

ORDENANZA 37-17-2014-2019

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL

Considerando:

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

Que, la Constitución de la República en su artículo 300 señala que las cargas impositivas deberán fundamentarse sobre la base de los principios de generalidad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria, señalando además la priorización que deberá hacerse de los impuestos directos y progresivos

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal se halla la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el Art. 57 del COOTAD establece que entre las atribuciones del Concejo Municipal se halla la de expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 240 en concordancia con el Art. 57 lit. a) del COOTAD, le atribuye al Concejo la facultad legislativa de dictar ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO Y NORMATIVA APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES Y OTRAS OBRAS FÍSICAS EN EL CANTÓN NARANJAL

Art. 1.- Objeto.- El objeto de la presente ordenanza es el de normar el proceso de tramitación de permisos de construcción en el cantón Naranjal.

Art. 2.- Ámbito.- La presente ordenanza se aplicará en toda la jurisdicción cantonal de Naranjal.

Art. 3.- Permiso de Construcción.- Las construcciones que se enlistan a continuación se podrán ejecutar previo la autorización municipal respectiva:

- a) Construcciones nuevas;
- b) Ampliaciones;
- c) Remodelaciones;
- d) Reparaciones;
- e) Demoliciones;
- f) Cerramientos; y,
- g) Otras obras de edificación.

Art. 4.- Clases de autorización de construcción.- La autorización municipal de construcción se otorgará bajo dos modalidades:

- a) Permiso de Construcción de Obra Mayor; y,
- b) Registro de Construcción de Obra Menor.

Art. 5.- Normas aplicables.- Todo proyecto de construcción o reconstrucción de inmuebles se realizará y ejecutará observando las normas técnicas de construcción y seguridad, de aplicación nacional para cada caso particular, así como las establecidas en la presente ordenanza.

Art. 6.- Sujeción a normas.- Las construcciones señaladas en el Art. 3 de esta Ordenanza, excepto las que más adelante se enlistarán como “obras menores”, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Se ejecutarán respetando la línea de construcción y la altura del soportal establecida según esta ordenanza.
- b) Toda obra, sin excepciones, contará con la respectiva autorización municipal de construcción.
- c) La altura mínima de la construcción será de 3 metros para todos los pisos y de 2,60 metros para mezanine.
- d) Las construcciones habitacionales tendrán como mínimo cinco (5) metros de frente, con excepción de aquellas construcciones a ejecutarse en solares que tengan de frente menos de esta medida.
- e) Contarán con el retiro de soportal que será de dos metros o según la línea de construcción de las edificaciones permanentes contiguas que existieren. Este retiro podrá ser distinto en las lotizaciones o urbanizaciones que así lo especifiquen sus planos de vialidad aprobados por el Concejo Municipal.

El recubrimiento en los soportarles se construirá con materiales antideslizantes.

- f) El piso del soportal tendrá la altura que determine la Dirección de Planificación al iniciarse la construcción, la cual solo podrá empezar una vez que el GAD Municipal haya emitido el respectivo permiso de construcción. En los soportales esquineros deberá construirse rampas para el uso de personas con discapacidad.
- g) La línea de construcción será establecida por la Dirección de Planificación al mismo tiempo que se establezca la altura o nivel del soportal.
- h) Los volados de balcones o plantas superiores en ningún caso sobrepasarán la línea de lindero del predio, sin embargo, en los casos de líneas preestablecidas por construcciones existentes, estas se validarán como tales;
- i) Los volados a que se refiere el literal anterior no se apoyarán sobre columnas que obstaculicen el libre tránsito por el soportal. Se apoyarán sobre vigas soportantes conocidas como ménsulas o vigas peraltas, particularmente en las zonas comerciales y zonas de uso de suelo múltiple categorizadas en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)
- j) Los ambientes de las construcciones, en lo posible, deben tener iluminación y ventilación natural. Para ello, en los planos se presentarán los diseños o soluciones apropiadas como pozos de luz o métodos de ventilación asistida.
- k) Toda construcción en solares medianeros que no tenga retiros laterales y posteriores, no podrán abrir boquetes o ventanas hacia los solares o construcciones contiguas.
- l) Todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas y de agua potable serán empotradas, con las excepciones establecidas en las normativas ecuatorianas de construcción vigentes;
- m) En los sectores que no cuenten con alcantarillado sanitario, toda construcción deberá proyectar la construcción de un pozo séptico, que se presentará en el mismo plano de la construcción. Su diseño y construcción observará la normativa nacional vigente de construcción.
- n) La línea de construcción de los cerramientos perimetrales de los predios es la misma línea de construcción de las viviendas o edificaciones, excepto en los sectores comprendidos en la Zona R1 (externa a la parte central y comercial de la ciudad) establecida en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo donde podrán construirse en la línea de lindero. Si en los predios esquineros de esta zona se construyen cerramientos en la línea de lindero, obligatoriamente serán de verjas o mallas para no obstaculizar la visibilidad de los conductores.

