

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 SIGUIENTE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA DE CONSTRUCCIONES, ORNATO Y LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN 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 toda la jurisdicción del cantón Naranjal, está obligado a obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el permiso de construcción respectivo para realizar cualquier tipo de edificación, ampliación, reparación, demolición y cerramiento dentro del espacio físico de su predio.

Art. 2.- Toda construcción nueva, ampliación, remodelación o reparación de las diversas edificaciones, demoliciones, así como la construcción de muros y cerramientos deberá efectuarse con autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, quien otorgará el respectivo permiso y establecerá la línea de construcción correspondiente cuidando las medidas adecuadas de espacios públicos, higiene y salubridad en lo referente a instalaciones de los conductos de agua potable, aguas lluvias, servidas, 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 del Concejo Municipal previo informe favorable de la Dirección de Planificación, Procurador Síndico Municipal y un informe favorable de la Comisión de Planificación y Construcciones.

Art. 4.- En toda construcción nueva, ampliación, remodelación o reparación, demolición de la edificación así como la construcción de muros y cerramientos deberá respetarse la línea de construcción que se estableciere según esta ordenanza o en el Plan Regulador y de acuerdo a los planos exigidos y aprobados por la Municipalidad.

Todo propietario conservará en buen estado el soportal y la acera que corresponda a su predio.

Art. 5.- Todas las construcciones señaladas en el Art. 2 de esta Ordenanza, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. Se ejecutarán respetando la línea de construcción y la altura del soportal establecida según esta ordenanza.
- b. Contarán con el respectivo permiso de construcción.
- c. La línea de construcción será fijada por la Dirección de Planificación.
- d. La altura mínima de la construcción será de 3 metros para todos los pisos y de 2,60 metros para mezanine.
- e. Las construcciones, en general, tendrán como mínimo 5 metros de frente, con excepción de aquellas construcciones a ejecutarse en solares que tengan de frente menos de esta medida.
- f. Contarán con el retiro de soportal que será de dos metros o tomando 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.
- g. 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal haya emitido el respectivo permiso de

construcción. En los soportales esquineros deberá construirse rampas para el uso de personas con discapacidad.

- h.** La línea de construcción será establecida por la Dirección de Planificación al mismo tiempo que se establezca la altura o nivel del soportal de acuerdo a lo indicado en el literal anterior.
- i.** Los volados de los balcones en la planta alta en ningún caso sobrepasarán la línea de lindero del predio;
- j.** 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 o “pies de amigo”.
- k.** Los ambientes de las construcciones deben tener iluminación y ventilación natural (pozo de luz), o en su defecto, acondicionadores de aire.
- l.** Toda construcción en solares medianeros que no tengan retiros laterales y posteriores, no podrán abrir boquetes de ventanas hacia los solares o construcciones contiguas;
- m.** Todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, telefónicas y de agua potable deberán ser empotradas;
- n.** Mientras no se cuente con el alcantarillado sanitario, toda construcción deberá contar con un pozo séptico que se presentará en el mismo plano de la construcción.
- o.** La línea de construcción de los cerramientos perimetrales de los predios es la misma línea de construcción de las viviendas o edificaciones.

Art. 6.- Ninguna construcción dentro de la jurisdicción del cantón Naranjal se podrá iniciar antes de que el Gobierno Municipal haya otorgado la respectiva autorización. Queda prohibida la emisión de permisos provisionales.

Art. 7.- Las edificaciones que se proyecten y construyan contarán con un retiro lateral de un metro como mínimo, en solares cuya longitud frontal sea de 12 metros o más; y con un retiro posterior que será de 2 metros como mínimo.

Art. 8.- La Dirección de Planificación llevará en forma anual un registro de construcciones nuevas e informará mensualmente en detalle al Alcalde sobre este particular, así como al Jefe de Avalúos y Catastros.

Art. 9.- Toda construcción, ampliación, remodelación, o reparación externa de inmuebles en la jurisdicción del cantón, que se hallen en ejecución sin aprobación de planos y sin permiso municipal, serán paralizadas por el Comisario Municipal y estarán sujetas a la obligación de presentación y aprobación de planos de acuerdo con la presente ordenanza, el pago de una multa del 50% hasta 200% del salario básico unificado del trabajador en general y la obligación del cumplimiento de las disposiciones legales y técnicas de la presente ordenanza.

Art. 10.- Cuando una edificación de cualquier clase que fuera, 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, de lo cual 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. 11.- Las demoliciones de las construcciones referidas en el artículo anterior, y las efectuadas en contravención a esta ordenanza, no darán derecho al propietario a reclamo de indemnización de ninguna clase.

