

ORDENANZA 2025-015

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Que, en la ordenanza actual de construcción, embellecimiento y ornato del cantón Colta, no existe normativa específica para el área de respeto de Centro Histórico, tampoco existe una articulación ni concordancia con una normativa que regule el patrimonio cultural cantonal, de acuerdo a una correcta planificación urbanística o desarrollo territorial, lo que ha producido un crecimiento desordenado del cantón. Así mismo el ornato de la ciudad se ha visto afectado ya que las ordenanzas que se han propuesto no han contenido normas claras de control, cumplimiento, procedimiento y sanción.

Se ha verificado que existen algunas causas para que el ordenamiento y ornato del cantón se vea afectado, entre ellas podemos hacer mención la inexistencia de regulaciones que no permiten a los ciudadanos contar con reglas o procedimientos a seguir para ejecutar las construcciones.

La ejecución de construcciones en forma desordenada sin seguir una normativa se ha visto reflejada tanto en la falta de homogeneidad de las mismas como en la inexistencia de clasificación de los tipos de construcción lo que ha producido un desgaste acelerado de la pérdida de la identidad arquitectónica en el cantón.

La presente ordenanza sustitutiva estará en concordancia de la normativa técnica legal actual como es la CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA, LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL USO Y GESTIÓN DE SUELO, CODIGO ORGANICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON COLTA, PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO, NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN (NEC), NORMAS DE MATERIALES Y ENSAYOS (INEN y sus actualizaciones), y demás normativa legal pertinente; por lo cual con la finalidad de regular las construcciones y el ornato en el cantón Colta es necesaria su análisis y su aprobación.

Handwritten mark

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 23 de la Constitución de la República promulga el derecho de las personas “a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales”.

Que, artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”.

Que, de conformidad con el Art. 241 de la Constitución de la República, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264, en el inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos autónomos descentralizados, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República declara que “el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”.

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República señala que “el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes”.

Que, el artículo 54 COOTAD 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; (...) c) Establecer el régimen de 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; (...) m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él la colocación de publicidad, redes o señalización; (...) o) 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 Artículo 57 COOTAD Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: 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; b) Regular ,mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantón al correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

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

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Que, el inciso segundo del artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "(...) El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional (...)";

Que, el inciso quinto del artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que "(...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada";

Que, las construcciones en el cantón deberán regirse por las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC) vigentes y sus actualizaciones, así como por estándares internacionales aplicables en diseño y construcción de estructuras de acero, hormigón armado, madera, mampostería, guadúa y en criterios de habitabilidad, accesibilidad, seguridad contra incendios, eficiencia energética y servicios básicos, considerando, entre otros, ACI 318 para hormigón armado, AISC para acero, ASTM para ensayos de materiales y ASCE 7 para cargas mínimas y viento, a fin de garantizar la seguridad, estabilidad, funcionalidad y salud de las edificaciones en el cantón.

El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales de las que se encuentran investidos:

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENAZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA.

**CAPÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas mínimas, disposiciones y requisitos recomendables de diseño, la planificación y construcción, para proteger, preservar y asegurar la vida, salud y propiedades de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales y uso, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras. Tanto los edificios, estructuras y urbanizaciones por construirse, como las reparaciones, remodelaciones, ampliaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente normativa.

Art. 2.- Ámbito.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza que incluye las normas de arquitectura y urbanismo del GAD municipal del cantón Colta correspondiente a los trabajos que se realicen en el área urbana, áreas de expansión urbana, cabeceras parroquiales, núcleos urbanos y áreas rurales.

La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural o patrimonial se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural, reglamentos, normas y demás leyes vigentes.

Art. 3.- Documentos complementarios. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomará en cuenta el contenido de los instrumentos de planificación.

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), del Cantón Colta.

Plan de uso y gestión de suelo (PUGS), del Cantón Colta.

Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC).

**CAPÍTULO II
GESTIÓN INSTITUCIONAL
SECCIÓN PRIMERA
DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Art. 4.- La Dirección de Ordenamiento Territorial es la unidad rectora en materia de Ordenamiento Territorial, regulación y control del desarrollo urbanístico, rural y patrimonial del Cantón Colta.

Art. 5.-Son funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

- Aprobar o rechazar planos y proyectos urbanísticos de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

- Coordinar y supervisar el trabajo de la Unidad de Control Urbano y Rural y de la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico.
- Disponer las medidas correctivas necesarias para garantizar un desarrollo ordenado del cantón.
- Disponer la demolición de edificios y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan un peligro para los transeúntes, siempre y cuando no estén dentro de áreas patrimoniales, que sean inventariadas, para lo cual se realizará el proceso respectivo en coordinación con la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico de ser el caso.
- Las demás dispuestas en la normativa vigente.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LA UNIDAD DE CONTROL URBANO Y RURAL

Art. 6.- La Unidad de Control Urbano y Rural estará presidida por el especialista de control urbano y rural, encargado de la aprobación de planos y seguimiento a las construcciones. La Unidad de Comisaría Municipal es la encargada de los informes de control y verificación de permisos municipales para la construcción de cerramientos, viviendas, urbanizaciones, locales comerciales, empresas e industrias.

Art. 7.- En el Juzgamiento que deba hacer el especialista de control urbano y rural, se observará las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo (COA) y la presente ordenanza.

Art. 8.- Son atribuciones de la Unidad de Control Urbano y Rural cumplir y hacer cumplir la ley y la presente ordenanza en el ámbito de su competencia;

- Cuidar el cumplimiento de las normas de construcción, uso de suelo, ornato y ocupación de espacio público, entre otras;
- Hacer cumplir las paralizaciones efectuadas por la Comisaría Municipal a fin de precautelar el ordenamiento territorial y la seguridad de la ciudadanía.
- Coordinar en conjunto con la Dirección de Ordenamiento Territorial la demolición de construcciones obsoletas, que no cumplan condiciones de habitabilidad, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos, previo a informe técnico de la unidad municipal correspondiente;
- Impedir la utilización indebida de la vía pública con residuos materiales de construcción, escombros, etc.
- Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocadas en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal.
- Las demás que le atribuyan el orgánico funcional

SECCIÓN TERCERA

DE LA UNIDAD DE GESTIÓN PATRIMONIAL ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

Art. 9.- La Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico es la responsable de la preservación, control y de la autorización de intervenciones en bienes inmuebles patrimoniales del cantón, así como de la protección de áreas y vestigios arqueológicos.

Art. 10.- Son atribuciones de la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico:

- Autorizar y controlar intervenciones como restauración, rehabilitación, preservación, remodelación, demolición en bienes patrimoniales, áreas históricas y bienes arqueológicos.
- Emitir dictámenes técnicos para restauraciones, rehabilitaciones, remodelaciones, demoliciones o nuevas edificaciones en áreas patrimoniales.
- Notificar a los propietarios sobre la obligación de conservar y mantener en buen estado los bienes patrimoniales.
- Aprobar proyectos con relación al patrimonio arquitectónico y arqueológico del cantón Colta.
- Coordinar con la Dirección y con la Unidad de Gestión de Riesgos en casos de edificaciones patrimoniales en ruina o peligro.
- Promover programas de conservación, investigación y difusión del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
- Las demás que le atribuyan el orgánico funcional actual.

CAPÍTULO III NORMA TÉCNICA APLICABLE

Administración 2023-2027

Art. 11. Normas técnicas aplicables para el diseño y construcción de edificaciones.

- Todas las edificaciones deberán contar con estructura que garantice estabilidad frente a cargas verticales, horizontales y empujes sísmicos, así como calidad de materiales, de conformidad con las normas técnicas ecuatorianas e internacionales vigentes y sus actualizaciones:
- Normas estructurales ecuatorianas (NEC y sus actualizaciones):
- Capítulos básicos: NEC-SE-CG, NEC-SE-DS (partes 1,2,3 y 4), NEC-SE-GC
- Estructuras de Acero: NEC-SE-AC
- Hormigón Armado: NEC-SE-HM
- Madera: NEC-SE-MD
- Mampostería Estructural: NEC-SE-MP
- Viviendas hasta 2 pisos: NEC-SE-VIVIENDA
- Evaluación y rehabilitación: NEC-SE-RE
- Estructuras de Guadúa: NEC-SE-GUADÚA

- Habitabilidad y salud: accesibilidad, vidrio, incendios, eficiencia energética, climatización y servicios básicos

Normas de materiales y ensayos (INEN y sus actualizaciones):

El profesional responsable de la dirección técnica de la obra deberá guiarse y aplicar de manera obligatoria todas las normas INEN vigentes y sus actualizaciones que se relacionen con la construcción de edificaciones, incluyendo estructuras, cimentaciones, hormigón, acero, varillas, mampostería, madera y demás materiales utilizados en la obra, asegurando que todos los procesos constructivos cumplan con los requisitos de calidad, resistencia y seguridad establecidos por dichas normativas. Entre las normativas NTE INEN más usuales se considerarán:

- Concreto: NTE INEN 1573 Y NTE INEN 1855 (Hormigón preparado en obra)
- Cemento Portland: NTE INEN 152
- Barras de acero: INEN 2167 - NTE INEN 0102:2011 - RTE INEN 016:2012
- Perfiles laminados: NTE INEN 2526:2010

Diseño y montaje de estructuras de acero y Soldaduras: NTE INEN 037:09 - NTE INEN 040:09

- Normas internacionales de referencia y sus actualizaciones:
- ACI 318: Diseño de hormigón armado
- AISC: Diseño de acero
- ASTM: Ensayos de materiales
- ASCE 7: Cargas mínimas y viento

Art. 12. Cumplimiento de normas técnicas vigentes. - Los proyectos de construcción deberán regirse por las versiones vigentes y las actualizaciones de todas las normas técnicas en materia de construcción.

Art. 13. Responsabilidad técnica y control de calidad en la obra. - El profesional responsable de la dirección técnica de la obra deberá garantizar la calidad y cumplimiento de los materiales y procesos constructivos, supervisar que los diseños estructurales se ejecuten conforme a los planos aprobados y normas aplicables, y presentar las certificaciones y ensayos correspondientes.

Art. 14. Condiciones sobre riesgos específicos. -

Inundaciones: establecimiento de franjas de protección mínimas desde las riberas, conforme a lo dispuesto en la Resolución SGR-045-2023.

Movimientos en masa: prohibición de infraestructura crítica en zonas de alta susceptibilidad; determinación de retiros técnicos por estudios especializados.

Riesgos antrópicos: prohibición de habilitación de suelo en zonas contaminadas, minas inestables o cercanas a infraestructuras peligrosas.

Art. 15. Presentación y normatividad de planos arquitectónicos. - Los planos que deben presentarse en papel impreso y en medio magnético para su revisión, aprobación y trámite, se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Las normas supletorias, para la presentación de planos, son las siguientes:

- INEN 567.- Dibujo de Arquitectura, y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- INEN 568.- Dibujo de Arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- INEN 569.- Dibujo de Arquitectura y construcción. Dimensionado de planes de trabajo.
- Código de práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

CUADRO DE TITULOS Y SELLOS DE APROBACION

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de aprobación. - Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho, en un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios acorde al formato utilizado de 0.15 m x 0.15 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán en su extremo derecho bajo el espacio de sellos en un ancho de 0.15 m y de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo los siguientes datos:

- Clave catastral y número de predio. Nombre del proyecto.
- Nombre, número de cedula y firma del propietario.
- Nombre, firma, número de registro municipal y número de registro profesional otorgado por el GADM COLTA, (Senescyt) del profesional responsable.
- Título de la lámina.

En el caso de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A: Planos arquitectónicos. E: Planos estructurales.
- IS: Planos de instalaciones sanitarias. IE: Planos de instalaciones eléctricas
- IM: Planos de instalaciones mecánicas.
- IC: Planos de instalaciones electrónicas y comunicación. EE: Estudios especiales.
- D: Detalles.

Cuando el predio límite con quebradas o sea producto de relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Obras Públicas y la Unidad de Riesgos del GADMCC.

ESCALAS

La representación gráfica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación.

PLANOS DE DISEÑOS URBANOS (bloques de edificios y parcelación de suelo)

- 1:2000
- 1:1000
- 1:500

PLANOS DE IMPLANTACION, PLANTAS, ELEVACIONES Y CORTES

- 1:200
- 1:100
- 1:50

PLANOS DE DETALLE

- 1:50
- 1:20
- 1:10
- 1:1

ANTEPROYECTOS, BOSQUEJOS, DIBUJOS PRELIMINARES

Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla.

CAPÍTULO IV

**OBTENCIÓN DE APROBACIONES Y AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS
SECCIÓN PRIMERA OBJETIVOS, ÁMBITO Y SUJECIÓN**

Art. 20. Objetivo. - El presente capítulo tiene como finalidad garantizar que toda construcción, ampliación, remodelación, modificación o reparación, así como muros, cerramientos, demoliciones, desbanques o rellenos, se realicen conforme a criterios técnicos, urbanísticos, de seguridad y sustentabilidad. Así mismo, busca asegurar que dichas intervenciones cumplan con la normativa vigente en materia de arquitectura, uso de suelo y ordenamiento territorial, y cuenten con la debida autorización de la Dirección de Ordenamiento Territorial y de la Unidad de Control Urbano y Rural.

Art. 21. Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de este capítulo son aplicables a todo el territorio del cantón Colta (urbano y rural), y rigen para todas las construcciones realizadas por personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que impliquen construcción, modificación, ampliación, reparación, demolición o trabajos de infraestructura que afecten el uso del suelo y la morfología urbana.

Art. 22. Sujeción. - Toda intervención sujeta a lo establecido en este capítulo deberá obtener la autorización previa de la Dirección de Ordenamiento Territorial y de la Unidad de Control Urbano y Rural, cumpliendo con los requisitos técnicos, normativos y administrativos que estas entidades dispongan.

Sujeto a Aprobación:

- Obra mayor.

Sujeto a autorización:

- Obra menor.

Art. 23. Revisión técnica de proyectos. – Todo proyecto de construcción, ampliación o rehabilitación deberá ajustarse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigente, siendo responsabilidad del GADM Colta ejercer control posterior y verificación de cumplimiento.

SECCIÓN SEGUNDA OBRA MENOR

Art. 24. Clasificación y alcance de obras menores de construcción. - Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido.

Estas obras son:

- Construcción de obra nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m², en cumplimiento al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente. (incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación).
- Si las obras menores se proyectan en plantas altas estas se integrarán a la morfología y estética de la edificación.
- Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, con la finalidad de intervención de proyectos de habilitación del suelo y edificación; excavaciones menores a tres metros de profundidad, se deberá considerar las condiciones de seguridad y no se podrá afectar a los colindantes.
- La construcción de Cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, ni excedan de 40m² de intervención;
- Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones que se encuentren en áreas históricas, edificaciones inventariadas o que formen parte de conjuntos urbanos fuera de la zona histórica, y aquellos que se encuentran en proceso de inclusión en el inventario de bienes pertenecientes al patrimonio cultural.
- Instalación, de cubiertas:
 - En estructuras existentes.
 - En garajes, lavanderías, cuarto de máquinas, asaderos, BBQ o similares con materiales de fácil instalación.
- Conservación y mantenimiento de acera, en cuyo caso deberán utilizar materiales presentes en las aceras de su entorno inmediato, no se permitirá el uso de materiales que no sean antideslizantes.
- Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:

- Cerramientos en áreas rurales o urbanas no consolidadas.
- La demolición de:
 - Construcciones o edificaciones existentes en general.
 - Construcciones o edificaciones inventariadas o que se encuentren en proceso de inclusión en el inventario de bienes pertenecientes al patrimonio cultural que hayan sido declaradas en ruina eminente, según el dictamine de la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico.
- Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción instalación de piezas de arquitectura, paisajístico o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, fuentes y otros elementos urbanos similares.
- Pinturas de fachadas, corrección de fallas en enlucidos, arreglos de cubierta, implementación de baños, cerramientos totales o frontales de los predios, arreglos varios.

NOTA: Las estructuras que impliquen elementos estructurales significativos, como cimentaciones, columnas, vigas o losas, requerirán un análisis técnico adicional, según lo determine el técnico revisor.

Art. 25. Requisitos para la obtención de autorización de obra menor. –

- Solicitud dirigida al director de ordenamiento territorial, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
- Copia de la cedula y papeleta de votación del propietario o propietarios, y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Copia de la escritura debidamente registrada.
- Certificado original de no adeudar al municipio
- Línea de fabrica actualizada para varios trabajos
- Carta actualizada del pago del impuesto predial.
- Certificado del registro de la propiedad o gravamen actualizado.
- Pago de tasa por concepto de varios trabajos según ordenanza.
- En caso de instalación de cubiertas en estructuras existentes y edificación nueva o ampliación en plantas altas, se deberá presentar una certificación suscrita por el profesional responsable ingeniero civil, en la que se indique la valoración estructural existente y las características estructurales adoptadas para garantizar la seguridad estructural, de ser necesario el técnico revisor podrá solicitar estudios adicionales.
- Para el caso de cerramiento el área urbana, que involucre estructuras de hormigón armado, mampostería o acero estructural, se deberá presentar un plano de implantación del cerramiento con uno o varios detalles constructivos de ser el caso del sistema a implementar.
- Para edificaciones nuevas o ampliaciones de hasta 40 m² se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales en físico y digital con la propuesta,

elaborados de conformidad con la norma ecuatoriana de la construcción (NEC), y el PUGS vigente. Para el caso de bienes patrimoniales o que encuentren en área histórica además deberá presentar la memoria técnica descriptiva de intervención para la revisión de la unidad de patrimonio arquitectónico y arqueológico.

- En caso de demoliciones de bienes inventariados y/o registrados o que se encuentren en áreas históricas, total o parcial se deberá contar con el informe técnico favorable de la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico del GADMCC.
- Formulario de encuesta de edificaciones (permiso de construcción) proporcionado por el INEC para los siguientes casos:
 - Edificación nueva, por una sola vez con un área máxima de 40 m² (incluye obra de reconstrucción, de sustitución y de ampliación en planta baja).
 - La construcción de cerramiento en el área urbana consolidada.
 - Obras de conservación y mantenimiento; y, de acondicionamiento de edificaciones que se encuentran en áreas históricas o inventariadas y/o registradas por el GADMCC.
 - Instalación de cubiertas.
- Un (1) CD con todos los requisitos escaneados (pdf) y los planos en formato digital DWG 2010 y pdf.
- Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva que incluirá memoria fotográfica de los predios colindantes.
- Se deberá presentar un cronograma tentativo con fechas de inicio y finalización de obra.

En caso de copropiedad, la autorización deberá constar con la firma de todos los titulares, o en su defecto, mediante poder especial otorgado a uno de ellos.

Art. 26. Plazo de ejecución. - El plazo para iniciar y terminar los actos autorizados de obras menores, será de 6 meses a partir de la fecha de autorización, al finalizar ese tiempo automáticamente se caducará.

Art. 27. Prórroga del plazo. - Este plazo se podrá prorrogarse a solicitud presentada por el titular antes del vencimiento de su vigencia; en cualquier caso, la prórroga solo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al 50% del inicialmente otorgado.

SECCIÓN TERCERA

OBRA MAYOR

Art. 28. Definición y clasificación de obras mayores.- Se consideran que por su naturaleza y especialización precisan para definición de un proyecto técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación, estas intervenciones no podrán efectuarse sin la respectiva autorización de la Dirección de Ordenamiento Territorial y la Unidad de Control Urbano y Rural, para lo cual deberá cumplir con el cuadro normativo regido para este tipo de construcciones.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- Las obras de nueva edificación que incluyen obras de: reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
- “Obras de Reconstrucción” las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida originalmente.
- Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- Proyecto técnico estructural y de instalaciones: son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnicos constructivos.
- Estudio de suelos será obligatorio

Art. 29.- Intervenciones en edificaciones patrimoniales y áreas históricas. - Edificación en Áreas Históricas, Bienes pertenecientes al Patrimonio Nacional Cultural y los establecidos en el Régimen Transitorio de Protección, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

Para edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural localizadas en las zonas históricas y aquellas que se encuentran inventariadas fuera de la zona histórica, y que procuren el mantenimiento de fachadas exteriores, con cambio de color, deberán solicitar a la unidad de Gestión de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, la asignación de la cromática a emplearse.

Art. 30. Anteproyecto. - Para la obtención de permisos y como fase previa a la aprobación urbanística, deberá presentarse un anteproyecto de edificación con fines de revisión y verificación de cumplimiento normativo. Dicho anteproyecto permitirá evaluar la correcta implantación, volumetría, retiros, accesos y demás parámetros establecidos en la línea de fábrica.

En el caso de propuestas de edificación de hasta dos 2 pisos o una superficie máxima de 350 m² de área bruta, la presentación del anteproyecto será opcional, pudiendo el solicitante tramitar directamente el proyecto definitivo. Sin embargo, este no estará exento de observaciones o correcciones que aseguren el pleno cumplimiento del marco normativo vigente.

Art. 31. Requisitos para anteproyecto. - Para la aprobación del anteproyecto de edificaciones nuevas, remodelación, restauración, modificación, ampliación, en el territorio del Cantón Colta, deberá presentar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al director de ordenamiento territorial, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
- Línea de fabrica actualizada.
- Certificado original de no adeudar al municipio por parte del propietario o propietarios del predio.
- Copia de la escritura debidamente registrada.
- Formulario de INEC lleno, firmado por el profesional responsable.
- Carta actualizada de pago del impuesto predial del año en curso.
- Factibilidad de servicios básicos.
- Original en físico y digital de la propuesta técnica arquitectónica de la edificación para efecto de la revisión de la propuesta, con memoria técnica, una vez que la misma sea aprobada deberá presentarse 2 originales adicionales.
- Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales esta ubicación deberá ser georeferenciada, donde se identifique claramente el predio donde se implantará el proyecto (Sin escala);
- Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas generales, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones, colindantes y eje vial.
 - Plantas: deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo. (Patios de iluminación y ventilación), en la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.
 - Cortes: serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.
 - Fachadas: deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Memoria Fotográfica: contendrá fotografías donde se debe apreciar la vista frontal, el entorno, los accesos, obras instaladas y colindantes del lote a edificar; cada una de las fotografías deberá contener la descripción de lo mostrado. (deberá ser presentada en una hoja formato A4 y en formato digital).

- Un (1) CD con todos los requisitos escaneados (pdf) y los planos en formato digital DWG 2010 y pdf.
- Cuando se trate de reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación de casas antiguas, la validación de la unidad de gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, o una certificación que no está registrado o inventariado como Patrimonio Cultural.

Art. 32. Aprobación de anteproyecto. - La aprobación del anteproyecto tendrá únicamente efectos de validación preliminar de la propuesta arquitectónica y urbanística, y en ningún caso constituirá autorización para la ejecución de obras ni equivaldrá a la aprobación del proyecto definitivo de construcción.

La aprobación se otorgará únicamente previo a la emisión de un informe favorable suscrito por el técnico revisor y validado por el Director de Ordenamiento Territorial.

La vigencia del anteproyecto validado será de tres (3) meses contados a partir de la fecha de notificación. Transcurrido dicho plazo, el anteproyecto caducará automáticamente, no pudiendo continuar con el trámite de aprobación del proyecto definitivo, salvo que el interesado reinicie el procedimiento de manera completa.

Art. 33. Regularización de edificaciones existentes. -

- La Unidad de Control Urbano y Rural del GADMCC es responsable de asegurar que las edificaciones existentes sin permisos cumplan lo dispuesto en el apartado 9.3.5.1 de la Resolución Nro. SGR-045-2023, sometiénolas a procesos de regularización que incluyan la presentación, aprobación y correcta implementación de diseños de reforzamiento estructural según la Norma NEC- SE-RE.
- En el caso de edificaciones de alta concurrencia, la Unidad de Control Urbano y Rural debe garantizar el cumplimiento de lo establecido en el apartado
- 9.3.5.2 de la Resolución Nro. SGR-045-2023 y en la Resolución Nro. 008-CTUGS 2020, controlando tanto la autorización como la ejecución de las obras de reforzamiento estructural.
- Todas las construcciones, nuevas y existentes, deberán cumplir estrictamente las recomendaciones técnicas derivadas del estudio de suelos, en lo referente a cimentación, estabilidad estructural y características del terreno y otras.

Art.34. Proyectos inmuebles con valor histórico cultural. - Para realizar intervenciones técnicas tales como restauraciones, recuperaciones, acondicionamientos, reconstrucciones, preservaciones, conservaciones, demoliciones o incorporaciones en edificaciones existentes que consten y puedan ser incorporados como patrimonio histórico cultural edificado así como proyectos de obra nueva, se deberá presentar el anteproyecto al área responsable de la Unidad de Gestión de Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, la misma que informara a la Dirección de Ordenamiento Territorial. El proyecto debe estar de acuerdo a la Ley de Patrimonio Cultural, de ser el caso se coordinará con el INPC.

Si el anteproyecto tuviese dictamen favorable, la Dirección de Ordenamiento Territorial del GADM-COLTA, lo aprobará, y, autorizará la elaboración del proyecto definitivo.

En las intervenciones que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o incremento de cargas, se presentará además la memoria de cálculo, detalle del estado de la estructura portante existente y, su vinculación con la nueva estructura propuesta.

Art. 35. Aprobación de proyecto definitivo. - Posterior a la aprobación del anteproyecto, de ser el caso, se procederá con el trámite para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico. La aprobación definitiva deberá garantizar la conformidad del proyecto con las normas urbanísticas, técnicas y ambientales vigentes, y será requisito indispensable para la obtención de los permisos de construcción correspondientes. Para su aprobación definitiva, el proyecto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al director de ordenamiento territorial, suscrito por el o los propietarios y el profesional responsable, en caso que el propietario sea una persona jurídica será suscrito por el representante legal.
- Línea de fabrica actualizada.
- Formulario de revisión y aprobación de planos.
- Certificado original de no adeudar al municipio por parte del propietario o propietarios del predio.
- Copia de la escritura debidamente registrada.
- Formulario de INEC lleno, firmado por el profesional responsable.
- Certificado del registro de la propiedad o gravamen actualizado.
- Carta actualizada de pago del impuesto predial del año en curso.
- Factibilidad de servicios básicos.
- Para edificaciones de hasta 2 pisos o 350m² de área bruta se presentará un estudio de suelo que justifique la capacidad portante del mismo, para edificaciones mayores a 2 pisos de altura o 350 m² de área bruta, se presentará un estudio geotécnico y/o mecánica de suelos conforme a la norma ecuatoriana de la construcción. (NEC VIGENTE).
- Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial UTM, WGS 84, zona 17, latitud Sur, en el que se indiquen de ser el caso las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- Original en físico (3 juegos) y digital la propuesta técnica Arquitectónica de la edificación o anteproyecto aprobado, con memoria técnica, en caso de inmuebles de valor histórico-cultural, deberá contar con la aprobación del anteproyecto por parte de la unidad de Gestión de Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico
- Original en físico (3 juegos) y digital, de planos estructurales. Con memoria técnica y cálculo. Para toda ampliación en altura, la misma deberá sustentarse en una evaluación estructural integral de la edificación existente, incluyendo los planos y la memoria de cálculo correspondientes. Esta evaluación deberá considerar

también la proyección de la ampliación, garantizando que la estructura resultante cumpla con la normativa vigente de construcción (NEC) y los criterios de seguridad estructural

- Original en físico (3 juegos) y digital 1 (cd) planos hidrosanitarios. La memoria técnica y cálculo se presentará siempre y cuando la edificación supere los 2 pisos o 350 m² de área bruta.
- Original en físico (3 juegos) y digital de planos eléctricos. La memoria técnica y cálculo se presentará siempre y cuando la edificación supere los 2 pisos o 350 m² de área bruta. Para proyectos que superen los 600 m² de construcción los planos eléctricos deben estar aprobados por la EERSA.
- Informe aprobatorio del cuerpo de bomberos del cantón Colta, del sistema contra incendios. (edificaciones mayores a tres pisos o con áreas de construcción bruta que sobrepase los 350 m²)
- Un (1) CD con todos los requisitos escaneados (pdf) y los planos en formato digital DWG 2010 y pdf.
- Cuando se trate de reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación de casas antiguas, la validación de la unidad de gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, o una certificación que no está registrado o inventariado como Patrimonio Cultural.
- Pago de tasa administrativa según ordenanza.
- Certificado, registro ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso)
- Copia de RUC del profesional responsable.

En caso de copropiedad, la autorización deberá constar con la firma de todos los titulares, o en su defecto, mediante poder especial otorgado a uno de ellos.

Todos los planos técnicos deberán ser presentados en los planos respectivos con el número de Ruc, registro senescyt y código del registro municipal obtenido en el GADMCC.

Art. 36. Plazos y procedimiento de revisión de proyectos. - Los planos del proyecto serán aprobados, rechazados u observados en un tiempo máximo de quince días término luego de su ingreso con la documentación completa, el funcionario municipal responsable será el encargado de hacer conocer al arquitecto responsable del proyecto los resultados de la revisión. Cuando el proyecto no hubiera sido aprobado, la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante la Unidad de Control Urbano y Rural entregará al interesado un informe motivado y, fundamentado explicando las objeciones. De no contar con toda la documentación requerida no podrá ser ingresada para su revisión.

Proyectos que superen los 500m² de construcción en su área bruta, y especiales, serán revisados en un tiempo de 30 días hábiles desde la fecha de su presentación con la documentación completa requerida.

Art. 37. Autorización obligatoria para edificaciones en el cantón. - Las edificaciones planificadas dentro del territorio cantonal, no podrá realizarse sin la correspondiente autorización del GAD municipal del cantón Colta.

Art. 38.- Responsabilidad en la protección y conservación del patrimonio cultural. - Los propietarios, administradores, tenedores, poseedores y en general a cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo bienes pertenecientes al patrimonio cultural, adoptará las medidas precautelares, preventivas y correctivas para la protección y conservación de los bienes patrimoniales.

Art. 39.- Preservación de la morfología y tipología en áreas patrimoniales. - Las edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones o intervenciones en predios ubicados dentro del Área de Protección Patrimonial establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) deberán respetar y preservar la conformación morfológica, tipológica y espacial del entorno urbano patrimonial.

Art. 40. El diseño de las fachadas Patrimoniales. - Las edificaciones nuevas que se encuentren dentro del área patrimonial deberán mantener una relación armónica con las edificaciones circundantes, considerando elementos arquitectónicos tradicionales, materiales, cromatismo, proporciones y ritmos compositivos característicos del contexto patrimonial. Se prohíben alteraciones que desvirtúen la identidad visual del entorno protegido.

Art. 41. Conservación y mantenimiento de edificaciones patrimoniales. - Se deberán conservar y mantener las edificaciones patrimoniales que estén dentro del área patrimonial o que tengan ficha de inventario del SIPCE.

Art. 42. Criterios de integración arquitectónica en áreas patrimoniales.- Toda nueva edificación o intervención en el área patrimonial delimitada por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) deberá:

- Respetar la altura, volumetría y relación de llenos y vacíos del entorno.
- Mantener la continuidad de las fachadas, evitando rupturas drásticas en la imagen urbana.
- Emplear materiales, técnicas y sistemas constructivos que se integren con la arquitectura patrimonial sin generar contrastes discordantes.
- En caso de uso de tecnologías o materiales modernos, estos deberán ser compatibles con la imagen urbana patrimonial y contar con la debida justificación técnica.

Art. 43.- Quinta fachada. - Imagen urbana que se proyecta, visualiza y materializa a través de fotografías aéreas (ortofoto). Esta imagen caracteriza a un territorio y lo diferencia de otro. Refleja los diferentes espacios con características que condicionan la imagen y composición urbana. Es de suma importancia, ya que permite ver la configuración de una edificación, manzana, barrio, sector u otro componente de la ciudad desde otra perspectiva. Desde esta vista, se observa principalmente las cubiertas, terrazas, áreas verdes, calles y otros espacios públicos, así como elementos patrimoniales, urbanos y arquitectónicos que agregan valor paisajístico. Este valor se debe al predominio de materiales y texturas homogéneos como el adobe, tapial piedra y teja cocida.

Art. 44. Análisis y propuesta de intervención de la quinta fachada en proyectos patrimoniales. - La Unidad de Gestión de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, adjuntará

la información que dispone referente a la quinta fachada (estado inicial e histórico), tanto del inmueble como de la manzana en donde se localizará el proyecto. Para el respectivo análisis y en función de las conclusiones, el profesional responsable planteará la propuesta, cuyo concepto estará orientado a recuperar el valor patrimonial de los inmuebles y, por lo tanto, a la manzana donde están ubicados.

Art. 45.- Los inmuebles de valor patrimonial conservarán las características originales en forma y materialidad. Las edificaciones registradas de valor patrimonial, alteradas a nivel de cubierta, restaurarán el estado precedente conocido.

Art. 46.- Los inmuebles patrimoniales conservarán la morfología y materiales originales. Las ampliaciones y agregados posteriores que no forman parte de la concepción original serán intervenidos en función de restablecer su condición original.

Art. 47.- En los inmuebles que hayan perdido componentes que afecten la materialidad a nivel de quinta fachada, la intervención estará dirigida a completar la misma, siempre y cuando existan evidencias físicas, documentos gráficos, fotográficos y/o planos que certifiquen el estado precedente.

Art. 48.- Es responsabilidad de la persona que solicita el permiso de construcción y el profesional a cargo de la obra el respetar la línea de fábrica y el informe de regulación y uso de suelo de acuerdo a las directrices viales aprobadas por el Gobierno Municipal del Cantón Colta.

Art. 49.- En sectores donde no está definido la línea de fábrica, se solicitará la misma con la finalidad de que el equipo topográfico municipal realice el trabajo de campo respectivo (colocación de puntos).

Art. 50.- El Gobierno Municipal del Cantón Colta para la aprobación de los planos de ampliación, modificación o remodelación, realizará la inspección al predio o edificio en el que va a ejecutar la obra y exigirá que la construcción existente cumpla con los requisitos indispensables de habitabilidad como: ventilación, iluminación e higiene, los mismos que constarán en el proyecto.

Art. 51.- Las edificaciones destinadas a actividades comerciales, multifamiliares, de servicio público, privado, hospedaje, alimentación, deportivas, recreativas, educativas, religiosas y otras de similares características deberán contar con el certificado de habitabilidad, otorgado por la Unidad de Control Urbano y Rural, mismo que deberá estar de acuerdo a los planos aprobados, cumplir los requerimientos legales y normas arquitectónicas y urbanísticas.

Art. 52.- Si la construcción está destinada a actividades públicas, comerciales, educativas, culturales, turísticas, hoteleras, o edificaciones destinadas a departamentos y otras de similares características, estas deberán ser planificadas tomando en cuenta el libre acceso a personas con discapacitadas o personas vulnerables de acuerdo a las normas INEN.

Art. 53. Los cerramientos del predio deberán cumplir con los siguientes parámetros.

- Se construirán respetando los puntos de línea de fábrica colocados en el predio por el equipo de topografía del Gobierno Municipal del cantón Colta o de acuerdo al Ordenamiento Territorial.

- Los cerramientos laterales tendrán una altura mínima de 2.50 m, y serán con columnas de hormigón armado, paredes de ladrillo, bloque enlucido u otro tipo de material resistente.
- Para la construcción de cerramientos en predios esquineros se deberá realizar un chaflán a 45° o un arco de curva de 3,00 metros de radio de acuerdo a la línea de fábrica otorgada.
- Para el inicio de la construcción del cerramiento se deberá solicitar el permiso de construcción respectivo.

Art. 54. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos además se deberá presentar.

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos del GAD cantonal.
- Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo.
- Permiso Ambiental en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas.

Art. 55. En proyectos industriales además se deberá presentar. -

- Permiso o Licencia ambiental emitido por la autoridad ambiental encargada.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos del Cuerpo de Bomberos Cantonal.

Art. 56. En proyectos de gasolineras y Estaciones de Servicio además se deberá presentar.-

- Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Permiso Ambiental. Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

Art. 57.- Para proyectos de desbanques y rellenos. -

Informe de Línea de fábrica o Regulación y Uso de suelo de acuerdo a la zona de planificación que se encuentre ubicado el predio, sellado y firmado por la Dirección de Ordenamiento Territorial. Este artículo se acoge y está en concordancia con la RESOLUCIÓN Nro. SGR-045-2023; es especial al Art. 8.5.3

- Copia de la carta de pago al predio.
- Copia de cédula y votación del propietario
- Copia de la escritura.
- Certificado de No Adeudar al Municipio.
- Certificado del Registro de la Propiedad (Gravamen actualizado).
- Estudio de suelos para desbanques cuyo talud vertical con respecto a la intersección horizontal con el corte o terraplén sea mayor a cuatro metros de altura.

Los desbanques y rellenos se realizará, de acuerdo a las siguientes especificaciones: Para desbanques de Tipo D1 se considera lo siguiente:

- Cuando se trate de desbanques de 0m a 2m, se podrá realizar el corte en sentido vertical, para lo cual se deberá realizar la construcción de encerramiento o edificación a lo largo del perímetro del área intervenida.
- Cuando se trate de desbanques de 2.01m a 4m se dejará un talud natural con una relación 2-1 de la pendiente 50% como mínimo, se construirá un muro de contención u otro tipo de estructura que garantice la protección del predio colindante, se presentará el diseño correspondiente.
- Para desbanques que sobrepasen los 4m de altura además se presentará los estudios de estabilización de taludes, el mismo que será diseñado en función de la mecánica de suelos, tomando en cuenta el drenaje óptimo de las aguas superficiales y subterráneas que puedan existir en la zona a intervenir.

Art. 58.- Todo proyecto de desbanques y rellenos en el cantón Colta se sujetarán a la NEC, Normativa Ecuatoriana de Construcción, la presente ordenanza y demás leyes que así lo ameriten.

Art. 59.- En los planos de edificaciones nuevas, remodelación, restauración, modificación, ampliación, en el territorio del Cantón Colta constará la siguiente información:

- Datos de la edificación: dirección, sitio de referencia, tipo de uso, número de pisos.
- Datos del profesional: nombre, cédula, registro SENESCYT y registro municipal.
- Esquema estructural en planta y elevación de la edificación a evaluarse: realizar un esquema de la configuración de la estructura en planta y en elevación: marcar los ejes y las distancias entre ejes y totales en las plantas, colocar las dimensiones de entre pisos y losas en el esquema de la elevación.
- Detalles (tridimensionales de ser el caso) de los aspectos críticos de la estructura (empalmes, viga-columnas, espaciamiento de estribos, traslapes de armadura, cambio de secciones, etc.)
- Planilla de hierros y resumen de materiales.
- Cuadro de características de los materiales.
- Cuadro de relación hormigón-acero en cimientos, columnas, vigas, losas.
- En las ampliaciones si el sistema constructivo de una edificación permite realizar modificaciones y/o ampliaciones a la existente tanto en planta como en elevación, deberán especificarse los análisis y métodos que utilizó el diseñador para determinar la factibilidad de dichas modificaciones, así como el impacto que estas modificaciones puedan producir en la seguridad de la Edificación/Vivienda. En caso de que el sistema estructural permita ampliaciones en altura, se deberá incluir el diseño del reforzamiento estructural acordes a la normativa vigente y los análisis de validación del mismo, además de los requisitos para construcciones nuevas deberán contener el área que se va a ampliar deberá cumplir con los mismos requisitos para planos de viviendas a ser edificadas y en las áreas existentes se realizaran detalles de secciones de los diferentes elementos estructurales (zapatas, vigas, columnas, losas, etc.)

Art. 60.- Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes es obligatorio que el solicitante cuente con el original o copia certificada de planos arquitectónicos

aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial; o, Licencia urbanística con el plano arquitectónico habilitante. De no ser el caso deberá iniciar con el proceso de legalización de planos.

Art. 61.- Restricciones Técnicas. - Las ampliaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- No podrán sobrepasar los límites de altura establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.
- Deberán respetar los retiros frontales, laterales y posteriores determinados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.
- No podrán afectar la estabilidad estructural de edificaciones colindantes.
- No podrán invadir espacios públicos o áreas de protección ambiental.

CAPITULO V

REQUISITOS PARA PERMISOS

Art. 62. Aplicación de estándares nacionales. – Los permisos de construcción deberán sujetarse a los “Estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación”, institucionalizados mediante Resolución Nro. SGR-045-2023, en especial lo dispuesto en el apartado 9.3 “Estándares para la emisión de permisos de construcción”.

Art. 63. Certificación de riesgos no mitigables. – Previo a la emisión de cualquier permiso de construcción, será obligatorio solicitar a la Unidad de Gestión de Riesgos del GADM Colta la certificación de que el predio no se encuentra en un área de riesgo no mitigable, conforme a la definición establecida en la Resolución Nro. SGR-045-2023.

Art. 64. Articulado Institucional. – La Unidad de Gestión de Riesgos debe ser considerada como instancia obligatoria de validación técnica en el proceso de revisión y otorgamiento de permisos de construcción y licencias urbanísticas de acuerdo a sus competencias.

Art. 65. Aprobación de proyecto. - Si el proyecto de construcción, reparación, remodelación, modificación, ampliación, o legalización, cumple con lo previsto en la presente ordenanza. La Dirección de Ordenamiento Territorial mediante la Unidad de Control Urbano y Rural, aprobará los planos y otorgará el permiso de construcción; dispondrá que el propietario o su representante pague la tasa respectiva y cancele en recaudación el fondo de garantía.

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

En caso contrario si los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación.

Art. 66. Fondo de garantía. - El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, para su otorgamiento se requerirá de la entrega del fondo de garantía que consistirá en equivalente al 3% del costo total real de la obra. Solo será devuelto cuando la obra haya finalizado previo informe técnico motivado favorable de la Unidad de Control Urbano y Rural.

Dicha documentación deberá ser remitida a la Dirección Financiera quien procederá a la devolución; para esto se notificará al propietario en un término de diez días para que realice la documentación referente a la devolución.

En caso de que el informe técnico motivado de Unidad de Control Urbano y Rural sea desfavorable notificaran al propietario y al profesional responsable de la obra para que en el término de diez días laborables realicen su pronunciamiento; en el caso existir omisión en el mismo la municipalidad procederá a ser efectivo a sus arcas el fondo de garantía.

El informe desfavorable no solo podrá ser emitido a la finalización del proyecto, si no también cuando así lo amerite en el caso de omisiones, incumplimientos y retiros definitivos de los permisos de construcción.

Art. 67. Terminación de obras y devolución del fondo garantía. -

Terminada las obras y para la devolución de su garantía, el propietario solicitara la inspección a la Unidad de Control Urbano y Rural para que se compruebe la obra terminada de acuerdo con el permiso de construcción, el desalojo de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad suscrita por el propietario solicitando la devolución de fondo de garantía.
- Permiso de construcción inicial.
- Acta de recepción definitiva de la obra a satisfacción del GADM-COLTA emitida por la Unidad de Control Urbano y Rural.

Art. 68.- Profesional que realice la dirección técnica de la construcción. - Deberá comunicar a la dirección de ordenamiento territorial durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- Fecha de inicio de los trabajos
- Terminación de los trabajos
- Cambios realizados en la construcción siempre que no excedan el 10% del diseño técnico arquitectónico, entendiéndose como modificaciones menores la cuales no involucren la modificación de la distribución de los espacios, los patios de iluminación, pozos, los retiros ni los parámetros estructurales del proyecto.
- En caso de que se requieran cambios que excedan lo permitido, deberá presentarse la documentación técnica modificatoria correspondiente, la cual deberá contar con la aprobación previa para su ejecución. Toda obra realizada sin la debida autorización de los planos modificatorios estará sujeta a las sanciones administrativas establecidas.

Art. 69.- Plazo de ejecución y revalidación de proyectos. - Los planos aprobados y los permisos tendrán vigencia y validez máxima, según la siguiente escala;

- Construcciones de una planta, un año.
- Construcciones de hasta tres plantas, dos años.
- Construcciones de cuatro o más plantas, tres años.
- Construcciones industriales o conjuntos habitacionales el plazo que solicite el propietario, representante o constructor, pudiendo hacerlo por etapas pero en ningún caso mayor a tres años por etapa.
- Se podrá ampliar estos plazos por causas de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificados, máximo por seis meses.

Art. 70.- El permiso de construcción y la aprobación de planos podrán ser retirados y anulados en los siguientes casos. -

- Incumplimiento de la presente ordenanza.
- Que el proyecto aprobado incumpla con el PDOT y el PUGS vigente.
- Fenecimiento de la documentación.
- Incumplimiento de las normas de arquitectura y urbanismo y la NEC.
- Que la edificación en construcción represente un peligro para los ciudadanos del cantón Colta.
- Necesidad de ajustar el proyecto debido a cambios en la legislación o condiciones del terreno.
- Una vez anulado el permiso de construcción se hará efectiva por parte de la municipalidad el fondo de garantía y este dinero ingresará a las arcas municipales.

Art. 71.- Si no se ha concluido la obra dentro de los plazos señalados, el propietario y el profesional serán responsables de notificar tal situación y solicitar la prórroga correspondiente, en caso de incumplimiento se iniciará el debido proceso como lo determina la Ordenanza, se hará efectivo el cobro del fondo de garantía y este dinero ingresará a las arcas municipales.

Art. 72.- Entrega de permisos de construcción y requisitos para el profesional responsable. - El permiso correspondiente referido a construcción, se entregará únicamente a un profesional de la construcción arquitecto o ingeniero civil que se encargará de la dirección técnica de la obra; tomando en cuenta si se realizará por etapas o si la misma contempla el acabado total de la construcción, para lo cual deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Copia del permiso y la aprobación del proyecto de construcción.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Contrato de ejecución o dirección técnica de la obra entre el propietario de la construcción y el profesional responsable de acuerdo con un notario.
- Cronograma de trabajo por etapas constructivas de acuerdo al avance de obra real que se ejecutará.

Art. 73. Para ejecución de Desbanques y/o rellenos. - previo a otorgar el permiso el encargado de la Unidad de Medio Ambiente, emitirá un informe especificando el tipo de desbanque y la factibilidad del mismo, el permiso de construcción será entregado al propietario del predio o su representante legal y se lo realizará de acuerdo al tipo de desbanque o relleno a realizar; tomando en cuenta si la obra es parte o no de un proyecto aprobado, se adjuntará los siguientes documentos:

Permiso de construcción:

- El Informe de Regulación Urbana y la línea de fábrica.
- El proyecto técnico sus estudios complementarios.

Art. 74.- Renovación de permisos y aprobaciones caducadas. - Los permisos y aprobaciones que hayan caducado, podrán ser renovados previa solicitud del interesado, el Gobierno Municipal del Cantón Colta podrá negarlos o modificarlos de acuerdo a las normativas que se encuentren en vigencia al momento de la solicitud.

CAPITULO VII

DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS AUTORIZACIONES URBANÍSTICAS

Art. 75.- Toda obra pública o privada deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con Título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección. Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias, autorizaciones urbanísticas o ejecución de la obra ya licenciada o autorizada, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro:

Requerimiento Técnico	Profesional responsable
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto.
Diseño Estructural	Ingeniero Civil.
Diseño Estructural en Acero	Ingeniero Civil o Ingeniero Mecánico Especializado en Ingeniería Estructural.
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico

GA

Diseño Electrónico	Ingeniero: Electromecánico.
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil.
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto o Restaurador.
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental o Especialista en gestión ambiental.
Diseño Redes, Datos, Voz, seguridad.	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil.
Dirección de construcciones u obras.	Ingeniero Civil, Arquitecto o Especialista de acuerdo al tipo de obra.

Art. 76.- Todo profesional del diseño, planificación y construcción de proyectos y obras de habilitación del suelo y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta y las entidades nacionales.

Art. 77.- En toda obra de habilitación del suelo y edificación a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto, Ingeniero Civil o Especialista de acuerdo al tipo de obra, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto al notificar el inicio de la construcción se presentará el contrato privado entre el propietario del predio y el profesional debidamente reconocido firma y rúbrica ante un notario o juez y copia del RUC del profesional que suscribe dicho contrato

Art. 78.- El propietario o promotor instalarán al inicio de la obra un rótulo en formato A0 en las edificaciones en general y en formato A1 para las edificaciones en áreas históricas, de identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la Licencia o Autorización Urbanística de Edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, y, del profesional responsable de la dirección de la ejecución de la obra con el correspondiente registro de SENESCYT.

Art. 79.- Todo profesional -persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá, hasta obtener el informe de finalización de obra, un archivo documental de los planos, licencias, autorizaciones, especificaciones técnicas de construcción, ensayos de materiales, reportes, libro de obra, bitácoras, etc., documentos que el responsable del control podrá solicitar cuando se requiera.

Art. 80.- No se podrán hacer cambios en la funcionalidad de los proyectos cuando estos afecten a las normas mínimas de habitabilidad y seguridad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con la respectiva licencia o autorización urbanística que faculte dichos cambios.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la respectiva licencia o autorización urbanística, será sancionado con la pena correspondiente.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al profesional responsable de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

Art. 81.-De las obligaciones durante el proceso de construcción. - En el lugar de la construcción, deberá disponerse:

- Rótulo de identificación en el acceso a la obra, en lugar visible y legible de acuerdo a lo previsto en la presente sección.
- En edificaciones mayores a 2 pisos o 400m² de área bruta, áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
- Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón; y,
- 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 y propietario 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, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Art. 82.- Incumplimiento en obras. -

En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras autorizadas y lo evidenciado in situ, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos del inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Si se evidenciare in situ un proceso constructivo sin la respectiva autorización, de igual forma se deberá dejar constancia en el informe técnico correspondiente para efectos del inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Art. 83.- Procedimiento para la Finalización de Obras.-

El trámite iniciará con la presentación por parte del interesado los requisitos que correspondan.

El técnico encargado de la Unidad de Control Urbano y Rural verificará el cumplimiento de requisitos, Reglas Técnicas y Normas Administrativas; y, emitirá el informe correspondiente.

Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director de Ordenamiento Territorial, a fin de que se notifique al interesado y se enviará una copia al Subproceso de Avalúos y Catastros a fin de que se ingrese la edificación al Catastro.

Art. 84.- Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación. -

El Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:

- Contar con los sistemas de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones; y, alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas en funcionamiento.
- Informe de habitabilidad.
- Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido. Las edificaciones con otros usos, deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
- En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
- Las edificaciones que se vayan a ser constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas; en caso de que estén declaradas en Propiedad Horizontal el interesado deberá presentar la constancia de haber inscrito en el Registro de Propiedad los planos del proyecto
- El Director de Ordenamiento Territorial por medio de la Unidad de Control Urbano y Rural, emitirá el Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación.
- El Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación se podrá emitir por cada etapa ejecutada.

Art. 85.- Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Unidad de Control Urbano y Rural o a la Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, según corresponda.

CAPÍTULO VI

DE LOS REQUISITOS Y NORMAS DEL AREA DE TRABAJO

Art. 86.- El área de trabajo comprenderá el interior del predio objeto de la construcción, el área de la vereda que limita con su predio, si este espacio no resultare suficiente se solicitará a la Dirección de Ordenamiento Territorial se otorgue el permiso previa inspección.

Art. 87.- Es obligación del propietario, el constructor y del encargado de la dirección técnica mantener los siguientes documentos en el lugar de la obra:

Copia íntegra de los planos aprobados por Gobierno Municipal del Cantón Colta con sus respectivos sellos de aprobación incluido los planos de estudios adicionales solicitados al momento de la aprobación del proyecto.

- Copia del permiso de construcción.
- Es obligación del propietario, constructor y del encargado de la dirección técnica colocar en un lugar de fácil visibilidad un rotulo que identifique el proyecto en

construcción, el cual deberá ser de material resistente que no se deteriore fácilmente, el mismo deberá llevar la siguiente información:

- Nombre del Profesional Proyectista.
- Nombre del profesional responsable de la Dirección Técnica o construcción de la obra.
- Número de aprobación del plano.
- Número de permiso de construcción.

Esta disposición no se aplica para las reparaciones, construcción de cerramientos y construcciones de aceras.

Art. 88.- El área de trabajo prestará la seguridad necesaria para que la actividad a desarrollar no ocasione accidentes a los trabajadores de la obra, vecinos y ciudadanía que circula por los alrededores.

Art. 89.- Previo inicio de la obra el constructor realizará un cerramiento provisional de madera o de otro material resistente en el perímetro del área de trabajo, este debe garantizar la seguridad de los peatones, vehículos y demás transeúntes, caso contrario no podrá dar inicio a la construcción.

Art. 90.- El propietario o encargado de la dirección técnica de la construcción y que se encuentre utilizando la acera como área de trabajo creará una pasarela en la calzada con un ancho máximo de 1.0m, con la finalidad de dar continuidad y seguridad al tránsito peatonal; utilizará materiales que ofrezcan seguridad. El profesional tiene el plazo de 48 horas a partir de la notificación para implementar las pasarelas.

Art. 91.- Las construcciones que sobrepasen los dos niveles (no incluye plantas de subsuelo) tendrán obligatoriamente que proceder a colocar una carpa o tela de protección en los lugares que den a la vía pública, con vecinos y colindantes o en zonas donde el trabajo a realizar ocasione el desprendimiento de material de construcción o sedimentos (polvo, agua, etc.), esto evitará molestias a transeúntes, vecinos y viviendas aledañas.

Art. 92.- Es obligación del constructor o del encargado de la dirección técnica el desalojo y limpieza diaria de los excesos del material pétreo y de los desechos de materiales producidos por la ejecución de la construcción que se encuentren fuera del área de trabajo.

Art. 93.- Para la utilización de materiales de construcción en aceras, portales, o calles a efectos de realizar construcciones o reparaciones, el interesado solicitará el permiso respectivo en la Dirección de Ordenamiento Territorial, por un período no mayor a 72 horas, en caso de requerir mayor tiempo el constructor deberá dotar de la infraestructura y señalización necesaria para garantizar la seguridad vial al peatón, el desalojo de los materiales de la vía, es obligación de quienes obtuvieron los permisos de construcción para mantener limpia la vía pública; excepto en el área delimitada como Centro Histórico en el cual queda prohibido colocar cualquier clase de material de construcción en el espacio público. En el caso de no dar cumplimiento a esta disposición, la Comisaría Municipal en coordinación con la Dirección de Obras Públicas procederá al retiro inmediato de este material a costo del propietario de la construcción.

Art. 94.- Los materiales pétreos y otros utilizados para el desarrollo de la construcción, no podrán ser ubicados en lugares que afecten o pudieren afectar el funcionamiento de sumideros, rejillas, pozos de recolección, mantenimiento o evacuación de aguas lluvias o aguas servidas.

Art. 95.- Las actividades constructivas dentro del área de trabajo que generen ruido, vibraciones y pudieran causar molestias a los habitantes del sector, no podrán extenderse más allá de las 20h00; existirá excepciones únicamente cuándo los trabajos a realizar deban ser culminados en una sola jornada con la finalidad de garantizar la calidad de la obra.

Art. 96.- Los trabajos que se realizaren en la vía pública deberán contar con autorización del Gobierno Municipal del Cantón Colta y todas las normas de seguridad pertinentes como letreros informativos, cintas de seguridad, iluminación y otros que fueren necesarios.

CAPÍTULO VII

RESPONSABLE DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 97.- El profesional encargado de la dirección técnica y el propietario de la construcción serán los responsables directos de que el proyecto se realice de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta.

Art. 98.- Los permisos de construcción deberán llevar la firma del arquitecto o ingeniero civil encargado de la dirección técnica de la obra. Esta firma implica la responsabilidad por la calidad, seguridad, cumplimiento del proyecto aprobado en base a los lineamientos establecidos en esta ordenanza y con total cumplimiento de la normativa ecuatoriana de construcción legal vigente (NEC), que establece el control de obra.

Art. 99.- El profesional responsable de la dirección técnica de obra deberá precautelar la calidad de todos los materiales empleados en los procesos constructivos, verificando que cumplan con las resistencias y especificaciones establecidas para concreto, acero, suelos y demás insumos, conforme a lo dispuesto en las Normas INEN aplicables y en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-15. Será su obligación garantizar que los ensayos de resistencia del hormigón, el control de calidad del acero, la compactación de suelos y demás parámetros técnicos se ejecuten y cumplan estrictamente con la normativa vigente, respondiendo por cualquier incumplimiento en la obra.

Art. 100.- Previo al inicio de la construcción, el profesional responsable de la dirección técnica deberá presentar a la Dirección de Ordenamiento Territorial el cronograma de trabajo, en el cual consten las etapas de ejecución de la obra, indicando las fechas de inicio y terminación de cada una. Dicho cronograma será revisado y aprobado por la Dirección de Ordenamiento Territorial y constituirá requisito indispensable para la emisión del permiso de construcción.

En caso de producirse cambios significativos en los plazos o etapas de ejecución, el cronograma deberá ser actualizado, debidamente justificado y nuevamente aprobado por la Dirección de Ordenamiento Territorial antes de dar continuidad a la obra.

Cualquier retraso en la ejecución de la obra deberá ser comunicado y justificado por escrito por el profesional responsable, quedando sujeto a la revisión y aceptación de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 101.- Responsabilidad del profesional encargado de la dirección técnica frente a modificaciones del proyecto.

- El profesional encargado de la dirección técnica de la obra deberá informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial sobre cualquier cambio o variación que se pretenda realizar en el proyecto aprobado, el mismo que será revisado por los técnicos de dicha Dirección, bajo las siguientes consideraciones:
- Las modificaciones no deberán afectar la correcta distribución y funcionalidad del proyecto arquitectónico, respetando lo establecido en la ordenanza y las normas de arquitectura vigentes, y demás normas aplicables.
- Los cambios que impliquen alteraciones en el diseño de la fachada deberán presentarse mediante un proyecto de remodelación que contenga la nueva propuesta, planos actualizados y los detalles constructivos de las áreas a intervenir.
- Las modificaciones que afecten la estructura de la construcción deberán ser legalizadas mediante una nueva aprobación del proyecto por el GADM.
- Una vez iniciado el proceso de modificación, y en caso de encontrarse la obra en curso, toda actividad constructiva quedará suspendida hasta que los planos modificatorios cuenten con la aprobación respectiva y se hayan solventado todas las observaciones emitidas por la parte técnica del GADM.

Art. 102.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, el profesional responsable de la dirección técnica deberá presentar el certificado de aprobación de los planos modificatorios debidamente emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial, requisito indispensable para dar continuidad al proceso constructivo.

Art. 103.- Si por decisión de las partes o por una de ellas, se decidiere dejar sin efecto el contrato de dirección técnica, el profesional de la construcción encargado informará en el término de cinco días a partir de la terminación del contrato a la Dirección de Ordenamiento Territorial este hecho anula automáticamente el permiso de construcción y obliga al propietario a contratar un nuevo profesional que se encargue de la dirección técnica de la obra; mientras se realice este trámite la construcción quedará suspendida en forma temporal y no podrá reanudarse hasta que el propietario realice y notifique a la Dirección de Ordenamiento Territorial la asignación de otro profesional.

Art. 104.- El profesional encargado de la dirección técnica de la construcción será responsable de la misma durante el tiempo que dure la obra, o hasta cuando se informe por escrito la terminación del contrato de dirección técnica. De existir un proceso administrativo sancionador iniciado en la Comisaría Municipal y la Unidad de Control Urbano y Rural, el propietario del predio y profesional que de acuerdo al permiso de construcción sea el encargado de la dirección técnica, serán a quienes se les notifique y se sancione de ser encontrados responsables.

CAPÍTULO VIII

DEL CONTROL DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIONES

Art. 105. Control de procesos constructivos. - El control de las obras de habilitación de suelo y edificación en el cantón Colta se efectuará mediante inspecciones aleatorias o programadas, realizadas por la Dirección de Ordenamiento Territorial o, en su caso, por la Unidad Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, Unidad de Control Urbano y Rural y Comisaría Municipal.

Cuando en dichos controles se detecten presuntas infracciones a lo establecido en esta Ordenanza, la autoridad competente emitirá una citación al administrado, quien deberá justificar por escrito y de manera documentada el hecho observado, dentro del plazo de un (3) días hábiles contado a partir de la notificación.

Art. 106. Controles aleatorios. - Se realizará inspecciones periódicas y aleatorias a las obras de habilitación de suelo y edificaciones en construcción, modificación, readecuación, etc. Estas inspecciones tendrán por objeto verificar la existencia de la licencia urbanística o autorización correspondiente, así como el cumplimiento de las normas técnicas aplicables en las edificaciones licenciadas.

Art. 107.- Controles programados en Obras de Habilitación de Suelo. -

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y la calidad técnica de las obras, la Unidad de Control Urbano y Rural o la Unidad Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, según corresponda, ejecutarán los controles programados obligatoriamente.

El profesional responsable de la dirección técnica de la obra deberá notificar la realización de los controles programados con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, a fin de permitir la planificación y ejecución de las inspecciones por la autoridad competente.

Una vez cumplido este requisito, la autoridad competente emitirá el informe favorable de finalización de obras.

Art. 108. Controles programados en Obras de Edificación. -

Con el fin de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales y la calidad técnica de las obras la Unidad de Control Urbano y Rural, la Unidad Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, Comisaría Municipal, o según corresponda, ejecutarán los siguientes controles programados obligatorios, cabe recalcar que, para que se ejecute los controles programados, el profesional responsable de la dirección técnica de la obra deberá notificar la realización de los controles programados con al menos cinco (5) días hábiles de anticipación, a fin de permitir la planificación y ejecución de las inspecciones por la autoridad competente.

- Control 1: En la etapa de excavación y previo a la fundición de cimentaciones y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación y la no afectación a predios colindantes. En proyectos con dos o más viviendas, el control se realizará por cada unidad habitacional.

- Control 2: Al concluir el armado de la primera losa o la estructura de cubierta y previo a su fundición, para verificar la correcta ejecución estructural, la altura entre losas, instalaciones, la ubicación y dimensiones de las circulaciones verticales y el área autorizada de construcción. En edificaciones mayores a un piso, este control se realizará en cada nivel construido.
- Control 3: Al finalizar la obra, verificando áreas, dimensiones, alturas, circulaciones, de conformidad con los planos aprobados en la aprobación urbanística. Cumplidos estos requisitos, se emitirá el informe aprobatorio de finalización de obra.

Art. 109. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados. -

Con el objeto de que la Administración Municipal del cantón Colta planifique la ejecución de los controles respectivos, el propietario del predio o el promotor deberá notificar obligatoriamente, mediante formulario normalizado, a la Unidad de Control Urbano y Rural o la Unidad Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico, según corresponda, lo siguiente:

- La fecha de inicio de las obras de habilitación de suelo o del proceso constructivo de edificaciones, anexando:
- Copia notariada del contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la obra.
- Copia de los planos aprobados en la licencia urbanística.
- Copia del RUC y patente del profesional responsable, además su registro en el GADMCC.
- Comprobante de pago de la tasa administrativa.
- Las fechas programadas para la ejecución de los de los controles.
- La fecha estimada de finalización de la obra.
- El costo de la obra acorde a los APUS manejados por la Unidad de Estudios, Diseño de Obra e Infraestructura

Art. 110.- Inspecciones y Acceso a la Obra: La autoridad municipal o sus técnicos designados tendrán derecho a inspeccionar la obra en cualquier etapa de construcción, pudiendo exigir la paralización temporal, clausura parcial y clausura total de las construcciones que no cumplan con los requisitos técnicos, de seguridad o de normativa vigente.

Art. 111.- Todo material empleado en la construcción deberá contar con certificación de calidad según las normas INEN y sus actualizaciones, y solo podrá ser utilizado después de la verificación del profesional responsable de la dirección técnica. Los ensayos de hormigón, acero, varillas, suelos y demás materiales críticos deberán registrarse y presentarse ante la autoridad de control de obra cuando se requiera.

Art. 112.- Cartilla de control. - La cartilla de control será de uso obligatorio del profesional responsable y del técnico de control delegado por la Dirección de Ordenamiento Territorial; con la misma se controlará el avance programado de la obra y servirá de medio de verificación del cumplimiento de las aprobaciones de planos y demás documentación relacionados con la ejecución de los proyectos.

La cartilla estará estructurada en cuatro ítems denominados Control 1, Control 2, Control 3 y Control 4, los cuales se desglosarán según el tipo de edificación y el número de niveles de la misma. Estos ítems corresponden a los siguientes aspectos:



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



CARTILLA DE INSPECCIONES PROGRAMADAS DE OBRA										No.		
1. DATOS GENERALES												
PROPIETARIO				CEDELA DE CIUDADANÍA				CLAVE CASTRADA				
PARROQUIA				COORD. NORTE				COORD. ESTE				
2. DATOS DE PROYECTO												
NOMBRE DEL PROYECTO				DISEÑO ARQUITECTÓNICO				CODIGO DEL SECTOR				
DIRECCIÓN				DISEÑO ESTRUCTURAL				AREA M ²				
PROFESIONAL RESPONSABLE				REGISTRO DE APROBACIÓN				FECHA DE APROBACIÓN				
No. PERMISO	EMISION			CADUCIDAD			EMISION			CADUCIDAD		
No. RENOVACION PERMISO	EMISION			CADUCIDAD			EMISION			CADUCIDAD		
No. RENOVACION PERMISO	EMISION			CADUCIDAD			EMISION			CADUCIDAD		
No. RENOVACION PERMISO	EMISION			CADUCIDAD			EMISION			CADUCIDAD		
OBSERVACIONES DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN												
CONTROL 1				FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCION				HORA	NIVEL		
SESION				CUMPLIMIENTO		OBSERVACION DE LA INSPECCION						
				SI / P / NO								
IMPLEMENTACION Y RETIROS												
EXCAVACIONES, ERS Y NIVELES												
ARMADO DE ACERO EN PUNTO												
ARMADO DE ACERO EN COLUMNAS												
OTRO:												
Firma				Firma								Sello
Nombre:				Cedula:		Nombre:		Cedula:		INSPECTOR		
OBSERVACIONES												



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN 2023-2027




REVISIÓN	CONTROL 2			FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	HORA:	NIVEL	SELLO:
	CUMPLIMIENTO	SI	P					
ARMADO DE ACERO EN VIGAS								
ARMADO DE ACERO EN LOSA								
ARMADO DE ACERO EN GRADAS								
VOLADOS DE LOSAS EN RELACION A RETIROS								
EJECUCION DE INSTALACIONES								
DUCTOS Y VACIOS EN LOSAS								
OTROS								
Firma				Firma				
Nombre:		Cedula:		Nombre:		Cedula:		
PROFESIONAL RESPONSABLE				INSPECTOR				
OBSERVACIONES:								



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



CONTROL 3	CUMPLIMIENTO			FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	HORA:	NIVEL	
	SI	P	NO					
DIMENSIONES INTERNAS - AMBIENTES								
DISTRIBUCION ARQUITECTONICA								
DIMENSIONES EXTERNAS - FACHADA								
OTROS								
Firma				Firma				
Nombre:	PROFESIONAL RESPONSABLE			Cedula:	Nombre:	INSPECTOR		
OBSERVACIONES:								SELO:



GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



[Handwritten Signature]

REVISIÓN	CUMPLIMIENTO		FECHA PROGRAMADA	FECHA DE INSPECCIÓN	HORA	NIVEL	SEALLO:
	SI	NO					
CORRECTA EJECUCION DE PLANOS							
PASAMANOS, PIZAS SANITARIAS PIRIAS Y VINIANNAS							
OTROS							
Firma:			Firma:				
Nombre:	PROFESIONAL RESPONSABLE		Nombre:		INSPECTOR		
	Cedula:		Cedula:				
OBSERVACIONES:							

CAPÍTULO IX

DE LAS CONTRAVENCIONES Y SANCIONES

Art. 113.- Las contravenciones se clasificarán de la siguiente manera: Contravenciones de Primera Clase, Segunda Clase, tercera clase y graves, sin perjuicio de rectificar los daños ocasionados. Para efectivizar cualquier tipo de sanción se deberá actuar en concordancia con el COA (Código Orgánico Administrativo)

Art. 114.- Contravenciones de Primera Clase. - Serán sancionados con una multa del 25% de un salario básico unificado del trabajador en general y/o suspensión temporal de la construcción, sin perjuicio de que el Gobierno Municipal del Cantón Colta pueda exigir la reparación o construcción según sea el caso, cuando incurran en las siguientes causales:

- Descargar aguas lluvias directamente en espacios públicos o en predios colindantes.
- No mantener en el lugar de la obra los planos aprobados, permisos de construcción y el libro diario de obra.
- No colocar en un lugar visible un rotulo que identifique el proyecto de la construcción.
- No realizar un cerramiento perimetral a la obra, no realizar la pasarela sobre la calzada o no retirar el cerramiento provisional una vez concluida la obra.
- No colocar la carpa o tela de protección en lugares que den a la vía pública cuando la construcción sobrepase los dos niveles, mientras esta se esté ejecutando.
- Colocar material de construcción en la vía pública sin la respectiva autorización.
- No desalojar ni limpiar diariamente los desechos de materiales producidos por la ejecución de la construcción
- Abrir baños o ventanas hacia colindantes.
- Colocar material de recubrimiento sobre veredas como baldosas, porcelanato o similares.
- No respetar las especificaciones técnicas, los materiales y tratamientos de acabado para las fachadas, losas de cubierta y terrazas.
- No respetar la cartilla de control por parte del profesional responsable de la obra.
- Colocar publicidad política sin permiso municipal y en especial en las áreas y polígonos patrimoniales acorde al PUGS

Art. 115.- Contravenciones de Segunda Clase. - serán sancionados con un salario básico unificado del trabajador en general sin perjuicio de que el Gobierno Municipal del Cantón Colta exija la reparación o construcción según sea el caso, quienes incurran en las siguientes causales:

- Colocar material de construcción u otros sobre sumideros, rejillas, pozos de recolección, etc.
- No contar con cintas de seguridad, iluminación cuando se realice trabajos en la vía pública
- No informar por parte del profesional encargado de la obra a la municipalidad en el término de cinco días la terminación del contrato de dirección técnica.

- No mantener las edificaciones en buen estado y pintadas las fachadas.
- Colocar medidores y otros accesorios que sobresalgan la línea de fábrica.
- Colocar por parte de las empresas de servicio de telefonía, internet, televisión, etc. antenas o cualquier dispositivo en cerramientos y fachadas.
- No enlucir ni pintar las culatas y paredes visibles desde la vía pública.
- Instalar tendederos de ropa, bodegas o depósitos, en lugares visibles a la vía pública y otro que afecten el ornato de la ciudad.
- No contar con los permisos de uso del espacio público.
- Instalar bares, karaokes, discotecas, cantinas sin autorización de la municipalidad.
- No contar con el certificado de habitabilidad cuando se requiera del mismo.
- Descargar aguas negras hacia receptores naturales, a la vía pública y colindante.

Las lavadoras de carros que no realicen el correcto procedimiento para tratar el agua utilizada:

- Pretratamiento: consiste en establecer un sistema de cámaras o depósitos de agua que permitan preparar el agua para las fases de prelavado, lavado y aclarado. El agua se va separando para cada fase, para tal de poder eliminar las impurezas.
- Uso de reactivos: permiten que aquella agua que va llegando a los depósitos, se dosifiquen y limpien con elementos desinfectantes y antiespumantes.
- Membranas: son el producto que juega un papel principal en el proceso de tratamiento, ya que permite la eliminación de elementos y residuos en suspensión, como las sales del agua. Además, entran en juego en el proceso de las corrientes del agua.
- Filtración: es la fase que permite guiar el agua, gracias a una bomba centrífuga, esté para lavar o ya lavada. Es decir, nos permite distribuir el agua a lo largo de los procesos de limpieza y hacer efectivo el tratamiento de aguas.

En el caso de incumplimiento será retirado el permiso de funcionamiento hasta que se regularice esta actividad; además se deberá por parte del propietario agregar el certificado ambiental.

- Construcción de taludes, desbanques o rellenos sin la autorización del GADMC Colta
- A los propietarios de predios en donde existan taludes o rellenos existentes, y que no se haya realizado la mitigación de los mismos, representando un riesgo latente para el mismo propietario y la ciudadanía.
- Gasolineras que estén cerca de espejos de agua y no cuenten con los, permisos de hidrocarburos, remediación ambiental y el informe favorable de la Unidad de Medioambiente del GADMCC; esto no exime de las demás autorizaciones y requerimientos que así lo exija la ley.
- Construcciones que desfoguen o evacuen sus aguas servidas a fuentes hídricas como ríos, lagunas, lagos, quebradas, etc

- Botar escombros en fuentes hídricas como ríos, lagunas, lagos, quebradas, etc y lugares no autorizados por el GADMCC

Art. 116.- Contravenciones de tercera clase.- Incurrirán en una contravención de tercera clase y se revocará el permiso de construcción si tuviese, además una sanción pecuniaria del 10% de la obra ejecutada o intervenida por los avances de construcción de acuerdo a las plantas edificadas, el mismo que no podrá ser menor a dos salarios mínimos unificados del trabajador en general, teniendo que en forma inmediata proceder con la Legalización de los planos y permisos de la construcción, durante el cual la obra permanecerá paralizada; la causales serán las siguientes:

- Construir irrespetando de forma parcial o total los planos y permisos otorgados por el Gobierno Municipal del Cantón Colta.
- Ejecutar obras como apertura de zanjas, canalizaciones, alcantarillado y construcción de bordillos sin autorización del Gobierno Municipal del Cantón Colta.
- No contar con la dirección técnica de la obra.
- Impedir u obstaculizar el cumplimiento de las inspecciones de construcción o las actividades de la Unidad de Control Urbano y Rural y la Comisaría Municipal
- Realizar avances en la construcción que ha sido clausurada por la Comisaría Municipal

Art. 117.- Contravenciones Graves-Incurrirán en contravención grave y serán sancionados con 15% de la obra ejecutada o intervenida por los avances de construcción de acuerdo a las plantas edificadas, el mismo que no podrá ser menor a dos salarios mínimos unificados del trabajador en general, multa que será impuesta al propietario, además del derrocamiento y desmontaje de la construcción cuando se incurra en las siguientes causales:

- Realizar construcciones que se encuentren emplazadas en los retiros, sean estos laterales, frontales, posteriores, retiro de acuerdo a la ley de caminos, en áreas y zonas de protección ecológicas, zonas de riesgos, quebradas y en barrancos con pendientes superiores al 30%.
- Ejecutar construcciones sin respetar la línea de fábrica y el informe de regulación y uso de suelo.
- Realizar construcciones sin autorización en espacios públicos, vía pública, proyecciones viales o en lugares que prohíbe la ley.
- Construir pilares, gradas, rampas, umbrales bordillos, postes o colocar cerámica u otro material no autorizado en la vereda u otros que obstaculicen el libre tránsito
- Dejar edificaciones inconclusas, es decir la obra deberá quedar terminada en su totalidad a nivel de fachada
- No ejecutar la construcción de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por el Gobierno Municipal del Cantón Colta.
- Construir cubiertas sobre terrazas que no se integren al diseño existente y no cuenten con el permiso del Gobierno Municipal del Cantón Colta.

- Derrocar o intervenir en las condiciones físicas de veredas, jardineras, calzada, postes de luz y mobiliario urbano sin autorización Gobierno Municipal del Cantón Colta.
- No respetar las especificaciones de esta ordenanza y/o de normas de arquitectura, para la construcción de viviendas y otros en el cantón Colta.
- No respetar las especificaciones de esta ordenanza para la construcción de cerramientos.
- No respetar el plano, las especificaciones técnicas y niveles otorgadas por la Dirección de Ordenamiento Territorial, para la construcción de veredas y accesos vehiculares.

Art. 118.- Las rupturas de sellos, cintas de suspensión de los trabajos en obra; que imponga el Gobierno Municipal del Cantón Colta, serán consideradas como un agravante a las contravenciones y será sancionado con una multa de dos salarios básicos unificados del trabajador en general, sin perjuicio de las sanciones que se establecen para cada tipo de contravención y las acciones legales que pueda seguir el Gobierno Municipal.

Art. 119.- Las contravenciones por el incumplimiento de las normativas de construcción recaerá sobre la persona natural o jurídica responsable del acto de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Cuando se trate de construcciones que estén realizando directamente sus propietarios y no cuenten con los permisos o planos respectivos, la responsabilidad recaerá sobre el propietario legal del predio.
- Cuando se trate de construcciones realizadas en predios que no posean escritura, la responsabilidad recaerá sobre la persona o personas que se encuentren posesionadas del mismo o sean dueños de la construcción.
- Cuando se trate de construcciones realizadas por personas en predios que no son de su propiedad, que no poseen escrituras a su nombre o que mantienen un contrato de compraventa o posesión, la responsabilidad recaerá sobre la persona que se encuentra posesionada.
- Cuando se trate de construcciones que hayan sido aprobadas, legalizadas y posean el permiso de construcción, la sanción económica recaerá sobre el propietario y el profesional encargado de la dirección técnica de la obra de acuerdo al permiso de construcción emitido, sin perjuicio que la construcción sea suspendida, derrocada o desmontada y el propietario tenga que realizar la rectificación de los planos y renovar los permisos pertinentes.
- Cuando exista un informe oportuno por parte del profesional encargado de la dirección técnica indicando su retiro permanente del seguimiento de la obra por causales justificadas de acuerdo al contrato de dirección técnica, la sanción recaerá sobre el propietario de la construcción.
- Cuando se trate de construcciones realizadas en espacios públicos, la sanción recaerá sobre la persona natural o jurídica que sea la responsable del acto.

- Cuando se trate de actividades que vayan en contra del ornato y limpieza, la sanción recaerá sobre el propietario del bien, poseionario o su arrendatario de ser el caso.

Art. 120.- Para efectos de esta Ordenanza se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad.

CAPÍTULO X

DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Art. 121.- El encargado de la de Comisaría Municipal, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, el COOTAD, el PUGS, PDOT, la NEC y demás leyes conexas. Para el efecto el encargado de la Comisaría Municipal, los Inspectores, y cualquier otro funcionario de esta unidad tendrá libres accesos a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor podrá solicitar el apoyo a la Policía Nacional y la Unidad de Control Urbano y Rural.

Art. 122.- En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el encargado de la Comisaría Municipal o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquel, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Art. 123.- En los casos de construcciones, reparaciones, remodelaciones, modificaciones de edificaciones, que se estén realizando o se hayan realizado sin sujetarse a los planos aprobados y/o al permiso de construcción, se hará efectiva la garantía presentada; en los casos de realizarse ampliaciones sin la respectiva autorización en áreas 15 m² en adelante, se impondrá una multa de dos RBU sin perjuicio de la obligación de realizar la aprobación de planos modificatorios.

Cuando no se haya obtenido aprobación de planos ni el permiso de construcción, la multa será cancelada dentro del plazo de 15 a 30 días a partir de su notificación, en las Oficinas de recaudación del GADM-Colta

Se otorgará un plazo máximo de 15 días para que cumpla con la aprobación de los planos y el permiso de construcción u obtengan la aprobación de los planos modificatorios; o para que legalicen las obras ejecutadas.

En caso de desacato total o parcial, se ordenará la iniciación del debido proceso para su demolición, y una vez determinado el derrocamiento total o parcial, se concederá un plazo de hasta 15 días para que el propietario lo realice de forma voluntaria esta acción; de no cumplir, a costa del infractor la demolición se realizará con personal y maquinaria municipal, sin que tenga derecho a indemnización alguna. La Dirección de Obras Públicas informará al encargado de la unidad de Control Urbano y Rural el valor de la demolición para que se ordene el pago y la emisión del título de crédito

Art. 124.- Si se rompiere o violentare los sellos o etiquetas de clausura, se iniciará el debido proceso y se remitirá los documentos pertinentes a la fiscalía para el inicio de la investigación previa e instrucción fiscal.

Art. 125.- Si se impidiere al encargado de la Unidad de Control Urbano y Rural, a los Inspectores, la Comisaría Municipal, director de Ordenamiento Territorial, Policía Nacional, ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente a 50% de Remuneración básica Unificada, sin perjuicio de las otras sanciones.

Art. 126.- Quien no acatare la clausura y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.

Art. 127.- Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.

Art. 128.- El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado al siguiente procedimiento notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 90 días para concluirla, de no hacerlo pagará una multa equivalente al 25% del avalúo catastral comercial del predio. Si volviese a ser citado y no ejecute el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 30% del avalúo catastral comercial, y la Unidad de Control Urbano y Rural podrá proceder a realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en la Ley. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada.

De no cumplirse estas disposiciones se aplicará las mismas multas que en este artículo se establecen hasta llegar a la ejecución coactiva.

Art 129.- Para las Infracciones y Sanciones en Áreas Históricas, Bienes pertenecientes al Patrimonio Nacional Cultural como:

La demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal

La multa será proporcional al daño causado de conformidad a la Ley Orgánica de Cultura y mediante informe técnico de la Dirección de Ordenamiento Territorial y su Unidad de Gestión Patrimonial Arquitectónico y Arqueológico se notificará a la unidad judicial correspondiente.

A parte de la sanción correspondiente, se debe reconstruir o reponer el inmueble a su estado anterior, con el mismo sistema constructivo y materialidad en el término de 30 días.

CAPÍTULO XI

DEL PROCESO DE DERROCAMIENTO Y DESMONTAJE

Art. 130.- Este procedimiento administrativo se llevará a cabo con todo tipo de construcción que luego del proceso administrativo sancionador se haya resuelto el derrocamiento y desmontaje de la construcción, para lo cual se seguirá el siguiente proceso:

Una vez dictada la resolución administrativa en firme, concederá por parte de la Unidad de Control Urbano y Rural el plazo de quince días para que voluntariamente el propietario proceda con el derrocamiento y desmontaje de la construcción, transcurrido este tiempo, el inspector de la Unidad de Control Urbano y Rural emitirá un informe que certifique si se ha dado cumplimiento a la resolución administrativa; de no haberse realizado el derrocamiento y desmontaje de la construcción la Dirección de Ordenamiento Territorial mediante la Unidad de Control Urbano y Rural coordinará con la Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos para proceder con el derrocamiento y desmontaje.

La Unidad de Control Urbano y Rural conjuntamente con la Comisaría de Construcciones, fijarán día, fecha y hora para realizar el derrocamiento y desmontaje del bien producto de la resolución administrativa, para lo cual el director de Obras Públicas y Servicios Públicos facilitará el personal y maquinaria necesaria que se encargue de realizar los trabajos.

CAPÍTULO XII

DE LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL

Art. 131.- Para viviendas de interés social se deberá regir única y exclusivamente al reglamento para fijar mínimos habitacionales y urbanísticos de vivienda de interés social y al acuerdo ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A y sus actualizaciones.

CAPÍTULO XIII

DE LA UNIDAD DE COMISARIA MUNICIPAL

Art. 132.- Son responsabilidad de la Unidad de Comisaría Municipal las siguientes:

- Coordinar los controles del uso de espacio público para publicidad, consolidación de informes con las novedades;
- Informes del control de uso de espacio público, publicidad y propaganda;
- Informes de control y verificación de permisos municipales para la construcción de cerramientos, viviendas, urbanizaciones, locales comerciales, empresas e industrias;

Art. 133.- Una vez aprobado los planos por la dirección de Ordenamiento Territorial, mediante la unidad de Control Urbano y Rural; mismas que otorgaran una copia del expediente completo a la Comisaria Municipal para que se realice el respectivo control de las obras en ejecución, en coordinación con el técnico delegado de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Art. 134.- Sera responsabilidad de la Unidad de Comisaría Municipal coordinar las clausuras y paralizaciones de las construcciones que incumplan la presente ordenanza y demás leyes y normativa vigente; conjuntamente con la Unidad de Control Urbano y Rural, y la Policía Nacional de ser el caso.

Art. 135.- En caso de sanciones de entes rectores como la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, entre otros, sancione a la municipalidad por deficiencias, irregularidades en referencia a las construcciones privadas por la falta del cumplimiento a la NEC al momento de la ejecución de mismas, y esto derive en una sanción a la municipalidad; la municipalidad deberá realizar la repetición (valor monetario total de la sanción) al propietario y al profesional responsable a cargo de la construcción. (profesional contratado por el propietario). Para este procedimiento la Comisaría Municipal deberá levantar un informe detallado de lo actuado.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Todo cuanto no estuviere determinado en la presente ordenanza y tuviere relación con estas disposiciones, se sujetarán a lo establecido en el COOTAD, la Constitución de la República, el PUGS vigente, el PDOT vigente, LOOTUGS, COA, la NEC, las normas INEN y demás leyes relacionadas al tema de la construcción.

SEGUNDA.- Para la aplicación de la presente ordenanza téngase como tal las siguientes definiciones:

Alteraciones materiales. - Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta.

Altura de la edificación. - Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o parcela, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta medida se da en número de pisos y en metros lineales.

Área cubierta. - Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Acera. - Es la parte lateral de la vía, comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito de peatones.

Aleros. - Parte del techo o cubierta de una edificación, o el elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de fachada.

Alineamiento. - Trazado impuesto por la administración, el cual fija la línea que debe seguir el límite para elevar construcciones a orilla de la vía.

Altura de adosamiento. - Es la medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de las calles, al frente del lote o parcela hasta el nivel superior del punto más más alto de la última cubierta de una construcción. Esta medida se da en número de pisos y en metros lineales.

Ampliación de edificación. - Este tipo construcción hace referencia a trabajos de aumento de una edificación existente, sea esta en forma horizontal o vertical. En caso de no formar parte de una misma edificación, esta será considerada y planificada como un nuevo proyecto y tendrá que cumplir con la Ordenanza de normas de arquitectura y leyes vigentes.

Ancho de la acera. - Es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

Ancho de la calzada. - Es la medida transversal entre los bordes de los bordillos de una vía.

Ancho de la vía. - Es la distancia de la zona de uso público vial, tornada entre las líneas de fábrica.

Angulo. -Espacio comprendido entre dos líneas que se cortan.

Área. - Superficie plana. Con referencia a propiedades, se designa algunas veces, los suelos o plantas con el nombre de área baja y las techumbres de área alta.

Área de Lote. - Es la superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área libre. - Todo espacio descubierto (no techado), independientemente de su uso.

Arquitectónico. - Que se refiere a la arquitectura. Así se dice, una concepción arquitectónica, y se dice también lo arquitectónico para designar el arte de la construcción.

Arquitectura de jardines. - Arte de planear los terrenos de las residencias, palacios u otros edificios con vista a su embellecimiento. Como arte que es, la arquitectura de jardines se rige por las leyes de la perspectiva, el color, las masas y proporciones, las luces y las sombras.

Acceso. - Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pista, plaza o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o haya tendido derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especificado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas, cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Baldosa. - Placa de mármol, piedra o cerámico, decorada o lisa, que se aplica a revestimientos de muros.

Calzada. - Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Canal. -Deposito que hay en las techumbres, destinado a conducir el agua hasta los tubos de descenso.

Canalón. -Deposito destinado a recorrer las aguas pluviales y a dirigirlas hacia un tubo descendente.

Casa. -Construcción destina a habitarse.

Casa de departamentos. - Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.

Cerramiento frontal. - se consideran los cerramientos que den frente a una vía.

Cielo Raso. -Techo establecido por debajo de la techumbre real, de modo que disminuye la altura del departamento.

Cisterna. -Depósito de agua subterránea.

Cobertizo. - Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Construcción aislada. - Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.

Construcción adosada. - Es aquella que permite la edificación contigua.

Construcción de cerramientos. - se denomina cerramiento al trabajo de construcción que se ejecuta siguiendo los límites del predio o su línea de fábrica y sirve para protección del mismo.

Construcción en hilera. - Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.

Construcción pareada. - Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las medianeras laterales por cada par de lotes.

Construcción provisional. - Este tipo de construcción hace referencia únicamente a espacios encaminados a ser ocupados por campamentos de trabajo destinados a obras a gran escala, estas áreas se destinarán para bodegas de material, herramientas, oficinas o áreas de descanso que sirvan para la construcción de edificaciones aprobadas, utilizarán materiales de fácil desmonte.

Construcciones mayores. - Serán considerados construcciones mayores las edificaciones que superen los 30.00 m², además de colocación de postes y cableado de cualquier tipo en el espacio público, trabajos de alcantarillado y agua potable en el espacio público, trabajos de canalización o soterramiento de cualquier tipo de cableado en el espacio público.

Construcciones Menores. - Serán considerados construcciones menores las edificaciones que no superen los 30.00 m² y que no formen parte de una construcción existente, además de construcción de veredas, bordillos, jardineras.

Construcción sobre línea de fábrica. - Es aquella que se debe edificar, levantando las fachadas frontales sobre el límite del lote que da a la acera.

Corredores de crecimiento. - Corresponde al control de todo tipo de edificaciones con frente a las vías de comunicación.

C.O.S. - (Coeficiente de Ocupación de Suelo), porcentaje del área de lote sobre el cual puede implantarse una edificación.

C.U.S.- (Coeficiente de Utilización de Suelo), porcentaje de la superficie del lote equivalente a la máxima superficie que puede edificarse.

Desbanques y/o rellenos. - Se refiere al movimiento de tierra que provoca alteraciones físicas de la configuración natural del terreno, se categorizarán de acuerdo a lo que a continuación se detallan:

Los desbanques cuyo talud vertical con respecto a la intersección horizontal con el corte o terraplén sea menor a cuatro metros de altura se denominan de TIPO D1.

Los desbanques cuyo talud vertical con respecto a la intersección horizontal con el corte o terraplén sea mayor a cuatro metros de altura se denominan de TIPO D2.

Los desbanques que se realicen por debajo del nivel de la calzada a una altura superior a los dos metros se denominarán de TIPO D3.

Los rellenos cuyo objeto sea el mejoramiento del suelo con la finalidad de ejecutar construcciones menores o adecuar sectores que no afecten a sus colindantes o componentes ambientales se denominaran de TIPO R1.

Los rellenos cuyo objeto sea el mejoramiento del suelo con la finalidad de ejecutar construcciones mayores, se denominarán de TIPO R2.

Los rellenos que se realicen con material que no garanticen el mejoramiento de las propiedades físicas del suelo para la ejecución de una obra civil, se denominaran de TIPO R3.

Los rellenos que se realicen en áreas colindantes a ríos, quebradas, barrancos y otros que pudieran afectar los componentes ambientales, se denominaran Especiales TIPO RE.

Demolición. -Eliminación física parcial o total de un inmueble o por partes componentes

Edificación. -Parte de la ciencia que enseña el modo de fabricar edificios por lo que respeta materiales.

Edificar. -Levantar, construir, levantar un monumento.

Edificio. - Toda construcción sea temporal o permanente, destinada a la habitación o en la cual una o más personas pueden desarrollar cualquier labor, sea esta transitoria o permanente. .

Edificio público. - Un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

Enlucido. -Mezcla de mortero de cal y de yeso con el cual se reviste el muro.

Escombro. - Materiales procedentes de una construcción o demolición que quedan esparcidos por el suelo.

Espacio de estacionamiento. - área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículos con una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso de un vehículo.

Enrejado. -conjunto de barras rectilíneas de hierro o madera, de perfil cilíndrico o rectangular, que por medio de un ensamblaje forma lienzos de verja, balcones, barandillas de escaleras, etc.

Erigir. - Construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, de acuerdo a planos nuevos o rediseñados.

Estaca. -Jalón pequeño hincado en el suelo para indicar una dirección, un alineamiento.

Estilo. - En el campo de las bellas arte conjunto de caracteres que particularizan la personalidad del artista con relación a su obra o la intención con que esta se haya realizado.

Estructura. - Se dice a la manera de como un edificio está construido, de su conjunto decorativo.

Fachada. - Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide con una línea de fábrica.

Franja de retiro. - es la distancia medida entre el eje de la vía y fachada frontal, el cual será necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos

Habitable. - Condición mínimas, funcionales y constructivas, que se otorga a una vivienda o edificación que cumple con los requisitos mínimos exigidos en cuanto a área, ventilación, iluminación, accesibilidad, privacidad, higiene sanitaria y técnico constructivos, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

INEN. - Servicio Ecuatoriano de Normalización.

Lindero. - Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público.

Línea de fábrica. - La línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público

Línea de camino. - La línea que señala los límites laterales de un camino.

Línea de retiro. - Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la autoridad municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lote. - Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la autoridad municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote en esquina. - Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas. Lote de doble frente.- Un lote que tiene frente a dos calles sin ser lote en esquina.

Fondo de lote. - La distancia horizontal, promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Foso séptico. - Depósito subterráneo, de varios compartimentos, en el que las aguas residuales sufren cierta depuración antes de ser lanzadas a la alcantarilla o canal de evacuación.

Lote interior. - Un lote cuyo acceso se efectúa por medio de un pasaje desde una calle, sea que tal forme o no parte del mismo lote.

Mampostería. - La forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de estos, colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros.

Mantenimiento y Reparaciones. -Se considera el cambio de material deteriorado o mantenimiento como: cubiertas, paredes, pisos, veredas, bordillos.

Marquesina. - Una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia.

Muro medianero. - Un muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo de propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de los dos propietarios construye un muro divisorio en su propio terreno, éste no es «muro medianero y, ninguna parte de sus cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina.

NEC. - Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Nivel de la calle. - La altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente.

Nomenclatura. - Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

Obra. -Edificio que se halla en construcción.

Ochave. - Recorte en ángulo o circular que se hacen en terreno de construcción esquinera, con el fin de mejorar la visibilidad.

Plano aprobado. - El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Permiso de construcción. - Es el documento otorgado por la autoridad municipal, para ejecutar una obra de construcción conforme a los planos aprobados

Pilastra. - Un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de este y aparejado al mismo.

Piso o planta. -Cada una de las divisiones horizontales practicadas por medio de vigas en una construcción.

Piso Subterráneo. -Dícese de las piezas, de las habitaciones situadas por bajo del nivel del suelo.

Plano. -Dícese en general, de los dibujos geométricos y, en particular, de los que representan la proyección de los muros de un edificio sobre un plano horizontal o traza de estos sobre el suelo.

Pórtico. - Una superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

Portal. -Zaguán, vestíbulo, pieza de entrada, donde está la puerta de entrada de una casa, de un edificio, de un templo, etc.

Kiosko.- el equipamiento que no superen los 20.00 m², destinado a desarrollar la comercialización de productos autorizados y servicios generales, sea de consumo diario esporádico,

cuya ubicación, características y especificaciones técnicas serán las que determine la municipalidad.

Reconstruir. - Construir por segunda vez o subsiguientes veces un edificio o parte del después de haberlos demolido, de acuerdo al mismo plano original, previamente aprobado o reconocido.

Registrado. - (arquitecto, ingeniero, o profesional- Un arquitecto, ingeniero, o profesional inscrito en el registro municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

Regulaciones de zonificación. - Cualquier regulación para controlar el uso de suelo establecido por la autoridad municipal.

Reja. -Cerramiento formado con barrotes de hierro o madera, ornamentando con más o menos riquezas.

Remodelación. - Este tipo construcción hace referencia a trabajos de intervención en construcciones donde no exista áreas de ampliación en la edificación, ni intervención en la estructura existente; el proyecto de remodelación tendrá un uso similar.

Retiro. - Distancia mínima que debe preverse entre el lindero de un lote y la fachada que le corresponde.

Retiro a las medianeras. - Distancia mínima que debe preverse entre las medianerías de un lote y las fachadas correspondientes de la edificación que en él se levante.

Retiro frontal. - Distancia mínima que debe preverse entre la línea de fábrica y la fachada frontal del edificio que en él se levante.

SENESCYT. - Secretaría Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

Sótano. -Pieza subterránea, entre los cimientos de un edificio.

Terrado. -Techumbre horizontal que forma plataforma sobre una construcción.

Terraza. -Techumbre cuya pendiente es muy suave y que se acerca lo más posible el plano horizontal construcción mucho más alta que ancha, de base circular, poligonal o cuadrada.

Uso de suelo. - Es el tipo de actividad con la que se ocupa el suelo, de acuerdo con la zonificación establecida.

Vano. -En general, la parte de la fábrica en que no hay macizo; una ventana, una puerta.

Ventana. -Abertura destinada a permitir la entrada a la luz y al aire en un edificio.

Vereda. - Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto, etc.

Vía. - Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos y peatones.

Vivienda. - Un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Vivienda unifamiliar. - Es la edificación con áreas aptas para residencia independiente de una familia.

Vivienda multifamiliar. - Es la edificación con áreas aptas para la residencia independiente de tres o más familias.

Zonificación. - Es la división del territorio cantonal en áreas; zonas y sectores, para guiar y controlar el proceso de desarrollo urbano.

TERCERA.- La presente ordenanza tendrá jurisdicción en todo el territorio cantonal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las antenas de telefonía, internet, televisión o radio o cualquier dispositivo que se encuentren colocados en cerramientos o fachadas que den en la vía pública tendrán un plazo de 90 días para reubicarlos, a partir de que se apruebe la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Tendrán un plazo de 90 días a partir de la aprobación de la presente ordenanza para pintar las fachadas de los bienes inmuebles patrimoniales que se encuentren en el polígono de intervención territorial patrimonial de la ciudad de Villa la Unión según el PUGS; para esto la Unidad de Control Urbano y Rural mediante la Unidad de Comisaría Municipal procederán a notificar a los propietarios.

TERCERA.- Tendrán un plazo de 90 días a partir de que se apruebe la ordenanza para reubicar las bajantes de agua lluvia que están descargando a los espacios públicos.

CUARTA.- Tendrán un plazo de 5 años a partir de que se apruebe la ordenanza para cerrar y terminar a nivel de fachada las edificaciones que se encuentran inconclusas en el área urbana de la ciudad de Villa La Unión y las cabeceras parroquiales.

QUINTA.- Las cajas de medidores, buzones, agua potable y otros accesorios que sobresalgan la línea de fábrica, se les concede un plazo de 90 días a partir de que se apruebe la ordenanza para ser reubicados, solo en el caso sean técnicamente justificados no se retiran.

SEXTA.- Tendrán un plazo de 1 año a partir de que se apruebe la ordenanza para retirar los materiales de recubrimiento como baldosas, porcelanato o similares en veredas y rampas que obstaculicen el paso del peatón.

SÉPTIMA.- Los Kioscos y Casetas existentes tendrán un plazo de 180 días a partir de que se apruebe la ordenanza para legalizar de acuerdo a los parámetros establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, caso contrario se procederá conforme la ley.

OCTAVA.- Tendrán un plazo de 15 días, los propietarios de las obras y construcciones que se encuentran clausuradas para ingresar los planos respectivos a la Dirección de Ordenamiento Territorial; de incumplir esta disposición transitoria de procederá con el procedimiento administrativo correspondiente; sin perjuicio de que se ordene el desmontaje de dichas estructuras.

NOVENA.- De identificarse, construcciones en ejecución y que no estén legalizadas (informales), y que se encuentren en franjas y áreas de protección de quebradas, cuerpos hídricos, vías estatales como la E-35 y E-487, vías férreas, redes eléctricas, etc; el propietario tendrá 30 días plazo para desmontar dichas estructuras una vez que exista la notificación de la Comisaría Municipal. De no hacerlo la Comisaría Municipal con apoyo de la Unidad de Control Urbano y Rural coordinara con la Dirección de Obras Públicas y Servicios Públicos para el desmontaje de dichas estructuras.

DÉCIMA.- La dirección Financiera y conjuntamente con la Procuraduría Síndica, mediante resolución administrativa deberán levantar el procedimiento respectivo para la devolución de los fondos de garantía en un plazo máximo de 15 días término a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

DÉCIMA PRIMERA.- Una vez sancionada la presente Ordenanza, la Unidad de Comunicación o quien haga sus veces realizará la socialización y difusión por diferentes medios, para el conocimiento de la población en el término de 30 días.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la ORDENANZA No 005-2006 y todas las ordenanzas y resoluciones sobre la materia que hubieren sido expedidas con anterioridad a la expedición de la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Julio Guamanga Anilema
Julio Guamanga Anilema

ALCALDE DEL GADMC COLTA

Abg. Sandra Yumi Coro
Abg. Sandra Yumi Coro

SECRETARIA DEL CONCEJO



TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. – La Infrascrita Secretaria General y de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, CERTIFICA que la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA"**. Fue analizada, discutida y aprobada en PRIMER DEBATE en Sesión Ordinaria del día miércoles diecinueve de noviembre del año dos mil veinticinco; y en SEGUNDO DEBATE en Sesión Ordinaria del día miércoles diecisiete de diciembre del año dos mil veinticinco. - LO CERTIFICO. –


Abg. Sandra Yumi Coro
**SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA. - Villa la Unión a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, inciso cuarto del Art. 322; remítase al Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Colta, la **"ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA"**; en tres ejemplares a efecto de su sanción legal.


Abg. Sandra Yumi Coro
**SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA.- Villa la Unión, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- De conformidad al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Art. 322, inciso cuarto, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENAZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA”**. Sanciono y Dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Julio Guaminga Anilema
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



Proveyó, firmó y sancionó Julio Guaminga Anilema, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENAZA 005-2006, QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES Y EL ORNATO EN EL CANTÓN COLTA”** a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.
- LO CERTIFICO.-


Abg. Sandra Yumi Coro.
**SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



