

## **EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

### **CONSIDERANDO**

Que, es necesidad prioritaria contar con una Ordenanza que permita un mejor ordenamiento y desenvolvimiento de las construcciones y edificaciones en el Cantón Naranjal;

Que, el artículo 146 literales k) y l) de la Ley Orgánica de Régimen Municipal determina de que previa aprobación del concejo en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete reglamentar el tipo de construcciones y clase de materiales que deben de emplearse así como el ornato, aprobando los planos de toda clase de construcciones, las que sin este requisito no podrán llevarse a cabo, vigilando la estabilidad de los edificios;

Que, el adelanto del perímetro urbano está determinado en base de un plan de desarrollo integral;

Que, es deber y atribución del Concejo Municipal, dirigir el desarrollo físico del Cantón y la ordenación urbanística, adoptando medidas que evite contratiempos y dificultades para el desarrollo ordenado del Cantón;

Que, las áreas urbanas y rurales del Cantón, requieren con urgencia de un marco legal concordante con el desarrollo actual, normativas modernas de ágil aplicación, que permitan tender a un desarrollo armónico y de control en las construcciones y edificaciones dentro del Cantón;

Que en uso de las atribuciones que le concede la Ley Orgánica de Régimen Municipal en su Art. 63 numerales 1 y 49 en concordancia con el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador en que le atribuye al Concejo Municipal la facultad legislativa seccional;

### **EXPIDE:**

### **LA SIGUIENTE ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y LÍNEA DE FÁBRICA DE LOS INMUEBLES A CONSTRUIRSE Y DE LOS CONSTRUIDOS DENTRO DEL CANTÓN NARANJAL.**

**Art. 1.-** Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio dentro de la jurisdicción del Cantón Naranjal, está obligado a obtener del Gobierno Municipal el permiso de construcción respectivo y de la correspondiente línea de fábrica para realizar trabajos de todo tipo de construcción de cualquier edificación, ampliación, reparación externa, fraccionamiento, demolición y cerramiento dentro del espacio físico de su predio.

**Art. 2.-** Toda construcción, ampliación, remodelación o reparación de edificio, fraccionamiento, demolición, así como la construcción de muros y cerramientos deberá efectuarse con autorización del Gobierno Municipal en forma obligatoria, quien dará el respectivo permiso de construcción y línea de fábrica y deberá ser respetada bajo prevenciones de demolición en caso de incumplimiento en razón de que dicha línea de fábrica se la determinará cuidando las medidas adecuadas de higiene y salubridad en lo referente a instalaciones de los conductos de agua potable, aguas lluvias, servidas, las redes telefónicas, electrificación, etc.

**Art. 3.-** Ninguna persona natural o jurídica, podrá efectuar obra alguna en las calles, plazas, parques y áreas verdes de la ciudad, en sus parroquias urbanas, rurales, recintos y poblados, a menos que exista la autorización por escrito del Gobierno Municipal previo informe favorable del Director de Obras Públicas Municipal y Procurador Síndico Municipal sobre la revisión y verificación legal de la documentación requerida, en cuyo caso deberá el interesado cumplir con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Art. 4.-** En toda construcción, ampliación, remodelación o reparación externa del edificio, fraccionamiento, demolición, así como la construcción de muros y cerramientos deberá respetarse la línea de fábrica que se estableciere en el Plan Regulador dentro de las condiciones necesarias y de acuerdo a los planos exigidos por la Municipalidad y adoptando las medidas técnicas y sanitarias, a fin de proveer de las facilidades para la instalación de los conductos de agua potable, aguas lluvias, servidas, redes telefónicas y de electrificación, etc.

Así mismo, todo propietario conservará en buen estado el soportal y la vereda que corresponda a la extensión de su fachada, pudiendo hacer este trabajo, en caso de incumplimiento, el Municipio con cargo al propietario del predio.

**Art. 5.-** Todas las construcciones señaladas en el Art.2 de esta Ordenanza, que se efectúen dentro del perímetro urbano de la ciudad, en sus parroquias urbanas, rurales, recintos y poblados o caseríos del Cantón, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. Deberán respetar la línea de fábrica establecida, y contar con el respectivo permiso de construcción y soportal si lo hubiere, en ese sector.
- b. La altura mínima de la construcción será de 3 metros para todos los pisos y de 2,60 para mezanine.
- c. Que las construcciones, en general, tengan como mínimo 5 metros de frente, con excepción de solares que tengan de frente menos a esta medida.
- d. Constar con el retiro de soportal que será de dos metros o tomando la línea de fábrica de las construcciones existentes, si las hubiere.

- e. El piso de soportal debe tener una altura de 20 cm como mínimo, con relación al nivel de acera, y en los soportales esquineros deberá construirse rampas para el uso de personas discapacitadas.
- f. Los volados de los balcones en la planta alta deberán tener como máximo 1 metro desde la línea de construcción de la planta baja;
- g. Los ambientes de las construcciones deben tener iluminación y ventilación natural (pozo, luz), o en su defecto, acondicionadores de aire.
- h. Toda construcción en solares medianeros que no tengan retiros laterales y posteriores, no podrán abrir boquetes de ventanas hacia los solares o construcciones vecinas;
- i. Todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas y de agua potable deberán ser empotradas;
- j. Mientras no se cuente con el alcantarillado sanitario, toda construcción deberá contar por lo menos con un pozo séptico.

**Art. 6.-** Las edificaciones que se construyan o que se encuentren en zonas de urbanizaciones, lotizaciones, ciudadelas, cooperativas, precooperativas de viviendas y áreas periféricas, además de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo anterior, deberán cumplir con los siguientes:

1. La línea de fábrica que no esté determinada, será fijada por la Dirección de Obras Públicas Municipales;
2. Contar con un retiro frontal de dos metros como mínimo;
3. Contar con un retiro lateral de un metro como mínimo, en solares cuya longitud frontal sea de 8 metros en adelante para las nuevas edificaciones;
4. Contar con un retiro posterior que será de 2 metros como mínimo;
5. Todas las construcciones en estos sectores deben tener como mínimo 1,20 metros desde la línea de fábrica de la planta baja,
6. Los volados para los balcones, en la planta alta, deberán tener como máximo 1,20 metros desde la línea de fábrica de la planta baja.

**Art. 7.-** La Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales, llevará en forma anual un registro de construcciones nuevas e informará mensualmente en detalle al Alcalde sobre este particular, así como el Jefe de Avalúos y Catastros y el Director Financiero Municipal.

**Art. 8.-** Toda construcción, ampliación, remodelación, o reparación externa de inmuebles en la jurisdicción del cantón, que se hubiere hecho sin aprobación de planos y sin permiso municipal, estarán sujetos a la obligación de prestación y aprobación de planos de acuerdo con la presente Ordenanza, el pago de una multa del 25% hasta 50% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 15 de esta Ordenanza.

**Art. 9.-** Cuando una edificación de cualquier clase que fuere, denotare ruina que signifique un potencial riesgo para las construcciones vecinas y para la

salud e integridad física de los transeúntes y habitantes, el Gobierno Municipal dispondrá la demolición de la misma, la que deberá notificarse al propietario para que en el plazo no prorrogable de 30 días, cumpla con tal demolición, caso contrario el Comisario Municipal y con orden del Alcalde procederá a la apertura de un expediente de demolición con notificación al propietario dentro del cual se dispondrá tal demolición por parte del Gobierno Municipal con cargo al propietario pudiendo cobrarse por la vía coactiva si fuere el caso.

**Art. 10.-** Las demoliciones de las construcciones referidas en el artículo anterior, y las efectuadas en contravención a esta Ordenanza, no dará derecho al propietario a reclamo de indemnización de ninguna clase.

**Art. 11.-** No se dará permiso de construcción o reparación de edificios o casas, cuando el Gobierno Municipal estime que estas pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de la población, y particularmente de las zonas donde el Gobierno Municipal hubiere resuelto la apertura, ampliación, prolongación de calles, avenidas, malecones, etc.

**Art. 12.-** Toda persona natural o jurídica que desee edificar, reconstruir o ampliar una construcción, deberá presentar previamente una solicitud dirigida al señor Alcalde a la que se acompañará:

#### **1. PARA EL CASO DE NUEVAS CONSTRUCCIONES:**

- a) Cuatro juegos de planos con sus respectivas copias, carpeta de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios, telefónicos y eléctricos con sus respectivas firmas y sello profesionales;
- b) Escritura pública a nombre del solicitante, debidamente registrada y catastrada, así como presentar el certificado del Registrador de la Propiedad, en caso de no ser el propietario, el solicitante deberá requerir el permiso a nombre del propietario anexando la carta de poder especial debidamente legalizada.
- c) Fotocopia del recibo de pago del impuesto municipal del año correspondiente;
- d) Fotocopia de la cédula de identidad y certificado de votación de quien solicita;
- e) Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- f) Copia de la ficha Catastral.

#### **2. PARA EL CASO DE RECONSTRUCCION O AMPLIACION:**

- a. Presentar los planos respectivos;
- b. Escritura pública a nombre del solicitante, debidamente registrada y catastrada, así como presentar el certificado del Registrador de la Propiedad, en caso de no ser el propietario, el solicitante deberá requerir

el permiso a nombre del propietario anexando la carta de poder especial debidamente legalizada.

- c. Detalle de la obra a realizarse;
- d. Costo estimado de la obra;
- e. Fotocopia del recibo de pago del impuesto municipal del año correspondiente;
- f. Fotocopia de la cédula de identidad y certificado de votación de quien solicita;
- g. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- h. Copia de la ficha catastral.

La presentación, tramitación y aprobación de planos estará a lo dispuesto en la Ordenanza reglamentaria correspondiente.

**Art. 13.-** La Dirección de Gestión Obras Públicas Municipales, deberá estudiar los documentos y planos, a fin de que se reúnan los requisitos exigidos de ventilación, alumbrado e higiene, cumplidos los mismos se procederá a autorizar la edificación, ampliación y remodelación, etc.

**Art. 14.-** Autorizada la construcción de la obra, el Director de Obras Públicas Municipal, emitirá su informe, entregándole una copia de éste, al interesado; y, la Dirección Financiera Municipal emitirá un título de crédito por concepto de tasa de aprobación de planos, de inspección de construcción, ampliación, etc., de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 383 y 384 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, debiendo el interesado cancelar dicho valor en la Tesorería Municipal para la iniciación de la obra.

**Art. 15.-** En caso de tratarse de construcciones de casas por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el beneficiario deberá presentar en la Secretaría Municipal una certificación que dicho Ministerio lo acredite como beneficiario del Bono de la Vivienda, así como los siguientes requisitos:

- a) Certificado de no adeudar al Municipio
- b) Copia de escritura registrada y catastrada o carta de compra venta notarizada.
- c) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad
- d) Copia de ficha catastral
- e) Copia del título de pago de impuestos de predios (al día)
- f) Copia a color de cédula ciudadanía y certificado de votación (de los dos cónyuges sin son casados)

**Art. 16.-** La Dirección de Gestión de Obras Públicas Municipales realizará inspecciones periódicas a las construcciones y cuando determine que las mismas están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos y sugerencias de esa Jefatura y que se incumplan en lo dispuesto en el informe señalado en el Art. 14 de esta Ordenanza, el Gobierno Municipal, a través del

Comisario Municipal, ordenará la paralización de la obra y sancionará al infractor con una multa de un salario básico unificado del trabajador en general, según el caso; sin perjuicio de ordenar al infractor que se someta a lo aprobado en los planos, sin perjuicio, así mismo, de las demoliciones que hubiere lugar de acuerdo con esta Ordenanza.

**Art. 17.-** Se instituye acción popular para denunciar las construcciones clandestinas a cuyos propietarios o representantes se les impondrá una multa del 25% del salario básico unificado del trabajador en general, de acuerdo con lo establecido en el Art. 8 de esta Ordenanza.

Toda persona que incurra en esta falta de construir sin permiso, sin perjuicio de ser sancionado de conformidad con lo establecido en el inciso anterior, será así mismo sancionada con lo dispuesto en el Art. 19 de la presente Ordenanza.

**Art. 18.-** Para la ocupación de la vía pública con materiales de construcción, el Director de Gestión de Obras Públicas Municipales, determinará el área a ocuparse e impondrá el valor respectivo que debe pagar por este concepto; a cuyo efecto se emitirá un informe para el cobro respectivo al Departamento Financiero Municipal, el desalojo de los materiales de desechos, es obligación del propietario de la construcción y se sujetará a los gravámenes determinados en la Ordenanza de Ocupación de Vía Pública.

**Art. 19.-** El Gobierno Municipal, está facultado para ordenar la demolición de toda construcción, reparación, ampliación y remodelación de edificios que no cumplan con los requisitos contemplados en la presente Ordenanza o que se encuentren obstruyendo el libre tránsito y servidumbre, que ofrezcan peligro para la salud e integridad física para los transeúntes y moradores.

Para tomar la medida de demolición previamente se lo hará conocer por escrito al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome medidas de seguridad o proceda a demoler por su cuenta.

**Art. 20.-** Los solares de propiedad particular no edificados, deberán obligatoriamente hacer los cerramientos respectivos y mantenerlos limpios. Es obligación del propietario cumplir esta disposición, caso contrario el Gobierno Municipal procederá al cerramiento y cobrará por este trabajo al propietario del solar con un recargo del 15% del salario básico unificado del trabajador en general, de ser necesario por la vía coactiva.

**Art. 21.-** Es obligación del propietario pintar el edificio o casa a excitativa del Gobierno Municipal, ubicados en el tiempo y oportunidad que este señale.

**Art. 22.-** Las construcciones conocidas con el nombre de kioscos, para la venta de refrescos, cigarrillos y otras mercaderías, deben tener una superficie máxima de 2.00 m x 2m x 2. 20m de altura, los cuales deben ser, metálicos y

debidamente pintados y ubicados en los sitios que el gobierno Municipal determine y de acuerdo con lo previsto en la Ordenanza de Uso y ocupación del espacio de Vía Pública, solo para los existentes y con los colores que estime la Municipalidad, previo diseño que la misma determine.

**Art. 23.-** Todo cuanto no estuviere previsto en la presente Ordenanza y que tuviere relación con esta, se sujetará a lo previsto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 24.-** Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas, reglamentos y resoluciones expedidas con anterioridad a esta ordenanza y que hagan oposición a la misma.

**Art. 25.-** La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal debiendo promulgarse por una cualquiera de las formas previstas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, por lo que quedan sin efecto toda ordenanza, acuerdos o resoluciones promulgadas con antelación a la presente ordenanza.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal a los veintinueve días del mes de abril del 2010.

Tito Henríquez Martínez  
**VICEALCALDE DEL CONCEJO**

Lic. José Torres Alvarado  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-**

En legal forma certifica que, la ordenanza que antecede fue discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 15 y 29 de abril del año dos mil diez.

Naranjal, 04 de mayo del 2010  
Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO CANTONAL DE NARANJAL.-**

Naranjal, 05 de mayo del 2010, a las 9H30.-

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 125 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remito en tres ejemplares la ordenanza que antecede, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Tito Henríquez Martínez  
**VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL DE NARANJAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-**

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor Tito Henríquez Martínez, Vicepresidente del Concejo Cantonal de Naranjal, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil diez, a las nueve horas con treinta minutos de la mañana. Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-**

Naranjal, 06 de mayo del 2010, a las 09h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal; y por cuanto, la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente ordenanza para que entre en vigencia, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas  
**ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-**

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el señor Ing. Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Concejo Municipal del Cantón Naranjal, en la fecha señalada.

Lo certifico.-

Lic. José Torres Alvarado  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL**