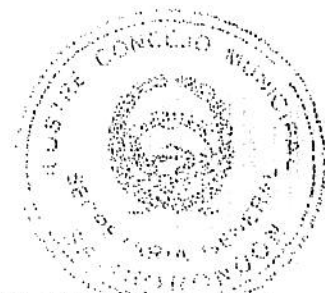
69.1. Inspecciones.- Corresponde a la Dirección de Edificaciones inspeccionar todo proceso de construcción, a fin de verificar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad, que la obra cuente con el registro de construcción, y que la edificación respete los retiros, tipo, altura y el número de pisos establecidos en el registro correspondiente.

69.2. Es obligación de los administradores de las urbanizaciones, representantes legales de asociaciones, promotores, propietarios y residentes de obras y similares, permitir el libre acceso a los funcionarios municipales, encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las edificaciones, con la finalidad de constatar el cumplimiento de las normas.

69.3. Observaciones en las Inspecciones.- De las inspecciones que se realicen, se



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



harán las observaciones del caso, por medio de notificaciones electrónicas, para mantener en obra y para incorporar al expediente municipal, respectivamente.

Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

Art. 70.- Prevalecerá lo especificado en el registro de construcción, lo establecido en esta ordenanza y en el reglamento interno aprobado.

Art. 71.- Incumplimiento.- Si en razón de los resultados de la inspección se determinare el incumplimiento a lo especificado en el registro de construcción, se notificará al propietario y/o el responsable técnico, para que concurren a la obra, misma que se anticipará con dos días hábiles, tal situación se consignará en el acta de inspección a que se hace referencia en el Art. 34 de esta Ordenanza.

Art. 72.- Suspensión de la obra.- Se suspenderá toda obra o parte de ella que se esté ejecutando sin el correspondiente registro de construcción o de inconformidad con éste, particular que se consignará en el acta de inspección. Adicionalmente, la Municipalidad a través de la Comisaría Municipal fijará un plazo de hasta seis semanas para que se resuelva la contravención; si se tratare de demolición y ésta no fuera resuelta en el plazo fijado, la misma será realizada por la Municipalidad a costa del propietario.

Art. 73.- Inspecciones mínimas.- En toda edificación o construcción la Dirección de Edificaciones realizará al menos las siguientes inspecciones de acuerdo al avance de la obra:

73.1.- En la etapa de cimientos, para la verificación de la línea y nivel municipal de construcción.

73.2.- En la etapa de estructura y albañilería; y,

73.3.- Al final de la obra ó inspección final.

Sección Novena.-

De la Autorización de Construcción para Apertura de Vías y Obras de Infraestructura.

Art. 74.- Autorización Municipal.- Para la apertura de vías y/u obras de infraestructura se deberá solicitar la correspondiente autorización Municipal, ante la Dirección de Obras Públicas Municipales, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso. Previa liquidación que sobre el particular realice la Dirección de Edificaciones, notificada en línea al Jefe de Rentas, para su recaudación.

Art. 75.- Obligaciones.- Es obligación de la institución solicitante, y/o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

Sección Décima.-

Inspección Final y Certificación de Habitabilidad de la Edificación

Página 27



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art. 76.- Terminado el proceso de construcción, el propietario, constructor, promotor y/o responsable técnico, deberán notificar de este particular a la Dirección de Edificaciones requiriendo la inspección final, adjuntando todos los requisitos pertinentes.

Concluida satisfactoriamente la inspección final, se otorgará certificación de habitabilidad de la edificación, previa al pago de la tasa respectiva. Esta tasa se calculará multiplicando el número de metros cuadrados de área bruta edificados por el costo del metro cuadrado de construcción que se determine en las tablas simplificadas de valores por m² de construcción vigente en la respectiva ordenanza; y, multiplicando por el factor equivalente al 2.5 x 1000.

Art. 77.- Control de Inspecciones Finales.- De no solicitar la inspección final, el propietario, promotor, constructor y/o el responsable técnico, previo a la caducidad del Registro de Construcción, la Municipalidad procederá, de oficio a realizar la inspección final, a costa del propietario, promotor, constructor y/o responsable técnico, valores que se cobrarán vía coactiva, y cuyos resultados se incluirán en los registros de control de las Direcciones de Edificaciones y Avalúos y Catastros.

Art. 78.- Edificaciones inconclusas no habitables.- Son aquellas que no han culminado su construcción, ni reúnen condiciones de habitabilidad. La Dirección de Edificaciones establecerá los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquellas deben cumplir, pero no podrá emitir el Certificado de habitabilidad.

El propietario debe mantener aceras y cerramiento en condiciones de limpieza y acabados que no atenten al ornato del sector.

**Sección Décima Primera
Del Uso de Solares no Edificados**

Art. 79.- Solares no edificados.- Se consideran como solares no edificados, aquellos sobre los cuales no se levante construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere el treinta por ciento (30%) del avalúo comercial del terreno. No se considerará como solar edificado aquel que solamente tenga cerramiento y/o canchas deportivas.

En urbanizaciones no será aplicable la calificación de solar no edificado, durante un periodo de tres años transcurridos a partir de la fecha en que el Concejo Municipal haya dado la correspondiente autorización para la venta de solares.

Art. 80.- Condiciones de presentación.- Los propietarios de solares no edificados dotarán de cerramientos y mantendrán siempre limpios, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza, roedores y más elementos extraños o insalubres, en beneficio de la salud pública y del ornato.

**CAPÍTULO IV
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Sección Primera
De las Competencias**

Página 28



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



Art. 81.- Competencia del Comisario Municipal.- Las personas naturales y/o jurídicas propietarias o constructoras de edificaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas por el Comisario/a Municipal, previa inspección en sitio que la efectuará la Dirección de Edificaciones que permita determinar la infracción mediante informe técnico documentado

Sección Segunda

De las Infracciones

Art. 82.- Las infracciones sancionadas dentro de la presente Ordenanza son las siguientes:

- a) Edificaciones que teniendo o no el respectivo Registro de Construcción, hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, no obstante se encuadren en las normas establecidas para la correspondiente subzona.
- b) Edificaciones que no cuenten con el respectivo Registro de Construcción y/o que no respeten las normas de edificación establecidas para la subzona del caso.
- c) Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- d) Propietarios de Edificaciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando éste ha comunicado a la Municipalidad el retiro de la Responsabilidad Técnica.
- e) Edificaciones a las que se ha intensificado el área de construcción, respetando o excediendo las normas relativas a COS, CUS y densidad.
- f) Impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos, Obreros o terceros a los servidores de la Municipalidad.
- g) Construir, pese haber caducado por más de treinta días el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado.
- h) Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la inspección final.
- i) Proporcionar los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía en edificaciones que no hayan obtenido el Registro Catastral o el certificado de inspección final.
- j) Falta de letrero de señalamiento (identificación de obra), áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza y de seguridad a vecinos y transeúntes.
- k) Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, aceras, bordillos, parques, parterres, etc.
- l) Otorgar Registros Municipales, planos, especificaciones y diseños, violando disposiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales.
- m) Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico, para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de obra.
- n) Realizar edificaciones sin las autorizaciones reglamentarias y de autoridad municipal, que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- o) Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- p) Faltas graves de profesionales, en atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



- q) Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas.

**Sección Tercera
Sanciones**

Art. 83.- Suspensión de la Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción por parte del Comisario Municipal, en los siguientes casos:

- Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Registro de Construcción.
- Cuando una construcción con Registro de Construcción, haya realizado modificaciones no autorizadas, que afecten su implantación, usos, área y volúmenes consignados en el Registro correspondiente.
- Cuando se comprobare que el Registro de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique a la Municipalidad su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que lo sustituya.
- Cuando se hayan realizado obras menores sin haber procedido de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza.
- Cuando el propietario y el responsable técnico no hayan realizado el correspondiente Registro Catastral, dentro del plazo de 30 días posteriores a la inscripción.

Art. 84.- De las sanciones pecuniarias.- Las sanciones se las impondrá indistintamente al propietario o al responsable técnico, de acuerdo a la naturaleza de la infracción y a la responsabilidad que algunos de ellos podrían tener. Las sanciones pecuniarias, se calcularán, en todos los casos, de acuerdo a los valores que para los distintos tipos de construcción están establecidos en el sistema municipal ó, en su defecto, los que emita la Cámara de la Construcción de Guayaquil; en su boletín más reciente.

84.- 1. El propietario y el responsable técnico que contando con el Registro de Construcción respectivo hubieren realizado modificaciones no autorizadas, serán sancionados, según sea el caso, con:

- Una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor de mercado de lo invertido en el área no autorizada, si ésta se encuadra en las normas establecidas para las subzonas del caso.
- La demolición del área no autorizada que no se encuadre en las normas establecidas para las subzonas del caso.

84.2.- El propietario y el responsable técnico que hayan edificado sin contar con el respectivo Registro de Construcción serán sancionados con una sanción pecuniaria al diez por ciento (10%) del valor del mercado de la totalidad de lo invertido y que se encuadren en las normas establecidas para las subzonas del caso. Se sancionará con demolición la parte o partes construidas sin autorización y fuera de norma.

Iguales sanciones se aplicarán, según sea el caso, en aquellas edificaciones que no estando obligados a obtener la aprobación de planos y el Registros de Construcción,

Página 34



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



por tratarse de Obras Menores, se construyeren al margen de las normas aplicables a la zona del caso.

84.3.- Cuando se llegare a constatar que una construcción ha procedido a intensificar la edificación, incrementando el área de construcción y el número de ocupantes autorizados en el respectivo Registro de Construcción, y no se haya sobrepasado el COS, el CUS y la densidad establecidos por norma, el Comisario impondrá una sanción pecuniaria que corresponderá al diez por ciento (10%) del valor de mercado del área de construcción no autorizada y dentro de norma.

84.4.- El propietario y/o responsable técnico que impidan u obstaculicen la inspección de una edificación, por parte de técnicos o servidores de la Municipalidad, serán sancionados pecuniariamente equivalente entre mínimo dos y máximo diez remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.

84.5.- El propietario y el responsable técnico que construyan, pese a haber caducado por más de treinta (30) días, el Registro de Construcción, o cuando éste haya sido revocado, serán sancionados, cada uno, con una sanción pecuniaria equivalente a tres remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. Debiendo además el/ la Comisario/a ordenar la suspensión de la obra hasta que se obtenga y se presenten planos aprobados y el Registro de Construcción actualizado.

84.6.- El propietario y el responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final, dentro del plazo fijado en el registro de construcción y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación, serán sancionados pecuniariamente, con el equivalente al diez por ciento (10%) del valor de mercado de lo invertido. La aplicación de esta sanción no los releva de la obligación de obtener dicho certificado.

84.7.- En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Inspección Final, aquellas, en cada caso, serán notificadas para que las mismas las regularicen.

84.8.- Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción, referentes a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones, entre otras, serán sancionadas con tres remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general, **al propietario y/o al responsable técnico**. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivó la sanción.

84.9.- Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, calles, etc. el propietario y/o responsable técnico será sancionado con tres remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general, si no comunicaren a la Dirección de Edificaciones, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

Página 31



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



La aplicación de la sanción no exime al propietario y/o responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente y de ser necesario para su recaudación se aplicará la coactiva.

Art. 85.- Revocación de la aprobación de planos.- Cuando los planos, especificaciones y diseños hayan sido aprobados violando las normas de la presente Ordenanza, se notificará al propietario y al responsable técnico con este particular, para lo cual solicitarán a la Dirección de Edificaciones la revocación de la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

Art. 86.- Revocación del Registro de Construcción.- Cuando el/la Comisario/a, haya dispuesto la suspensión de obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o constructor rectifique todo aquello que motivó la suspensión, y esto no se cumpliera, dentro de la motivación de su resolución entre otros aspectos solicitará a la Dirección de Edificaciones se revoque el Registro correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Registro, sin perjuicio de que se imponga las sanciones correspondientes.

Art. 87.- Demolición de Obras.- Independientemente a las otras sanciones que correspondieren, se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea o aérea.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas subzonas.
- c) En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecido.
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o de privacidad de terceros.
- f) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado el Registro de Construcción, o se haya suspendido indefinidamente aquella.

La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o al responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Inspección Final y su posterior Registro Catastral.

Art. 88.- Suspensión de los servicios de energía eléctrica y telefonía.- El/la Comisario/a solicitará a las empresas que prestan los servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos, en los siguiente casos.

- a) Cuando hayan pasado más de treinta días desde que el edificio está habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final.
- b) Cuando de la Inspección Final se concluya que la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas.



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



- c) Cuando dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, a solicitud del condómino, la Dirección de Edificaciones haya procedido a una inspección, de la cual se concluya que se han alterado las áreas comunes, o se hayan efectuado obras adicionales que pongan en peligro o afecten la habitabilidad del edificio, o afecten las normas sobre usos e intensificación de suelo.
- d) Cuando en el edificio construido se inhabilite para su uso propio los espacios de parqueo, que le eran obligatorios de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- e) En lo no previsto en esta ordenanza, se aplicará lo señalado en la Ley y en el Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal y supletoriamente las disposiciones del Código Civil y Procedimiento Civil.

Art. 89.- Sanciones administrativas.- El servidor que infrinja las disposiciones de esta Ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de su cargo acorde a lo previsto en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Art. 90.- Faltas por parte de Profesionales.- Los responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la *Comisión Técnica - Jurídica*, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 91.- Modificación del uso autorizado.- Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al uso autorizado, las sanciones correspondientes serán las señaladas en esta ordenanza. Sin embargo, tales sanciones y el eventual registro ante la Dirección de Edificaciones de las modificaciones realizadas regularizarán la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a norma; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. En aplicación a lo previsto en el COOTAD, Artículos 361, 362 y 363, En la prestación de sus servicios los gobiernos autónomos descentralizados, con el apoyo de sus respectivas entidades asociativas, emprenderán un proceso progresivo de aplicación de los sistemas de gobierno y democracia digital, aprovechando de las tecnologías disponibles.

Este gobierno autónomo descentralizado Municipal realizará procesos para asegurar progresivamente a la comunidad la prestación de servicios electrónicos acordes con el desarrollo de las tecnologías.

Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos y Registro de Construcción, fraccionamientos, fusiones y cualquier otro trámite relacionado, para lo cual la municipalidad proporcionará una herramienta para el ingreso, seguimiento y control de estos

Página 33



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**



trámites, mediante el uso de la ventanilla de servicios en línea, que está disponible en la página web de la institución www.samborondon.gob.ec, su uso estará de acuerdo a las políticas que defina la Municipalidad de Samborondón.

El uso de esta herramienta es obligatorio para los representantes legales y/o técnicos de las compañías constructoras y para los dueños de construcciones individuales es opcional.

SEGUNDA. Los permisos y certificados, otorgados por el GADM de Samborondón, antes de la vigencia de esta Ordenanza, referentes a zonificación, aprobación de planos y Edificaciones, tendrán validez por el período establecido en cada uno de ellos.

En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y ésta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimientos municipales, la actualización del correspondiente Registro de Construcción se hará de acuerdo con las normas con las que inicialmente aquel se otorgó.

Se entenderá como de fuerza mayor aquellos previstos en el Art.30 del Código Civil.

En los casos de Registros de Construcción concedidos, que estuviesen caducados y no se hubiere ejecutado obra alguna, la actualización de dichos Registros se hará de acuerdo con las normas de la presente Ordenanza. Si tal Registro no se encuentra caducado, y no se hubiere iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

TERCERA.- En lo que fuere aplicable las normas de construcción, de la presente ordenanza regirá también para la Cabecera Cantonal y la zona urbana de la parroquia rural Tarifa.

CUARTA.- Dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha en que entre en vigencia la presente Ordenanza, la Dirección de Edificaciones, la Dirección de Planificación General y la Dirección de Sistemas, cada una en el ámbito de sus competencias elaborarán y someterán a consideración del Concejo Municipal, los proyectos de instructivos, formularios y reglamento para la aplicación de esta Ordenanza.

QUINTA.- Dentro del plazo de 120 días, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, para su adecuada aplicación, las urbanizaciones, ciudadelas y similares, deberán actualizar sus Reglamentos Internos, bajo el principio jurídico que regirá para lo venidero sin contravenir a las normas constitucionales, a las previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y esta ordenanza.

SEXTA.- En atención a lo publicado en el Registro Oficial Suplemento #505 del 21 de mayo de 2015, se publicó el Reglamento para la simplificación de trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda, en cuya Sección 2 se realizan reformas al Reglamento General de la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada, en lo relacionado con los procedimientos administrativos en relación con el régimen de propiedad horizontal entre otros trámites, se existieren diferencias entre lo previsto en esta ordenanza versus lo manifestado en el Reglamento antes citado, prevalecerán estas últimas normas, en aplicación de la supremacía de la Constitución y del orden jerárquico de las normas.

Página 34



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

SÉPTIMA.- Queda en plena vigencia y aplicación obligatoria la ordenanza por la cual se regula y controla el tendido y despliegue de redes y de la infraestructura para la prestación de servicios domiciliarios en el espacio público. Norma que fue publicada en la Edición Especial del Registro Oficial 253 de fecha 28 de febrero de 2012.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Derogatoria.- Deróguense todas las Ordenanzas, Reglamento, Acuerdos y Resoluciones existentes en esta municipalidad que se contrapongan con las disposiciones constantes en esta ordenanza.

SEGUNDA. Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal, al amparo de lo señalado en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TERCERA: Excepción: La máxima autoridad ejecutiva del cantón es la autorizada para conceder licencias a requerimientos no previstos en esta ordenanza que vengan motivados con informes técnicos – financieros y legales, según corresponda

CUARTA: Forman parte hábil de esta ordenanza todos los anexos indicados en los artículos que anteceden.

QUINTA: Las políticas y normas municipales ambientales se establecerán en la correspondiente Ordenanza, y deberán ajustarse a las políticas y normas nacionales relativas a la defensa y protección del ambiente.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Samborondón a los veintidós días del mes de octubre del 2015.


Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo definitivo debate, por el I. Concejo Municipal de Samborondón, durante el desarrollo de las sesiones ordinarias 09/2014NC y 40/2015 realizadas los días 24 de julio del 2014 y 22 de octubre del 2015, en su orden, tal como lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Octubre 22 del 2015.


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
SECRETARIA MUNICIPAL

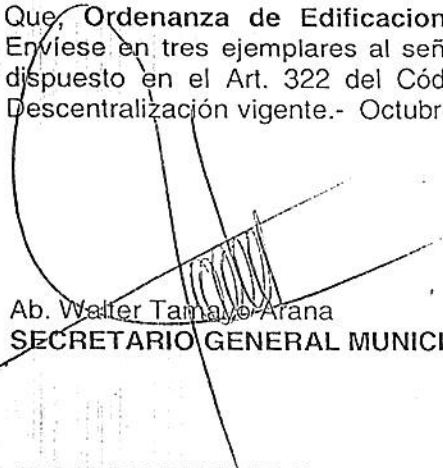




**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Samborondón**

SECRETARIA MUNICIPAL

Que, Ordenanza de Edificaciones para la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla. Envíese en tres ejemplares al señor Alcalde del Cantón, para que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente.- Octubre 27 del 2015.


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL



ALCALDIA MUNICIPAL.-

Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sancionó la presente Ordenanza Municipal, la cual entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, debiéndose además publicar en el portal www.samborondon.gob.ec y, en la Gaceta Oficial Municipal. Noviembre 09 del 2015.


Ing. José Yúnez Parra
ALCALDE DEL CANTON



SECRETARIA MUNICIPAL.-

Proveyó y firmó, el decreto que antecede, el señor Ingeniero José Yúnez Parra, Alcalde del Cantón Samborondón, en la fecha que se indica.- Lo Certifico:


Ab. Walter Tamayo Arana
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