Art. 12.- No se autorizará 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. 13.- Toda persona natural o jurídica que desee edificar, reconstruir o ampliar una construcción, deberá presentar previamente una solicitud dirigida al Alcalde, a la que se acompañará:

PARA EL CASO DE CONSTRUCCIONES NUEVAS:

- a. Tres juegos de planos con sus respectivas copias, carpeta de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios, telefónicos y eléctricos con las firmas de responsabilidad técnica de un arquitecto;
- b. Escritura pública a nombre del solicitante, debidamente registrada y catastrada, así como presentar el certificado actualizado 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 notariada;
- 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, el propietario o apoderado;
- e. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- f. Copia de la ficha Catastral para los predios localizados en lotizaciones o copia del plano de localización del predio donde va a construirse en el caso de predios rurales no ubicados dentro de alguna lotización.
- g. Solicitud en especie valorada en la que se especifique el requerimiento respectivo.

PARA EL CASO DE RECONSTRUCCION O AMPLIACION:

- a. Presentar tres juegos de planos arquitectónicos de la obra (relevamiento) con firma de responsabilidad de un arquitecto;
- 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 notariada.
- 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, el propietario o apoderado;
- e. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.
- f. Copia de la ficha Catastral para los predios localizados en lotizaciones o copia del plano de localización del predio donde va a construirse en el caso de predios rurales no ubicados dentro de alguna lotización.
- g. Solicitud en especie valorada en la que se especifique el requerimiento respectivo.

Para el caso de legalización de construcciones se cumplirá con los mismos requisitos que para el caso de reconstrucción y ampliación excepto que en lugar de tres juegos de planos arquitectónicos se presentará únicamente dos.

Para el caso de cerramientos perimetrales de predios se cumplirá con los mismos requisitos que para el caso de reconstrucción y ampliación excepto que en lugar de tres juegos de planos arquitectónicos se presentará únicamente dos carpetas con vincha.

Para el caso de actualización de permisos de construcción se presentará los mismos requisitos que para el caso de construcciones nuevas anexando el permiso de construcción autorizado, que no será de fecha anterior a tres años a la fecha de presentación del trámite actual. El otorgamiento de autorización a dicha actualización no tendrá costo alguno y se someterá a la normativa establecida en la presente ordenanza.

Para el caso de construcción de casas otorgadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se cumplirá con los mismos requisitos que para el caso de construcciones nuevas excepto que en lugar de tres juegos de planos arquitectónicos se presentará únicamente dos carpetas con vincha y se presentará además el certificado de haber sido beneficiado por el MIDUVI.

Art. 14.- 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 Planificación respetando las diversas normas legales nacionales para dichas edificaciones.

Art. 15.- En el caso de las edificaciones mencionadas en el artículo anterior, así como las edificaciones de tres plantas o más, el expediente respectivo contará con el informe favorable de la Dirección de Obras Públicas Municipales en cuanto a la parte estructural con el propósito de que dichas obras cumplan estrictamente con las normas de seguridad respectivas. Así mismo deberán contar con un informe favorable de los planos sanitarios y eléctricos por parte de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 16.- Para los diversos permisos de construcción que emita el Gobierno Municipal, excepto las viviendas construidas por el MIDUVI, la Dirección de Planificación elaborará una orden de pago por concepto de aprobación del permiso de construcción que será calculada a partir de la siguiente tabla:

TASAS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

AVALÚOS DE CONSTRUCCIÓN		TASA
DESDE	HASTA	% SOBRE AVALÚO
0,00	25.000,00	1,20
25.001,00	50.000,00	1,40
50.001,00	80.000,00	1,60
80.001,00	120.000,00	1,80
120.001,00	200.000,00	2,00
200.001,00	350.000,00	2,20
350.001,00	En adelante	2,40

El avalúo de la construcción a ejecutarse se realizará tomando como referencia las tablas que para el efecto emita la Cámara de la Construcción de Guayaquil

Art. 17.- En el caso de las construcciones realizadas por el MIDUVI la orden de pago por concepto de permiso de construcción será igual al 5% del salario básico unificado del trabajador en general.

Art. 18.- Una vez emitida la autorización de construcción, en cualquier caso, la Dirección de Planificación entregará una copia de la misma al peticionante y una copia a la Secretaría Municipal para registro.

Art. 19.- Hasta que la Dirección de Planificación cuente con la Unidad de Construcciones, entregará a la Comisaría Municipal una copia de la autorización de construcción otorgada con el propósito de que ésta efectúe el control respectivo de la obra a realizarse.

Así mismo, la Dirección de Planificación entregará una copia de la autorización de construcción a la Dirección Financiera Municipal para el respectivo cobro del título de crédito por concepto de dicha autorización, previo al inicio de la obra.

Art. 20.- En todos los casos, una vez que la Dirección de Planificación haya verificado el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, emitirá su informe correspondiente que será puesto a conocimiento de la Comisión de Planificación, Construcciones y Avalúos, para que esta emita su dictamen respectivo

Art. 21.- La Dirección de Planificación, a través de su Unidad de Construcciones, realizará inspecciones periódicas a las construcciones que se hallen en ejecución dentro de toda la jurisdicción cantonal y cuando determine que las mismas están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos aprobados, a través del Comisario Municipal, ordenará la paralización de la obra y sancionará al infractor con una multa igual a la establecida en el artículo 9 de la presente ordenanza, según el caso, disponiendo al mismo tiempo que el infractor se someta a lo aprobado en los planos, sin perjuicio de la disposición de demoliciones a que hubiere lugar de acuerdo con esta ordenanza.

Art. 22.- Se instituye acción popular para denunciar las construcciones clandestinas a cuyos propietarios o representantes se les impondrá una multa de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del presente cuerpo legal y la obligación del cumplimiento de las disposiciones técnicas y legales de esta ordenanza.

Art. 23.- La Comisaría Municipal determinará el área a ocuparse con materiales de construcción y de desecho e impondrá el valor respectivo que debe pagar por este concepto; a cuyo efecto se emitirá un informe para el cobro 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.

La ocupación de la vía pública en la forma que se especifica será solicitada a la Comisaría Municipal por parte del interesado una vez que el permiso de construcción le haya sido entregado. La Comisaría Municipal responderá a dicha petición en un plazo máximo de cinco días laborables.

En caso de obstaculización u ocupación no autorizada de la vía pública por motivo de la realización de construcciones, la Comisaría Municipal impondrá una multa al infractor, equivalente al 25% al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general, según el caso.

Art. 24.- 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 ejecutar la demolición por parte del Municipio, previamente a tomar la medida de acción se le notificará al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome medidas de seguridad o proceda a demoler por su cuenta, 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. 25.- Es obligación del propietario del inmueble a pintar el edificio o casa a excitativa del Gobierno Municipal, en el tiempo y oportunidad que este señale.

Art. 26.- Todo cuanto no estuviere previsto en la presente ordenanza y que tuviere relación con la misma, se sujetará a lo previsto en el COOTAD como norma supletoria.

Art. 27.- 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 en el predio de la construcción que se proyecta realizar, de tal forma que pueda verificarse el cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 28.- En los predios ubicados en el sector urbano colindantes con esteros o cauces naturales, toda construcción se autorizará y ejecutará dejando un retiro de al menos tres metros desde la ribera de los mismos. 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. 29.- El replanteo de predios urbanos y rurales estará a cargo del Departamento de Avalúos y Catastros, quien emitirá su informe dirigido a la Secretaría Municipal para la continuación del trámite respectivo.

Art. 30.- Las particiones de solares estarán a cargo de la Dirección de Planificación que emitirá su informe técnico y la Sindicatura su informe legal sobre los cuales el Concejo en pleno adoptará la resolución de aprobación. Los informes técnico y legal serán a puestos a conocimiento de la Comisión de Planificación, Construcciones y Avalúos, para que esta emita su dictamen respectivo.

Art. 31.- Las siguientes definiciones se aplicarán a las disposiciones de la presente ordenanza:

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.

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

Art. 32.- Derogatoria.- Quedan derogadas todas las disposiciones y resoluciones expedidas con anterioridad a esta ordenanza y que hagan oposición a la misma.

Art. 33.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en cualquiera de las formas previstas en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Naranjal, a los treinta y un días del mes de mayo del año dos mil doce.

Ing. Marcos Chica Cárdenas

ALCALDE DEL CANTÓN NARANJAL

Lic. José 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 Concejo Municipal de Naranjal, realizadas los días 10 y 31 de mayo del 2012, respectivamente.

Naranjal, 05 de junio del 2012

Lic. José Lenin Torres Alvarado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM

ALCALDÍA DEL CANTÓN NARANJAL.-

Naranjal, 06 de junio del 2012, a las 9h30.-

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 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 Art. 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 seis días del mes de junio del año dos mil doce, a las 09H30.

Lic. Lenin Torres Alvarado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MM