Art. 7.- Prohibición.- El GAD Municipal de Naranjal no otorgará permisos provisionales de construcción.

Art. 8.- Catastro.- La Dirección de Planificación llevará un Catastro de Permisos de Construcción aprobados y de Registros de Construcción. Presentará un informe bimensual al Alcalde y a la Comisión Edilicia de Planificación.

En cualquier momento, la Comisión Edilicia de Planificación y Construcciones podrá solicitar a dicha Dirección una copia de cualquier permiso de construcción, la que en consideración de la investidura de los miembros de dicha comisión, no podrá negarse a otorgar.

La Comisión edilicia de Planificación y Construcciones, haciendo uso de su facultad de fiscalización, podrá solicitar el permiso de construcción o el registro de construcción, incluso al propietario o encargado de cualquier obra en la jurisdicción cantonal de Naranjal.

Art. 9.- Paralización de obras.- Toda construcción, a las que se refiere el Art. 3 de esta ordenanza, en toda la jurisdicción del cantón Naranjal, que se hallen en ejecución sin la respectiva autorización municipal será paralizada por la Dirección de Planificación con la colocación del respectivo Sello de Paralización de Obra.

Los propietarios de estas obras podrán continuar con la ejecución de las mismas una vez que haya efectuado la regularización a la que se refiere el Art. 16 de esta ordenanza.

Art. 10.- Sanción por construir sin autorización municipal.- Los propietarios de las construcciones a que se refiere esta ordenanza, que hubieren sido paralizadas por incumplimiento de autorización municipal para la ejecución de la obra, serán objeto de la sanción respectiva mediante la aplicación de una multa que oscilará entre el cincuenta por ciento (50%) y el doscientos por ciento (200%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general. Sin perjuicio de la sanción dispuesta en el Código Integral Penal de darse el caso de rotura de sellos.

El valor aplicado de la multa será proporcional a la magnitud y avance de la obra.

En el caso de las obras menores, las que requieren únicamente de Registro de Construcción, se aplicará la multa de veinticinco por ciento (25%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Las multas dispuestas en este artículo serán aplicadas por la Dirección de Planificación.

Art. 11.- Construcciones en ruina.- Cuando la administración municipal determine la ruina de un edificio, construcción o instalación en estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas, deberá:

- a) Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
- b) Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, el plazo para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario

de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble. En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal, el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial.

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

Art. 12.- No se autorizará permiso de construcción o reparación de edificios o casas cuando el GAD Municipal estime que estas pueden detener u obstaculizar el progreso urbanístico de la población, y particularmente de las zonas donde éste hubiere resuelto la apertura, ampliación, prolongación de calles, avenidas, malecones, etc.

Art. 13.- De los requisitos.- Para la obtención del Permiso de Construcción de Obra Mayor, el peticionario presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del solicitante. En el caso de no ser el propietario, el solicitante presentará además el Poder notariado respectivo;
- c) Tres juegos de planos. Cada juego comprenderá los diseños arquitectónicos, estructurales, sanitarios, eléctricos e instalaciones especiales si los tuviere, con las firmas de responsabilidad de un arquitecto, según corresponda a la obra para la que solicita autorización de construcción;

Si la edificación supera los dos niveles habitables, los planos estructurales deberán contar con la firma del responsable técnico de los mismos, que incluirá una carta de responsabilidad técnica del diseño estructural conforme a las normas ecuatorianas de la construcción vigentes y la Memoria de Cálculo con las especificaciones técnicas debidamente notariadas. El responsable técnico del plano estructural será un ingeniero civil.

- d) Los planos en general deberán ser presentados en formato A1 como mínimo, en escala 1:50. Los detalles se presentarán en escalas convenientes para su fácil lectura.
- e) Formulario con la información de la obra;
- f) Copia de la escritura pública del predio, debidamente registrada y catastrada;
- g) Certificado actualizado del Registrador de la Propiedad,
- h) Copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso;

- i) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- j) Correo electrónico para efecto de notificaciones

Cuando se trate de cerramientos perimetrales de hormigón, bloques o ladrillos no será necesaria la presentación de los planos contemplados en el literal b). En este caso, en la solicitud se hará constar la especificación del tipo de cerramiento y sus dimensiones de longitud y altura.

Art. 14.- Casas del MIDUVI.- En el caso de construcción de casas otorgadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se cumplirá con los mismos requisitos señalados en el artículo anterior, excepto lo contemplado en los literales c) y d). Se anexará además el certificado de haber sido beneficiado por dicho ministerio.

Art. 15.- Actualización de permisos de construcción.- Para la actualización de permisos de construcción se presentará los requisitos de los literales a), b), e), f), g), h), i) y j) del Art. 13 y anexará el permiso de construcción que se desea actualizar, el cual no deberá ser de fecha anterior a tres (3) años a la fecha de presentación del trámite de actualización. Adicionalmente se anexará copia de los planos que se aprobaron con el permiso que se solicita actualizar.

Por la actualización de permiso de construcción se pagará una tasa única del cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 16.- Regularización de permisos de construcción.- Para la regularización de permisos de construcción de edificaciones que se hallan construidas o en proceso de construcción, sin la respectiva autorización municipal, se cumplirá con los mismos requisitos establecidos en el Art. 13 de esta ordenanza o los que corresponden en el caso de obras menores.

Art. 17.- Construcciones especiales.- En todas las construcciones de características especiales como estaciones de antenas o bases telefónicas, estaciones de servicios, instituciones educativas, centros de salud, centros de diversión, lubricadoras, lavadoras, cementerios, centros de acopio, etc. se manejarán bajo los lineamientos técnicos emitidos por la Dirección de Gestión de Planificación y la normativa nacional aplicable a cada caso.

En las edificaciones que según la normativa ambiental nacional y municipal requieran la intervención de la Unidad de Gestión Ambiental, esta presentará su informe favorable respectivo siendo obligación de la Dirección de Planificación consultar o solicitar a dicha Unidad su intervención.

Art. 18.- Tasas.- Con el propósito de incentivar a la ciudadanía a construir previo la obtención del respectivo permiso de construcción y la construcción de inmuebles apagada a las normas técnicas y legales aplicables, se establecen la tasas siguientes:

- a) Las construcciones con avalúo de hasta quince mil dólares (\$15,000.00) pagarán la tasa correspondiente al cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.
- b) Las construcciones de avalúo mayor a quince mil dólares (\$15,000.00) pagarán la tarifa base de del literal a) anterior más lo que resulte de aplicar el uno por mil (1.00 o/oo) al avalúo excedente.
- c) La tasa por permiso de construcción en el caso de inmuebles como centros comerciales, locales comerciales u otros cuya finalidad no sea habitacional, será el doble de lo que resulte de la aplicación de las disposiciones de los literales a) y b) anteriores.

Estas mismas tasas se aplicarán a la regularización de permisos de construcción en el caso de edificaciones ya construidas o en proceso de construcción sin contar con el permiso municipal correspondiente.

En el caso de las construcciones realizadas por el MIDUVI la tasa de pago por concepto de permiso de construcción será igual al cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 19.- Avalúo de ejecución de la obra.- Para la aplicación de las disposiciones del artículo anterior, los avalúos aplicables en la jurisdicción del cantón Naranjal no serán mayores al setenta y cinco por ciento (75%) del valor que establece para el efecto la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Art. 20.- Procedimiento.- Una vez recibida la solicitud en la Secretaría General, ésta derivará el trámite a la Dirección de Planificación, la que una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos emitirá el Permiso Municipal de Construcción del cual entregará una copia al peticionante previo el pago de la tasa correspondiente. Entregará además una copia a la Comisión Edilicia de Planificación para su conocimiento y se reservará una copia para su archivo.

En el caso de falta de requisitos o subsanación de los mismos, notificará al peticionante dentro de los cinco (5) días de recibido el trámite, con la solicitud de completar o subsanar los requisitos establecidos para lo cual le concederá el plazo de diez (10) días. Si dentro de este plazo el administrado no cumple con lo señalado, se archivará el trámite sin derecho a reclamo.

Cumplidos todos los requisitos de ley, el Jefe de la Dirección de Planificación emitirá el Permiso Municipal de Construcción dentro del plazo de diez (10) días.

Art. 21.- Inicio de la obra.- Previo al inicio de toda construcción, los inspectores de la Dirección de Planificación asistirán al sitio, señalarán la respectiva línea de construcción y altura de soportales, de ser el caso, y levantarán el Acta de Inicio de Obra que será firmada por el Inspector y por el propietario o responsable de la obra.

Art. 22.- Inspecciones de obra.- Corresponde a la Dirección de Planificación la inspección permanente de toda obra en construcción, a fin de verificar que dicha edificación cuente con el Permiso Municipal de Construcción o el Registro de Construcción, según corresponda.

Así mismo, verificará que la ejecución de la obra se encuentre desarrollándose de conformidad con los planos, diseños y especificaciones aprobadas por la Municipalidad y observando la correspondiente línea de construcción, línea de volados, uso de espacios públicos.

Cuando se establezca que las construcciones están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos aprobados o en el registro de construcción, dispondrá la paralización de la obra con la colocación del Sello de Paralización de Obra.

Al mismo tiempo la Dirección de Planificación dispondrá, previo expediente administrativo al tenor del Art. 401 del COOTAD, la demolición a que hubiera lugar por incumplimiento de normas técnicas de seguridad de la obra. En todo caso, siempre primará el debido proceso.

Art. 23.- Acta de Inspección.- De la inspección efectuada se levantará la respectiva Acta de Inspección de Obra en la que se hará constar los datos de ubicación del inmueble, el avance de la obra y las novedades que se encontraren.

Si como consecuencia de la inspección se requiere citar al solicitante de la autorización de construcción de la misma, se dejará la citación correspondiente al responsable de la obra quien firmará el recibido correspondiente de la misma. En la citación se señalará la fecha y hora en la que deberá acercarse a la Dirección de Planificación.

Art. 24.- Obras menores.- Se entenderán por obras menores las que no requieren de la presentación de planos de la obra y son las que se enlistan a continuación:

- a) Casas de madera, caña o prefabricadas.
- b) Casas de bloque o ladrillo de máximo cincuenta y seis metros cuadrados (56 m²), siempre que se trate de edificaciones únicamente de planta baja y no estructuradas para llevar algún tipo de losa.
- c) Aumentos laterales en edificaciones. Los aumentos de plantas no serán considerados dentro de esta clasificación.
- d) Colocación, reparación o modificación de techos, siempre que no sean losas para pisos de plantas superiores.
- e) Construcción de cisternas o pozos sépticos.
- f) Apertura de ventanas, puertas, o levantamiento de paredes exteriores.
En el caso de edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se requerirá la autorización notariada de los afectados por dicha construcción.
- g) Recubrimiento de pisos.
- h) Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales.

- i) Obras exteriores a una edificación tales como: camineras, fuentes de agua, jardineras, garajes adosados, cubiertas para garajes.

En ningún caso, la ejecución de estas obras necesitará del “Registro de Construcción” si las mismas se hallan contempladas en los planos de construcción aprobados mediante el Permiso de Construcción de Obra Mayor.

- d) **Tasa por Registro de Construcción.-** La tasa única por el Registro de Construcción, que se aplica a las obras menores, será del cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 25.- Requisitos para el Registro de Construcción.- Se cumplirá con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de “Registro de Construcción”;
- b) Copia de cédula del solicitante;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- d) Formulario con la información de la obra;
- e) Copia del certificado de pago del año en curso del impuesto predial del inmueble donde se ejecutarán los trabajos;
- f) Descripción de los trabajos a ejecutar. Si el solicitante lo considera necesario adicionará un boceto de los mismos. Se hará constar la fecha de inicio de los trabajos;
- g) Correo electrónico para notificaciones.

Art. 26.- Del Procedimiento para el Registro de Construcción.- La solicitud dirigida al Alcalde se entregará en la Secretaría General, la misma que derivará el trámite directamente a la Dirección de Planificación, la que una vez recibido el mismo, en un plazo máximo de diez (10) días laborables efectuará el registro solicitado y notificará al usuario a través del correo electrónico facilitado para el efecto.

En el caso de improcedencia de lo solicitado, notificará con dicha resolución motivada declarando la improcedencia.

Art. 27.- Acción popular.- Se instituye acción popular para denunciar las construcciones clandestinas que se hallen en ejecución en el territorio del cantón Naranjal.

Art. 28.- Ocupación de espacio público.- La Dirección de Planificación determinará el área a ocuparse con materiales de construcción y de desecho e impondrá el valor respectivo contemplado en la ordenanza de ocupación de espacios públicos. El desalojo de los materiales de desechos es obligación del propietario de la construcción y se sujetará a los gravámenes determinados en la ordenanza mencionada.

Se prohíbe la preparación de mortero u otro tipo de material de fundición directamente sobre la vía pública, sea pavimentada, adoquinada o libre. El incumplimiento de esta

disposición se sancionará con una multa equivalente a una (1) remuneración básica unificada del trabajador en general.

El caso de obstaculización u ocupación no autorizada de la vía pública por motivo de la realización de construcciones será sancionada con una multa al infractor que oscilará entre el veinticinco por ciento (25%) y el cincuenta por ciento (50%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, según el caso.

Las multas dispuestas en este artículo serán aplicadas por la Dirección de Planificación.

Art. 29.- Demolición.- El Gobierno Municipal está facultado para ordenar la demolición de toda construcción, reparación, ampliación y remodelación de edificaciones que no cumplan con los requisitos técnicos 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 ejecutar la demolición por parte del GAD Municipal, previamente a tomar la medida de acción se le notificará al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de treinta (30) días para que tome medidas de seguridad o proceda a demoler por su cuenta, caso contrario el **Director de Planificación** procederá a la apertura de un expediente con notificación al propietario dentro del cual se dispondrá tal demolición por parte del GAD Municipal con cargo al propietario pudiendo cobrarse por la vía coactiva si fuere el caso.

Art. 30.- Implantación.- Los planos que el peticionario presente para la solicitud de permiso de construcción, en todo tipo de edificación, mostrarán con claridad la línea de lindero del predio y la implantación de la construcción en el mismo, de tal forma que pueda verificarse el cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 31.- En los predios ubicados en el sector urbano colindantes con esteros o cauces naturales, toda construcción se autorizará y ejecutará dejando el retiro correspondiente. En el sector rural este retiro será de cinco metros excepto que se tratare de ríos en lugar de esteros en cuyo caso éste será de al menos 25 metros, excepto que la Ley de Aguas estipule otra medida.

Art. 32.- A efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

Línea de construcción.- Es la línea sobre la cual se levanta la pared de la planta baja de una edificación frente a la vía pública, o la pared de un cerramiento perimetral.

Línea de Lindero del predio.- Es la línea que separa el predio del espacio que corresponde a la vía pública o de un predio contiguo.

Soportal.- Espacio comprendido entre la línea de construcción y la línea de lindero.

Art. 33.- El pago por concepto de permiso de construcción, la tasa de trámite de autorización del registro de construcción, así como de la aplicación de cualquier multa u otros valores se pagarán en la Tesorería Municipal.

Art. 34.- Las dudas que se presentaren en la aplicación de la presente ordenanza serán aclaradas por el Concejo Municipal, que tendrá facultad privativa para el efecto.

Art. 35.- Todo cuanto no estuviere previsto en la presente ordenanza y que tuviere relación con la misma, se sujetará a lo previsto en el COOTAD y a la normativa nacional aplicable a las construcciones.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Derogase la Ordenanza Sustitutiva de Construcciones, Ornato y Línea de Construcción de los Inmuebles a Construirse y de los Construidos dentro del Cantón Naranjal aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 10 y 31 de mayo del 2012.

Derogase además cualquier otra disposición contenida en otras ordenanzas que se contraponga a las disposiciones del presente cuerpo legal.

SEGUNDA.- Los pagos dispuestos en la presente ordenanza serán efectuados directamente por el titular del pago, o por terceros. En todo caso, el título y certificado de pago será a nombre del titular.

TERCERA.- Los formularios a que se refiere la presente normativa, u otros que se requirieren, serán puestos a disposición de la ciudadanía en formato .xlsx (Excel) a través de la página web institucional.

CUARTA.- Las comisarías municipales, en su respectiva jurisdicción, colaborarán con la Dirección de Planificación informando a través de sus inspectores de la observación de cualquier construcción en ejecución que se estuviere dando en el cantón Naranjal. Los inspectores municipales de Comisaría, únicamente con fines de verificación, podrán solicitar permisos de construcción en obras que se hallen en ejecución. No estarán facultados para emitir ningún tipo de citación ni amonestaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección de Gestión de Planificación y Uso del Suelo contará con los inspectores que requiera para el efecto, quienes deberán tener conocimientos básicos en el área de la construcción y sobre lectura de planos, y poseerán al menos título de bachiller.

SEGUNDA.- A más de su promulgación por medio de la página web institucional, hágase conocer a la ciudadanía del contenido de la presente ordenanza a través de los medios de comunicación, locales, radiales, escritos y televisivos a través de redes sociales.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

En virtud de que una norma jurídica puede ser modificada por otra norma de la misma o mayor jerarquía, se disponen las siguientes reformas.

PRIMERA.- En la “Codificación de la Ordenanza que Regula la Enajenación de Bienes Inmuebles Municipales de Dominio Privado, la Rectificación y Regularización de Excedentes de Terrenos de Propiedad Privada y la Expropiación Especial para Regularización de Asentamientos Humanos Urbanos y de Expansión Urbana” aprobada en las sesiones del 27 de abril y 04 de mayo del 2017:

1.1.- Modifíquese el inciso segundo del Art. 8 por el siguiente:

“Los bienes mostrencos referidos en el presente capítulo, en posesión de particulares por más de quince (15) años, tendrán un tratamiento particular. En estos casos el posesionario podrá regularizar el predio a su favor previo el pago del valor que corresponda según la presente normativa, el mismo que será cancelado una vez que el Concejo Municipal hubiere resuelto favorablemente su petición.”

1.2.- El encabezado del numeral 1. del Art. 9.- modifíquese por el siguiente:

“1. Compraventa de lotes municipales.- Para solicitar la compraventa de estos lotes municipales, al tenor del Art. 436 del COOTAD, se cumplirá con los siguientes requisitos:”

1.3.- Después del literal k) del numeral 1. del Art. 9, adiciónese el siguiente inciso:

“La solicitud de enajenación de los bienes mostrencos libres de poseedores o en posesión de particulares por menos de quince (15) años cumplirán estos mismos requisitos.”

1.4.- El encabezado del numeral 2. del Art. 9.- modifíquese por el siguiente:

“2. Adjudicación de bienes mostrencos en posesión de particulares por más de quince años.- Para solicitar la adjudicación de estos inmuebles se cumplirá con los siguientes requisitos:”

1.5.- El literal i) del numeral 2. del Art. 9 modifíquese por el siguiente:

“i) Certificado conferido por el Registro de la Propiedad en el que expresamente conste que dicho inmueble no aparece inscrito a nombre de persona natural o jurídica alguna. Dicha certificación hará constar el código catastral del predio;”

1.6.- En el literal k) y el literal l) del numeral 2. del Art. 9 modifíquese el término “diez” por “quince (15)”.

1.7.- Elimínese el inciso final del literal 2. del Art. 9.

1.8.- El encabezado del Art. 11 modifíquese por el siguiente:

“Art. 11.- Del procedimiento aplicable a los bienes inmuebles señalados en el numeral uno del artículo nueve y a las fajas municipales.-”

1.9.- En el inciso primero del Art. 11, en lugar de “Una vez recibida la solicitud de compraventa de lotes o fajas de terrenos municipales” dirá “Una vez recibida la solicitud de compraventa”.

1.10.- El encabezado del Art. 13 modifíquese por el siguiente:

“Art. 13.- Del procedimiento aplicable a la adjudicación de bienes mostrencos con más de quince años en posesión de particulares.-”

1.11.- A continuación del Art. 16 agréguese el siguiente:

Art. 16.1.- En el caso de que la diferencia entre el área resultado del levantamiento planimétrico actualizado y la medida que conste en el título de dominio inscrito sea negativa. Esto es, cuando el título de dominio establece una medida de la superficie del predio mayor al existente en el terreno, el propietario del predio o su apoderado podrá solicitar la rectificación y regularización del mismo. Dicho trámite será aprobado, dentro del plazo de quince (15) días laborables, mediante resolución administrativa del Director de Planificación y Uso del Suelo, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al alcalde;
- b) Copia de cédula y del certificado de votación. Y copia de RUC de la empresa en el caso de personas jurídicas o asociaciones, así como del nombramiento del representante legal;
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
- d) Certificado del Registro de la Propiedad del predio;
- e) Pago del impuesto predial del predio, del año en curso;
- f) Certificado de la tasa de trámite;
- g) Fotografía del predio;

- h) Levantamiento planimétrico del predio;
- i) Certificado de Avalúos y Catastros;
- j) 1 CD conteniendo el plano, en Autocad;

El plano se presentará en 3 juegos.

Este trámite una vez ingresado a la Secretaría General se derivará a la Dirección de Planificación y Uso del Suelo para su sustentación, que solo requerirá de informe legal de la Sindicatura Municipal.

La tasa de trámite y aprobación de esta rectificación y regularización de estas diferencias será del cinco por ciento (5%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general.

Una vez aprobada esta rectificación y regularización, la resolución administrativa será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad para su plena validez.

Dicha resolución será entregada al beneficiario a través de la Secretaría General.”

1.12.- En el literal c) del Art. 18, donde dice “El justo precio en el caso de la Adjudicación de predios con más de diez años de posesión será el siguiente.” dirá “El justo precio en el caso de la Adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años en posesión de particulares será el siguiente:”

1.13.- Modifíquese la disposición del literal d) del artículo 18 por la siguiente:

“d) El valor a pagar una vez efectuada la Aprobación de Rectificación y Regularización de Excedentes Privados será:

1.- El 20% de una remuneración básica unificada del trabajador en general (rbutg) si el excedente es menor o igual al error técnico de medición.

2. Si el excedente es mayor al error técnico de medición el justo precio será igual a la suma del veinte por ciento (20%) de una rbutg más lo que resulte de multiplicar la diferencia entre el excedente y el error técnico de medición por el diez por ciento (10%) del avalúo por metro cuadrado de excedente, establecido de acuerdo a esta ordenanza.”

1.14.- En la parte final del numeral 2.- del literal e) del artículo 18 elimínese “El valor máximo será de cinco (5) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general”.

1.15.- En la primera línea del Art. 21, donde dice: “En los casos de adjudicación de lotes a poseionarios con más de diez (10) años de posesión de los mismos” dirá: “En los casos de adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años en posesión de particulares”.

1.16.- Modifíquese el literal b) del Art. 22 por el siguiente:

“b) El certificado del pago del valor correspondiente luego de la aprobación de la Rectificación y Regularización de Excedentes Privados.”

1.17.- La disposición del Art. 27 modifíquese por la siguiente:

“Art. 27.- Para efectos de la determinación del justo precio por la adjudicación de bienes mostrencos con más de quince (15) años de posesión, a que se refieren las disposiciones precedentes, se establece el área definida por el polígono siguiente:”.

1.18.- En la primera línea del Art. 45, donde dice: “Los lotes adjudicados”, dirá: “Los lotes adjudicados en estos asentamientos humanos”

1.19.- Elimínese la Disposición Transitoria Tercera.

SEGUNDA.- En la “Ordenanza Sustitutiva para Regular, Autorizar y Controlar la Explotación de Materiales Áridos y Pétreos que se Encuentran en los Lechos de los Ríos, Lagos, Playas de Mar y Canteras del Cantón Naranjal”, aprobada en las sesiones del 04 de agosto y 08 de septiembre del 2016:

2.1.- Suprímase los incisos tercero y cuarto del Art. 124.

2.2.- Después del Art. 124 inclúyase el artículo siguiente:

“Art. 124.1.- Prohibición de uso de áreas ubicadas entre muros o diques de contención.- En ningún caso está permitida la ejecución de construcciones de viviendas, bodegas, galpones, instalación de plantas de tratamiento de materiales, etc., ni sembrío de cultivos comerciales sean de ciclo corto o permanentes dentro del área comprendida como lecho de ríos o dentro del área comprendida por diques o muros de contención de inundaciones. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a la orden de destrucción de la construcción o cultivo efectuado, o la desinstalación de plantas, sin derecho a indemnización de ninguna naturaleza.

Se permitirá la construcción de casetas de guardianía y servicios higiénicos así como la instalación de plantas de tratamiento de materiales de construcción, única y exclusivamente, en áreas fuera de las indicadas en el inciso anterior.

Esta prohibición rige para toda persona, natural o jurídica, concesionarios o ciudadanía en general.”

2.3.- Sustitúyase el inciso cuarto del Art. 147 por el siguiente:

“El pago del tributo por Patente de Conservación se efectuará al GAD Municipal de Naranjal.”

Y, al final de dicho artículo inclúyase el inciso siguiente:

“El Servicio de Rentas Internas es el ente recaudador de la Participación Laboral atribuible al Estado.”

2.4.- Al final del Art. 148, inclúyase el siguiente inciso:

“Para efectos de cumplimiento de la disposición del presente artículo, la Dirección de Manejo y Control de Materiales Áridos y Pétreos notificará al concesionario con la

comunicación correspondiente señalándole la cantidad de material que se extraerá del área de su concesión.”

TERCERA.- En la “Ordenanza Reformativa a la Ordenanza que Reglamenta la Conservación y Ocupación del Espacio y de la Vía Pública en el Cantón Naranjal, publicada en el Registro Oficial 254 del martes 10 de agosto del año 2010”, aprobada en las sesiones del Concejo Municipal realizadas los días 04 y 11 de agosto del 2016, sustitúyase el Art. 25 por el siguiente:

“Art. 25.- Los solares con construcciones abandonadas o paralizadas, serán notificadas por parte de las comisarías municipales, en sus jurisdicciones, concediéndoles un plazo de ciento veinte (120) días para que construyan el cerramiento de los mismos, previo la obtención de la autorización municipal correspondiente. Dichos cerramientos cumplirán con las normas técnicas y legales aplicables de la Ordenanza de Construcciones vigente.

Ante el incumplimiento de esta disposición, el GAD Municipal de Naranjal podrá asumir la construcción del cerramiento correspondiente cargando los costos finales al propietario del predio más el quince por ciento (15%) adicional de dicho costo. Para el efecto, la Dirección de Planificación de la Dirección de Planificación y Uso del Suelo será la encargada de la ejecución de la obra. Dicha Dirección implementará el procedimiento que corresponda.

Las disposiciones de los incisos anteriores del presente artículo también se aplicarán a los solares sin construcciones localizados en la zona central R2 establecida en el PUOS.

En el caso de solares sin cerramiento, cubiertos de maleza o que sirven de botadero de desechos, las comisarías municipales, en sus respectivas jurisdicciones, notificarán a los propietarios concediéndoles un plazo de treinta (30) días para que procedan a la limpieza de los mismos. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con una multa del diez por ciento (10%) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, pudiendo el GAD Municipal ejecutar la limpieza de los mismos con cargo al propietario del predio, de quince centavos de dólar americano por cada metro cuadrado (\$0,15/m²) de superficie.

La multa señalada en este artículo será aplicada por las comisarías municipales, según su jurisdicción.”

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los veinte días de julio del dos mil diecisiete.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
ALCALDE DE NARANJAL

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

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 I. Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 13 y 20 de julio del 2017.

Naranjal, 25 de julio del 2017

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 26 de julio del 2017, a las 09h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 inciso 5, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, disponiéndose su promulgación y publicación en la gaceta oficial municipal y en el dominio web de esta institución municipal, conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

Ing. Marcos Chica Cárdenas
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJAL**

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NARANJAL.-

Proveyó y firmo el decreto que antecede, el Ing. Marcos Chica Cárdenas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Naranjal, a los veintiséis días de julio del dos mil diecisiete, a las 09H30.

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM