

**GAD MUNICIPAL
CANTÓN LAS NAVES
SECRETARÍA GENERAL**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE
PLANOS, INSPECCIÓN DE
CONSTRUCCIONES, TASAS POR
SERVICIOS TÉCNICOS,
ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES
VALORADAS EN EL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES**

AÑO 2016

GAD MUNICIPAL
CANTÓN LAS NAVES
SECRETARÍA GENERAL

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE
PLANOS, INSPECCIÓN DE
CONSTRUCCIONES, TASAS POR
SERVICIOS TÉCNICOS,
ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES
VALORADAS EN EL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES

AÑO 2016

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN LAS NAVES

CONSIDERANDO:

Que, es competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, establecida en el artículo 264 de la Constitución, literales 1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 12, crear, modificar o suprimir mediante ordenanza tasas.

Que, es atribución de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la aplicación de tasas retribuidas de servicios públicos que se establecen en el capítulo IV, artículo 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, es necesario regular mediante ordenanza los servicios públicos que presta el GAD Municipal del cantón Las Naves, como lo determina el artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y,

En uso de las atribuciones legales que le confiere la Constitución, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve expedir la siguiente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES,
TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES

SECCION PRIMERA
DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- ALCANCE.- Esta Ordenanza establece las normas mínimas, disposiciones y requisitos para proteger 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, sistema de construcción, calidad de los materiales y, uso, destino y ubicación de los edificios y estructura, así como otros productos y servicios que brinda a la ciudadanía, como lo determina el artículo 568 del COOTAD.

Tanto los edificios, viviendas, oficinas, fábricas, talleres y demás elementos que tengan que ver con estructuras por construirse así como: reparaciones; modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos, deben sujetarse a las disposiciones de la presente ordenanza y a lo que determinan los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

ART. 2.- FACULTADES.- El GAD Municipal del cantón Las Naves, a través de la Jefe de Planificación Urbana, se encargará de hacer cumplir con todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza, para lo cual tendrá las siguientes facultades;

- a) Cumplir y hacer cumplir los requisitos técnicos a que deberán someterse las construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales y vías públicas (aceras, bordillos, rampas de acceso); para que estos satisfagan las condiciones mínimas de seguridad, higiene, comodidades y estética.
- b) Establecer de acuerdo con las disposiciones legales y aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puede edificar en ellos, basados en ordenanzas específicas como: Ordenanza de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; Ordenanza, ley y reglamento horizontal; Ordenanza de Aprobación de Planos de Construcciones Nuevas, urbanizaciones, Lotizaciones, Fraccionamientos, Desmembraciones y más normativas legales vigentes.
- c) Realizar a través de un plan específico, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, sobre tierras, aguas, bosques y determinar las densidades de población permisibles, para poner a consideración del Concejo.
- d) Otorgar o negar líneas de fábrica y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere el literal a) del Art. Dos de esta ordenanza (construcciones e instalaciones en predios urbanos y rurales).
- e) Aprobar los proyectos de construcción que cumplan con todas las disposiciones que al respecto, permite la presente ordenanza;
- f) Llevar un registro de los directores técnicos y/o constructores responsables de obra, cuando la edificación sea proyectada para dos o más pisos;
- g) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, con la finalidad de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado o la legalización de la misma siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes para lo cual se aplica.
- h) Realizar inspecciones para verificar las mejoras que se hagan en un predio como: Edificaciones: Mejoramiento de suelo; Confirmación de muros de contención perimetrales; Instalaciones hidrosanitarias especiales (piscinas, lavadoras de vehículos, hidromasajes, saunas, etc.) y otras que impliquen un estudio específico;
- i) Autorizar o negar de acuerdo con esta ordenanza, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción.
- j) Determinar medidas de sanción que fueren procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias, aplicando lo que dispone la ley y la correspondiente demolición del mismo, cuyo valor será establecido por la Dirección de Servicios públicos con el recargo del 50% mediante un título de crédito a nombre del propietario.

- k) Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución en los siguientes casos: Construcciones sin permiso; Cerramientos del predio sin que el GAD Municipal del cantón Las Naves establezca los verdaderos puntos de línea de fábrica; Ocupación de retiros; Invasión de áreas; no respetar la normativa que establece la ley de caminos para las vías de primer orden; y el no cumplimiento de la obligatoriedad de dejar franjas de protección en acequias, quebradas y ríos como determina la ley.
- l) Determinar la demolición de la edificación, por el incumplimiento de las normativas en los casos previstos en esta ordenanza. Pasar el informe respectivo al Concejo, para que luego de conocido el expediente, mediante resolución ordene el cumplimiento de esta diligencia a la Dirección de Servicios Públicos.
- m) Aplicar las sanciones correspondientes por incumplimiento a esta ordenanza;
- n) Expedir y modificar cuando lo considere necesario los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de la presente ordenanza.
- o) Coordinar con la fuerza pública, cuando fuere necesario para hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza; y,
- p) Las demás que le confieran esta ordenanza y las disposiciones legales aplicables, que determina la sección cuarta, procedimiento administrativo sancionador, Artículo 395, 396, 397, 398, 400, 401, 402 y 403, principios de tipicidad, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

SECCION SEGUNDA DE LOS PROFESIONALES

ART. 3.- REQUISITOS PARA CALIFICACIÓN DE PROFESIONALES EN EL GAD.- Los requisitos mínimos para el registro de un Arquitecto o Ingeniero son:

- Una copia del certificado de registro de título académico legalizado en el SENESCYT
- una copia a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación;
- Certificado de no adeudar al Municipio; Dos fotografías tamaño carnet;
- Formulario de inscripción; y, pago de la tasa por derecho de inscripción por un valor de cincuenta dólares americanos anualmente (50 USD).

Este registro tiene vigencia un año contado a partir de la fecha de su legalización.

Sin este requisito no podrán presentar para su aprobación planos arquitectónicos o estructurales de cualquier tipo de construcción.

ART. 4.- COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES:

- a) Cada trabajo de Arquitectura y Urbanismo, (Planos de Viviendas, Oficinas, Edificios, Públicos y Privados, Lotizaciones, Fraccionamientos, Desmembraciones,

- Particiones, de los cuales se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Arquitecto o Ingeniero Civil, registrado en el GAD Municipal del cantón Las Naves de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio profesional de la Arquitectura.
- b) Cada trabajo de diseño especializado de Ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un Ingeniero Civil o por un profesional afín a la especialidad, registrado en el Municipio de acuerdo a las disposiciones de la ley de ejercicio Profesional de la Ingeniería.
- c) Cada trabajo de construcción para el cual se requiere autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un arquitecto o ingeniero civil en Calidad de Director de Obra o Constructor, registrada en el Municipio, mediante un contrato con el propietario, documento que forma parte de los requisitos para la aprobación de los planos.
- d) Obligatoriamente las edificaciones que tengan dos pisos o más contarán con dirección técnica y aquellas de una sola planta que superen los doscientos cincuenta metros cuadrados de construcción; y,
- e) Obligatoriamente se exhibirá el rótulo del profesional que tiene a su cargo la Dirección Técnica o la Construcción de la obra, en un lugar visible en todo el proceso constructivo, hasta que se obtenga el permiso de habitabilidad. Las dimensiones del rótulo será: Un metro cincuenta centímetros de ancho por un metro cincuenta centímetros de largo (1,50m x 1,50m).
- f) Los planos y Levantamientos Planimétricos, Geo referenciados de Fraccionamientos, Desmembraciones, Particiones, Lotizaciones, Urbanizaciones, necesariamente serán firmados por un Profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil.

ART. 5.- FIRMAS EN LOS PLANOS.- Todo tipo de planos, ya sean estos de: Particiones, Fraccionamientos, Desmembraciones, Lotizaciones, Planos de Vivienda, etc., para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el propietario y el profesional competente, es decir: Planos arquitectónicos por un Arquitecto; Planos estructurales por un Ingeniero Civil; Planos Eléctricos por un Ing. Eléctrico, etc., conforme a la ley del ejercicio profesional, debe indicarse los nombres y apellidos completos, direcciones, números de teléfono y números de registro municipal.

En el caso de un fraccionamiento de un inmueble donde son varios los propietarios, firmarán y colocarán el número de la cédula de identidad todos los beneficiarios, de conformidad con el certificado del registro de la Propiedad.

ART. 6.- RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR TÉCNICO.- La dirección de los trabajos de una obra hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales Arquitecto o Ingeniero Civil, asignado para tal efecto, los mismos que serán responsables solidarios con el propietario, por la inobservancia a las disposiciones pertinentes de esta ordenanza o por los perjuicios ocasionados a terceros.

El Director de obra podrá notificar al Jefe de Planificación Urbana, mediante una carta de su desvinculación como responsable de la obra, inmediatamente de que suceda este particular, caso contrario para el GAD Municipal del cantón Las Naves seguirá siendo el responsable de cualquier sanción tipificada en la presente ordenanza.

Si el propietario cambia de Director Técnico, se presentara una solicitud dirigida al Jefe de Planificación Urbana del GAD Municipal del cantón Las Naves, mediante oficio, previo el pago de la tasa por servicios técnicos y Administrativos, firmado por el propietario y el nuevo profesional director técnico.

En el caso de que el profesional asignado por el propietario u por algún proyecto de interés social promocionado por el Gobierno Central, se comprometa a ejecutar la construcción o las construcciones, se le considerará como director técnico, quien asumirá la responsabilidad de la misma y se sujetará a lo que dispone la presente ordenanza.

SECCION TERCERA APROBACIÓN DE PLANOS

ART. 7.- TRÁMITE DE SOLICITUDES.- Para poder tramitar un proceso se deberá cumplir con todos los requisitos que se necesitan, si no se cumple, no se podrá iniciar el trámite correspondiente, es necesario que fije el domicilio y un número de teléfono convencional para notificaciones.

ART. 8.- TIEMPO DE VALIDEZ DE LOS DOCUMENTOS.- Los documentos de línea de fábrica (regulación urbana), aprobación de planos, permisos de construcción, zonificaciones, etc., que se otorgan en la Jefatura de Planificación Urbana, que sean requisito para el trámite correspondiente, tendrán un tiempo de validez de 360 días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Por ningún motivo se cursara tramitación alguna en el GAD Municipal del cantón Las Naves, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

ART. 9.- REQUISITOS PARA TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y ESTRUCTURALES.-

La Jefatura de Planificación Urbana, aceptara planos de construcciones nuevas, adecuaciones, modificaciones, ampliaciones, remodelaciones, sustituciones, legalizaciones, urbanizaciones, lotizaciones, Fraccionamientos, Desmembraciones, conjuntos habitacionales, proyectos y vivienda de interés social cuando cumplan los siguientes requisitos. No se aceptarán planos, enmendados ni que tengan tachones.

Requisitos para edificaciones

CARPETA No 1

- a) Original de línea de fábrica (Informe de regulación Urbana), vigente.
- b) Dos copias de Planos Arquitectónicos.
- c) Dos copias de Planos Estructurales; y

CARPETA No 2

- a) Copia de línea de fábrica (informe de regulación Urbana), vigente.
- b) Original del formulario FPA (formulario de aprobación de planos arquitectónicos), firmado por un Arquitecto.
- c) Original del formulario FPE (formulario de aprobación de planos estructurales), firmado por un Ingeniero civil.
- d) Original del formulario FPC (formulario de permiso de Construcción), firmado por un arquitecto o ingeniero civil.
- e) Original del formulario del INEC, llenar los casilleros en base a los planos con la firma de responsabilidad del proyectista arquitectónico.
- f) Copia a color de la cédula y papeleta de votación del propietario.
- g) Copia de la carta del impuesto predial.
- h) Original del certificado de no adeudar al Municipio.
- i) Copia de la escritura del bien inmueble.
- j) Original del certificado del Registro de la Propiedad.
- k) Una copia de Planos Arquitectónicos.
- l) Una copia de Planos Estructurales; y,
- m) Las dos carpetas tamaño A4, que contendrán los documentos antes descritos, tendrán en su parte frontal identificado el tipo de proyecto, el nombre del profesional, el nombre del propietario y la fecha de ingreso.

En el caso de que un grupo familiar este dentro de los quintiles 1,2 y 3 del área rural y urbana del Cantón y que se compruebe su situación económica el GAD Municipal del cantón Las Naves facilitará el diseño arquitectónico de una vivienda tipo, en base al grupo familiar, que en ningún caso sobrepase los 100m², siendo compromiso de la

persona beneficiaria de esta ayuda anexar los documentos que se necesitan para la aprobación de los mismos y el pago por aprobación de planos, correspondiente al dos por mil (2x1000) del valor total de la construcción. Es necesario aclarar que en el caso de no sujetarse al plano entregado se tendrá que aplicar las sanciones determinadas en la presente ordenanza.

Cuando un proyecto sobrepase los 1000 metros cuadrados de construcción, 10 unidades de vivienda o tres (3) pisos de altura, deberá adjuntarse a lo indicado anteriormente, los siguientes documentos.

1.- Informe de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, emitido por la Dirección de Servicios Públicos.

2.- Informe de aprobación de la memoria técnica y planos de telefonía por parte de la CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones), elaborados por un profesional de la materia.

3.- Informe de aprobación de la memoria técnica y planos eléctricos por parte de CNEL BOLÍVAR, elaborados por un profesional de la materia.

4.- Informe de aprobación de las instalaciones especiales de seguro contra incendios por parte del Cuerpo de Bomberos, firmado por un profesional de la materia.

5.- Estudio de suelos, firmado por un Ingeniero Civil; e,

6.- Informe de aprobación de los planos y memoria técnica de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, firmado por un profesional de la materia.

7.- En el caso de viviendas de una sola planta en el área urbana, con cubierta inclinada, en las que se utilice materiales como: Zinc, Teja, Asbesto Cemento, Galvalúmen, loseta sobre hierro o madera que no supere los 64m², deberán presentar una sola lámina arquitectónica con detalles estructurales firmado por los dos profesionales, anexando la siguiente documentación:

- a) Copia de cédula de identidad y papeleta de votación.
- b) Copia de la escritura del predio.
- c) Hoja estadística del INEC
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial.
- e) Formulario FPA, FPC y FPE
- f) Certificado de no adeudar al Municipio de Las Naves.
- g) Certificado de línea de Fábrica o regulación urbana.
- h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales a escala 1:1000 como mínimo, firmados por el propietario y los dos profesionales, lámina A3 como mínimo.

En el caso de viviendas de una sola planta en el área rural, con cubierta inclinada, en las que se utilice materiales como: Zinc, Teja, Asbesto cemento, Galvalúmen o loseta sobre hierro o madera que no supere los 100m², deberán presentar una sola lámina arquitectónica con detalles estructurales firmado por los dos profesionales, anexando la siguiente documentación.

- a) Copia de cédula de identidad y papeleta de votación.
- b) Copia de la escritura del predio.
- c) Hoja estadística del INEC
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial.
- e) Formulario FPA, FPC y FPE
- f) Certificado de no adeudar al Municipio de Las Naves.
- g) Certificado de línea de Fábrica o regulación urbana.
- h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales a escala 1:1000 como mínimo, firmados por el propietario y los dos profesionales, lámina A3 como mínimo.

Para el caso de viviendas de interés Social, como son los proyectos que el Estado Ecuatoriano promueve a través de los incentivos de vivienda urbana nueva, vivienda rural nueva, sustituciones y mejoramiento urbano o rural, que cuentan con un diseño establecido por parte del MIDUVI (Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda) o de la Entidad Técnica, calificada para efecto los requisitos son:

- a) Copia de cédula de identidad y papeleta de votación.
- b) Copia de la escritura del predio.
- c) Hoja estadística del INEC
- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial.
- e) Formulario de Varios Trabajos.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio de Las Naves.
- g) Certificado de Línea de fábrica o regulación urbana.
- h) Tres copias de planos arquitectónicos con detalles estructurales de ser del caso.

La Jefatura de Planificación Urbana en el caso de edificaciones que superen los tres pisos o en edificaciones que superen los cuatrocientos metros cuadrados de construcción en planta baja solicitará la presentación de diseños especializados de ingeniería, sea estructural sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, estudio de suelos u otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones y normas vigentes sobre la seguridad y estabilidad de las mismas.

ART. 10.- REQUISITOS PARA TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS DE FRACCIONAMIENTO HASTA DIEZ LOTES.- La Jefatura de Planificación Urbana, revisará los planos arquitectónicos de conformidad con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Jefe de Planificación Urbana.

- b) Certificado de no adeudar al Municipio.
- c) Informe de línea de fábrica (regulación urbana).
- d) Copia a color de cédula y certificado de votación.
- e) Tres copias de los planos de fraccionamiento geo-referenciados, dibujado en escala 1:500, como mínimo, formato A3, firmado por el propietario y el profesional responsable, señalando, áreas y linderos de cada lote, curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones existentes, ángulos, redes de alta tensión, acequias, canales, quebradas, ubicación, afectaciones por ensanche de vías o directrices viales y cuadro de áreas.
- f) Certificado de hipotecas y gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- g) Copia de las escrituras del bien inmueble.
- h) Levantamiento planimétrico o topográfico geo-referenciado del predio, validado por el Municipio; y,
- i) Respaldo magnético de la propuesta arquitectónica y archivo de cuadro de áreas y linderos.

De no cumplirse con estos requisitos no será aceptada la petición.

ART.11.- REQUISITOS PARA PERMISOS DE VARIOS TRABAJOS.-

- a) Formulario de varios trabajos.
- b) Informe de línea de fábrica o regulación urbana.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio.
- d) Copia del pago del impuesto predial.
- e) Copia de la cédula de identidad y papeleta de votación; y,
- f) Tres copias de planos explicativos básicos.
- g) Se permitirá un área máxima de 30m², con un esquema ó reparaciones mínimas, según el caso.
- h) Las ampliaciones, construcciones nuevas que no rebasen los 15m² no presentarán planos ni esquemas.

Por este servicio se cancelará la cantidad de 25 dólares, incluidos los gastos administrativos.

ART.12.- REQUISITOS PARA CERTIFICADO DE LÍNEA DE FÁBRICA (regulación urbana) PARA: FRACCIONAMIENTO; EDIFICAR; CERRAMIENTO; PLAN REGULADOR; Y, OTROS FINES.-

- a) Copia de la cédula y papeleta de votación.
- b) Copia de pago del impuesto predial.
- c) Copia del certificado del registro de la propiedad y escritura.
- d) Formulario de línea de fábrica; y,
- e) Certificado de no adeudar al Municipio.

- f) Por este servicio se cancelará la cantidad de 12 dólares y tendrá vigencia por un año.

ART.13.- REQUISITOS PARA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Generales:

- a) Permiso de construcción.
- b) Presentar el original y copia del reglamento de condóminos con la firma de un Abogado.
- c) Copia del pago del impuesto predial; y,
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.

1.3.1.- Edificaciones nuevas:

1.3.1.1.- Solicitud dirigida al Sr Alcalde firmada por el propietario o los propietarios que consten en el certificado de registro de la propiedad.

1.3.1.2.- Tres copias de planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos, en que determinen las áreas comunes y privadas, con su correspondiente desagregación.

1.3.1.3.- Tres copias de planos estructurales.

1.3.1.4.- Original y tres copias de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, Arquitecto o Ingeniero Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.

1.3.1.5.- Un juego completo de las copias de planos aprobados y sellados por la municipalidad y su correspondiente permiso de construcción.

1.3.1.6.- En caso de estar concluida la edificación, deberá presentarse el documento de entrega recepción de la obra (inspección final), así como el certificado de habitabilidad.

1.3.1.7.- Original y copia del informe de la dirección de servicios Públicos, respecto a los servicios de agua potable y alcantarillado, mediante el cual conste que se han aprobado los planos de las instalaciones correspondientes.

1.3.1.8.- Original del certificado del registro de la propiedad.

1.3.1.9.- Copia autentica de la escritura de la propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el registro de la propiedad; y,

1.3.1.10.- Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá del informe del cuerpo de bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

1.3.2.- Edificaciones construidas anteriormente:

1.3.2.1.- Solicitud dirigida al Jefe de Planificación firmada por el propietario o los propietarios que consten en el certificado de registro de la propiedad.

1.3.2.2.- Tres copias de planos arquitectónicos, en el que conste las áreas comunales y privadas, con su correspondiente desagregación.

1.3.2.3.- Original y copia de la tabla de alícuotas, suscrita por un profesional, arquitecto o Ing. Civil. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes;

1.3.2.4.- Un juego completo de planos aprobados por el GAD Municipal del cantón Las Naves de las edificaciones:

En el caso de que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar los planos arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos de las edificaciones existentes, firmados por el profesional correspondiente, así como un informe sobre las características estructurales de las edificaciones firmado por un Ingeniero Civil.

1.3.2.5.- Original y copia del informe de la Jefatura de agua Potable y Alcantarillado, del Municipio de Las Naves o la persona natural o jurídica que preste este servicio en la jurisdicción del cantón, mediante el cual se certifica el buen estado de las instalaciones de provisión de agua potable y recolección de aguas servidas.

1.3.2.6.- Certificado del registro de la propiedad del cantón y copia autentica de la escritura pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita y catastrada, con la nota de inscripción en el registro de la propiedad; y,

1.3.2.7.- Si el inmueble a ser incorporado bajo el régimen de propiedad horizontal, contiene cuatro o más plantas; 10 o más unidades habitacionales o locales, se requerirá del informe del cuerpo de Bomberos, mediante el cual se certifique que el inmueble cumple con las normas técnicas exigidas en la ley de defensa contra incendios; Así como de la persona natural o jurídica que preste el servicio de telefonía, en el cual conste el certificado de aprobación de los planos de telefonía.

ART. 14.- REQUISITOS PARA TRAMITE DE APROBACIÓN DE PLANOS DE FRACCIONAMIENTO Y/O DESMEMBRACIONES Y/O URBANIZACIONES, Y/O LOTIZACIONES Y OTROS.- En base al artículo 470 del COOTAD, la urbanización es la división de un terreno en más de 10 lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

El lote mínimo establecido para este tipo de proyectos será cien metros cuadrados (100 m²), en caso de ser menor a lo antes señalado, no se dará paso a su aprobación.

El lote deberá tener como frente mínimo diez metros (10 m).

La Jefatura de Planificación Urbana, revisará los planos arquitectónicos de conformidad con los siguientes requisitos y será quien apruebe todo lo concerniente a lo señalado en este artículo:

Anteproyecto:

- a) Solicitud dirigida al Jefe de Planificación.
- b) Pago de tasa por servicios administrativos (el 1 por 1000 del valor de la propiedad).
- c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Las Naves.
- d) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario del predio y del comprador.
- e) Certificado de línea de fábrica (regulación urbana).
- f) Plano de levantamiento topográfico de la propiedad, geo referenciado.
- g) Directrices viales entregadas por la el GAD Municipal del cantón Las Naves.
- h) Tres copias de planos de fraccionamiento de lotes, dibujado a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, en la que se incluya el diseño del área destinada a espacio verde o comunal, diseño de vías, bordillo, calzada y corte transversal. Se tomará en cuenta para el diseño redes eléctricas de alta tensión, franjas de protección (canales, acequias, quebradas), accidentes del terreno, y derecho de vía en base a la ley de caminos.
- i) Certificado del Registro de la Propiedad, en el que conste los gravámenes.
- j) Factibilidad de servicios básicos, entregado por la dirección de servicios públicos.
- k) Tres copias de planos y cortes transversales, dibujados a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, memoria técnica y presupuesto de las redes de agua Potable, firmado por el propietario y el profesional responsable. Detalle de accesorios, y sistema contra incendios y acometidas domiciliarias.
- l) Tres copias de planos y cortes transversales, dibujados a escala 1:500 como mínimo, en formato AO, memoria técnica y presupuesto de las redes de alcantarillado Sanitario y Pluvial, firmado por el propietario y el profesional responsable. Detalles de posos de revisión, acometidas domiciliarias, tratamiento de aguas residuales y demás elementos que forman parte de la solución para la evacuación de aguas residuales.
- m) Tres copias de planos, memoria técnica y presupuesto de las redes eléctricas.
- n) Tres copias de planos, memoria técnica y presupuesto de las redes eléctricas.
- o) Tres copias de planos de detalles de aceras, bordillos, calzada y diseño de área verde comunal. Anexar cortes transversales de las vías de acuerdo al ancho de cada una de ellas.

Proyecto definitivo:

A más de los documentos anteriores se anexará lo que se detalla a continuación:

- a) Anteproyecto aprobado (planos arquitectónicos de fraccionamiento, diseño de áreas verdes, diseño de elementos arquitectónicos-aceras-bordillos-calzada, y detalles constructivos).

- b) Planos de redes, planos de detalle, memoria técnica y presupuesto aprobados por la dirección de servicios Públicos del sistema de agua potable y sus respectivas acometidas domiciliarias de las vías proyectadas.
- c) Planos de redes, planos de detalle, memoria técnica y presupuesto aprobado por la Dirección de servicios Públicos del sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, sus conexiones domiciliarias de las vías proyectadas.
- d) Planos, memoria técnica, y presupuesto de redes eléctricas aprobadas por CNEL Bolívar.
- e) Planos, memoria técnica y presupuesto de redes de telefonía fija aprobados por la CNT (Corporación Nacional de Telecomunicaciones).
- f) Ordenanza específica de la urbanización.
- g) Pago de tasas por aprobación de planos.
- h) Depósito de garantías.
- i) La autorización y aprobación de esta nueva urbanización en área urbana o urbanizable, se protocolizara en una notaría y se inscribirá en el registro de la propiedad, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso públicos (vías), verdes y comunales, a favor del el GAD Municipal del cantón Las Naves, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse. En el caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de urbanizaciones no procedieren con lo indicado, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará el GAD Municipal del cantón Las Naves. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GAD Municipal del cantón Las Naves.

ART. 15.- DIMENSIONES DE LÁMINAS DE DIBUJO.- Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos (Fig. 1):

INEN AO = 0,641 x 1,189
 INEN A 1 = 0,594 x 0,841
 INEN A 2 = 0,42 x 0,594

ART. 16.- PLEGADO DE LÁMINAS.- El plegado de láminas se realizara de acuerdo a la normativa para que se pueda insertar en una carpeta para documentos "A4".

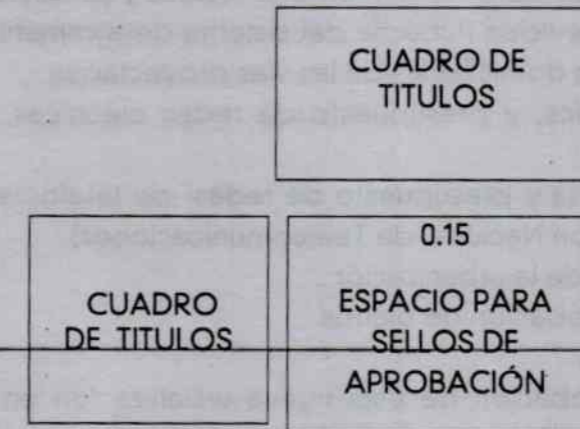
ART. 17.- DIMENSIONES DE CARPETAS.- Las carpetas que contengan los juegos de planos serán "A4", para todos los tamaños de láminas.

ART. 18.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN.-

- a) Cuadro de títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicara junto al espacio destinado para sellos de aprobación (fig. 4).

- b) Sellos de aprobación: Todo plano de construcción, deberá disponer en su extremo inferior derecho, de un espacio libre de 15 x 15 cm, para los sellos de aprobación y cuadro de títulos (fig. 4).

FIGURA 4



Los cuadros de títulos se diseñaran de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada oficina, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Nombre del proyecto.
- Nombre y firma del propietario.
- Nombre, firma y número de registro municipal del profesional responsable.
- Título de la lámina.
- Escala o escalas.
- Fecha.
- Número de láminas.
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarios varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuesto al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: Planos arquitectónicos
 E: Planos estructurales
 C: Planos constructivos
 IS: Planos de instalaciones sanitarias

IE: Planos de instalaciones eléctricas

IM: Planos de instalaciones mecánicas

IO: Otros estudios

ART. 19.- CONTENIDO MINIMO DE LOS PROYECTOS.- Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- Plano de ubicación, a una escala no menor de 1:10.000, debiendo abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc. Inscrito en una circunferencia.
- Planta de emplazamiento o implantación, a una escala mínima de 1:200 en el que se anotara claramente de medidas y ángulos del terreno.
- Cuadro de áreas dentro de la primera lamina de planos arquitectónicos, se elaborara un cuadro de áreas de la manera establecida en el cuadro N° 1:

NOTAS PRELIMINARES AL CUADRO N°1

- No se computarán las áreas correspondientes a circulares generales (escaleras, ascensores y sus cajas, hall de circulación vertical, pasillos comunes de circulación vivienda, oficinas y marquesinas de acceso.
- Se aceptaran excedentes en las áreas proyectadas con una tolerancia máxima del 15% sobre los datos de zonificación; y,
- De no coincidir las áreas del cuadro con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados.

CUADRO N° 1

ZONIFIC. _____	AREA DE TERRENO _____ m ²	NECESIDAD NETA
C.O.S. P.B. _____	C.O.S. _____ O.P. _____	CUS _____ hab/Ha

Piso	Área Bruta	Área no Computable						Área Útil

		_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²
TOT.	M2	Total Área no Computable						CUS _____

Área Bruta: Área construida.- son todas las áreas cubiertas de un proyecto, sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas.

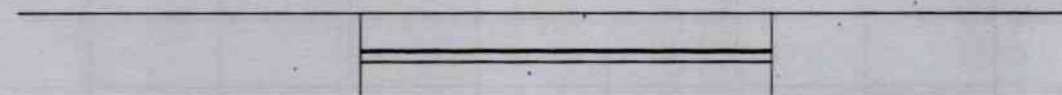
Área Útil: Área construida menos área no computable.

C.U.S.: Coeficiente de utilización del suelo. Relaciona porcentual entre el Área útil total del proyecto y el Área total del terreno, estará establecido en la ordenanza del plan de ordenamiento territorial urbano y rural, en el estudio del uso del suelo propuesto para cada zona.

C.O.S.: Coeficiente de ocupación del suelo, Relación porcentual entre el Área útil de la planta baja cualquiera y el Área total del terreno, mismo que está establecido en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural, en el estudio del uso del suelo propuesto para cada zona.

- Plantas: Podrán ser presentadas en escala 1:100^o1:50 de acuerdo a la dimensión del proyecto. Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomara como cota de referencia la cota del nivel de la acera o de la línea de rasantes dada por la Jefatura de Planificación Urbana, en la mitad del frente del lote. En cada ventana deberán contar claramente las áreas de iluminación y ventilación que cumplan con lo dispuesto en esta Ordenanza de la siguiente manera.

FIGURA 5



I= _____ M2,

V= _____ M2,

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocaran las cotas de Nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, se indicaran las pendientes de las mismas en caso de que fueren incluidas.

b) **Cortes:** Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Estas cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel del terreno.

En todos los casos, se presentara un corte en cada sentido como mínimo y, por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindados.

c) **Fachadas:** Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

d) **Planos de Instalación:** El conjunto de planos de instalaciones que deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientes entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para

e) evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua; potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación y planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas necesarias para las respectivas empresas.

f) **Memoria descriptiva:** En esta se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la construcción monto, finalidades, usos, etc., en máximo de 5 hojas INEN A4, cuando las edificaciones sean más de tres pisos; y,

g) Todos los planos serán presentados con nitidez absoluta a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

ART. 20.- PROYECTOS DE AUMENTO O MODIFICACIONES.- En caso de alteraciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, a fin de verificar sus condiciones futuras de seguridad, a más de todas las disposiciones pertinentes de esta Ordenanza.

Estos planos se destacaran de la siguiente forma:

- Demoliciones color amarillo.
- Construcción- nueva: color rojo.
- Construcción sin demoler: sin color.

Para tramitar su aprobación, se adjuntaran los planos del estado actual de la obra.

ART. 21.- PLAZO PARA LA APROBACION DE PLANOS.- La Jefatura de Planificación Urbana, comunicara al interesado el resultado de la aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la fecha de su presentación, siempre y cuando se cumpla con todos los requisitos, según el caso.

Cuando se tratare de proyectos mayores como: Urbanizaciones, Lotizaciones; Conjuntos habitacionales u otros que requieran de informes adicionales de otras Direcciones o Jefaturas, o que se consideren especiales el plazo será de 30 días hábiles.

ART. 22.- PLAZOS RECHAZADOS.- En caso de que los planos presentados no fueren probados, la Jefatura de Planificación Urbana debe expedir un informe indicando todas las objeciones a la aprobación de los mismos. A base de este informe, el interesado debe efectuar correcciones y modificaciones en los planos y presentarlos nuevamente para su aprobación.

La Jefatura de Planificación Urbana, no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en la parte conducente.

ART. 23.- GARANTIAS POR CONSTRUCCIÓN.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves exigirá que se deposite en la Tesorería Municipal un fondo de garantía efectiva, equivalente al tres por ciento (3%) del valor total de la obra, con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y estipulaciones aprobados por el Municipio, este fondo servirá para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de esta ordenanza. Esta garantía tendrá vigencia de dos años a partir de la fecha de aprobación, de no cumplirse con el proyecto esta garantía no será reembolsable. La garantía será devuelta una vez que el interesado haya obtenido de la Jefatura de Planificación Urbana el permiso de habitabilidad dentro del plazo establecido, siempre y cuando la construcción no haya sufrido variaciones en la parte arquitectónica o estructural. No se aplicará esta garantía a las construcciones que no superen los 50.000 dólares.

En el caso de viviendas o proyectos declarados por el GAD Municipal del cantón Las Naves como de interés social, el interesado depositará el uno por ciento (1%), del valor total de la obra como fondo de garantía efectiva en la Tesorería Municipal, con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y estipulaciones aprobados por el GAD Municipal del cantón Las Naves, de la misma forma esta garantía será

devuelta una vez que el interesado, haya obtenido de la Jefatura de Planificación Urbana el permiso de habitabilidad, dentro del plazo establecido, siempre y cuando la construcción no haya sufrido variaciones en la parte arquitectónica o estructural.

ART. 24.- REQUISITOS PARA DEVOLUCIÓN DE GARANTIA.-

- a) Solicitud dirigida al Jefe de Planificación Urbana.
- b) Permiso de construcción vigente (formulario FPC o formularios de varios trabajos).
- c) Copia de los planos arquitectónicos y estructurales aprobados.
- d) Certificado de cuenta corriente o ahorro, o copia de la libreta o estado de cuenta. para transferir el valor depositado como garantía.

ART. 25.- MODIFICACIONES EN LOS PLANOS APROBADOS ANTES INICIAR LA CONSTRUCCIÓN.- Todo cambio sustancial en los planos aprobados antes de su ejecución requiere la presentación de otro nuevo proyecto sujeto a nueva Aprobación, exento de la tasa de aprobación de planos, siempre que se mantenga como máximo el área del proyecto original.

En todo caso de existir aumento en el área del proyecto o cambio de tipología que implique una mayor inversión, la Jefatura de Planificación Urbana establecerá el arancel correspondiente a dicho exceso.

ART. 26.- MODIFICACIONES EN PLANOS APROBADOS, DURANTE LA CONSTRUCCION.- Si durante la construcción de un edificio se desea hacer cambios sustanciales en base al uso de la distribución de los ambientes, con relación a los Planos Aprobados, debe solicitarse una nueva aprobación a la Jefatura de Planificación Urbana, antes de efectuar los cambios en la obra. El plano que indique los cambios debe presentarse siguiendo el mismo trámite de Aprobación establecido en esta Ordenanza, se actualizara únicamente los documentos que sean necesarios. Si no se cumple con lo establecido la obra será suspendida temporalmente hasta que cumpla con el presente artículo de no hacerlo no se devolverá la garantía y se aplicara lo que dispone el artículo N° 2, inciso "p" de la presente Ordenanza.

ART. 27.- CONSULTA DE ANTEPROYECTOS.- El proyectista podrá presentar un anteproyecto en consulta a la Jefatura de Planificación Urbana, cuando a su criterio lo crea necesario. De así hacerlo, deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud de aprobación del anteproyecto, al Jefe de Planificación Urbana.
- b) Copia de Línea de Fabrica o Informe de regulación urbana actualizados.
- c) Un juego de planos en los que conste claramente el proyecto en cuestión.

De ser necesario se someterá a un análisis del proyecto por parte del consejo, cuando esto implique que se tenga que realizar algún cambio a la normativa.

**SECCION CUARTA
PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

ART. 28.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- La Jefatura de Planificación Urbana, otorgará al solicitante el permiso de construcción para: Vivienda nueva: Ampliación: Modificación: Sustitución: Remodelación: Urbanización: Lotización: Conjuntos Habitacionales; y, Varios trabajos, el mismo que será válido por doce meses (un año), una vez que se haya caducado, el propietario cumplirá con los mismos requisitos para la actualización del permiso, debiendo cancelar el 10% del valor pagado inicialmente por aprobación de planos, siempre y cuando se mantenga el mismo diseño. En caso de modificación de dicho diseño deber iniciar el trámite nuevamente, como proyecto nuevo al que se aplicara el arancel establecido en el artículo 62.

En ningún caso los planos aprobados de un proyecto presentado para un terreno establecido podrán ser utilizados para la construcción de otra edificación de similares características en otro terreno.

En el caso de Urbanizaciones, Lotizaciones y Conjuntos Habitacionales, será el Concejo Municipal, luego de los informes técnicos correspondientes quien apruebe el proyecto de manera provisional, luego de lo cual se notificara al propietario para que realice las obras previstas en el mismo como: Alcantarillado, Agua Potable, Aceras, Bordillos, Calzada, Energía Eléctrica, Telefonía Fija y Espacios Comunes de la misma forma se comunicara a la Jefatura de Fiscalización para que haga el seguimiento y recepción de los mismos. Una vez concluidos los trabajos y que se cuente con el informe de recepción, el Concejo aprobara definitivamente el proyecto y autorizara la venta de los mismos.

ART. 29.- REQUISITOS PARA TRAMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-

01. Solicitud (formulario FPC).
02. Informe de planos estructurales aprobados (formulario FPE)..
03. Informe de planos arquitectónicos aprobados (formularios FPA).
04. Informe de Línea de Fábrica (Informe de regulación urbana actualizado).
05. Comprobante de pago del dos por mil por aprobación de planos.
06. Comprobante de depósitos de la garantía.
07. Planos estructurales, tres (3) copias heliográficas.
08. Planos arquitectónicos aprobados, tres (3) copias heliográficas.
09. Estudio del sistema de excavación cuando el caso lo requiera, cuya necesidad o no será determinada por la Jefatura de Planificación Urbana a través del Ingeniero Civil revisor de la parte estructural.

ART. 30.- ESTUDIO DE SISTEMA DE EXCAVACIÓN.- Cuando se trata de edificación de envergadura a que tengan inmediata relación con el o los contiguos, el constructor deberá diseñar el proceso de excavación, que será aprobado con los respectivos planos en la Jefatura de Planificación Urbana, la misma que inspeccionara

periódicamente el procedimiento y de esta manera aprobará por etapas la excavación.

ART. 31.- INSPECCION A LA CIMENTACIÓN.- La Jefatura de Planificación Urbana, procederá a la inspección de la obra en la fase de cimentación, luego de la cual, procederá a emitir el permiso definitivo de construcción si está acorde con los planos aprobados, de no ser así se suspenderá inmediatamente la construcción hasta que el propietario, director técnico o constructor justifiquen los cambios realizados y se proceda con la autorización de los mismos siguiendo el procedimiento establecido en la presente Ordenanza, la suspensión realizará el supervisor de construcciones, por lo tanto no se emitirá el permiso definitivo de construcción.

ART. 32.- OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-

- a) Enlucidos interiores y exteriores, en viviendas que no sobrepasen los 150m², siempre y cuando estén en línea de fábrica.
- b) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales.
- c) Pintura y revestimiento interiores y exteriores.
- d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- e) Demoliciones de un cuarto aislado de hasta 16m², sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones. Esta excepción no procederá cuando se trate de edificios de valor artístico e/o histórico, inventariados por el INPC (Instituto Nacional del Patrimonio Cultural).
- f) Construcciones provisionales para uso de oficina-, bodega o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.
- g) Otras obras similares a las anteriores que no afecten elementos estructurales.

ART. 33.- PLAZO DE EXPEDICIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- Las solicitudes de permisos de construcción deberán recibir resoluciones de aprobación o rechazo por parte de la Jefatura de Planificación Urbana, en un plazo no mayor de 8 días termino, contados de la fecha en la que se reciba la solicitud del trámite con todos los requisitos, según el caso.

Cuando cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación para la emisión de un Permiso de construcción, rechace una solicitud, se comunicará al propietario o proyectista para que realice las correspondientes correcciones del proyecto, vía telefónica o personalmente a través de la secretaria; luego de lo cual se volverá a ingresar el trámite si así lo determina el funcionario municipal. La Jefatura de Planificación Urbana, no podrá rechazar una segunda solicitud si las causas que motivaron la resolución de la primera inspección se encuentran saneadas.

ART. 34.- LIMITE DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS.- Se considera caducado todo permiso de construcción, cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de un año, a partir

de la fecha de otorgamiento, después de lo cual deberá iniciar un nuevo proceso para la obtención del permiso de construcción correspondiente, en concordancia con el artículo 27 de esta ordenanza. Si antes de la iniciación de la obra, la Jefatura de Planificación Urbana, previa la aprobación de la Comisión de Planificación, cambiare las regulaciones para el sector, el interesado tendrá derecho a aprobar los nuevos planos sin pagar ningún impuesto o gravamen.

ART. 35.- PERMISOS ANTERIORES A LA VIGENCIA DE LA ORDENANZA.- En caso de que la construcción cuyo permiso haya sido expedido antes de la vigencia de esta ordenanza, y que no esté totalmente terminada en el plazo de un año desde la fecha de emisión de dicho permiso, debe considerarse como una construcción con permiso caducado y requerirá uno nuevo, de acuerdo a las disposiciones de esta ordenanza.

ART. 36.- ALCANCE LEGAL DE PLANOS Y PERMISOS.- La aprobación de los planos y la concesión de los permisos relacionados con la construcción, no constituye autorización legal que pueda hacerse válida en contra de otras personas en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento o trámite judiciales de cualquier clase.

ART. 37.- REVOCATORIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.- La Jefatura de Planificación Urbana, puede revocar la aprobación de los planos y permisos de construcción expedidos de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes.

ART. 38.- EDIFICIOS DE VALOR ARTISTICO E HISTORICO.- Se otorgará permisos para introducción de reformas parciales o totales, demoliciones, etc. En los edificios de valor histórico y artístico, de acuerdo a la ley vigente al respecto, así como también a la que determine el Instituto Nacional de Patrimonio.

SECCION QUINTA INSPECCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

ART. 39.- COMPETENCIA.- Corresponde a la Jefatura de Planificación Urbana, inspeccionar permanentemente todas las construcciones que se ejecuten dentro de la jurisdicción del cantón Las Naves como lo determina la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

ART. 40.- CONFORMIDAD DE LAS OBRAS CON LOS PLANOS.- Mediante inspecciones periódicas, la Jefatura de Planificación Urbana a través de sus funcionarios verifica que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con todas las disposiciones pertinentes de esta ordenanza, caso contrario, esta Jefatura deberá solicitar la suspensión de la obra por

medio del Supervisor de Construcciones, hasta que el director técnico, constructor o propietario realice las rectificaciones necesarias.

ART. 41 CANCELACIÓN DE PERMISOS.- Si el interesado no cumple con las rectificaciones exigidas que motivan la suspensión de la obra y continua los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, la Jefatura de Planificación Urbana tiene autoridad para cancelar el permiso de construcción, ejecutar la garantía y tomar las acciones contra el propietario o director técnico, mediante la aplicación de sanciones legales que para el efecto contempla esta ordenanza.

ART. 42.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.- Durante le ejecución de la obra, los propietarios o sus representantes, los Directores Técnicos a los auxiliares de estas, están obligados a facilitar en cualquier momento las inspecciones municipales de no ser así, se aplicaran las sanciones correspondientes, de acuerdo a lo que establece la presente ordenanza.

Al menos deben efectuarse inspecciones de conformidad con las siguientes etapas constructivas:

- a) Zanjas y excavaciones.
- b) Ejes y niveles, cuando los cimientos estén terminados.
- c) Elementos de las estructuras y obras gruesas.
- d) Instalaciones y servicios del edificio.

Inspección-durante proceso de construcción y obra al final)

ART. 43.- INFRACCIONES A LA ORDENANZA.- Cuando como resultado de la inspección se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones de esta ordenanza, la autoridad correspondiente notificara a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término de 24 horas, para comparecer a las dependencias municipales.

ART. 44.- PERMISO DE HABITALIDAD.- Dentro de los 8 días después de terminada una construcción, el interesado deberá solicitar a la Jefatura de Planificación Urbana, una inspección final para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en el Permiso respectivo y demás documentos aprobados en el proyecto de construcción.

Si como resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó al Permiso y a los planos aprobados, la Jefatura de Planificación Urbana, ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias en el plazo que de conformidad con la obra, la Dirección establezca para efectuar dicha modificación, en caso de no realizarla, el GAD Municipal del cantón Las Naves procederá a ejecutar la garantía entregada y en caso de persistir se procederá a imponer las sanciones correspondientes, en base a lo que determina la ley.

La Jefatura de Planificación Urbana está obligada a enviar a la Dirección Financiera una lista de los edificios reparados y obras nuevas realizadas inmediatamente de que hayan sido objeto de inspección y aprobación final, para que se incorpore a los correspondientes catastros.

ART. 45.- PERMISOS ESPECIALES DE HABITALIDAD.- La Jefatura de Planificación Urbana podrá conceder permiso especiales para habitar parte de un edificio vivienda, o cualquier otra edificación en construcción, cuando dicha parte cumpla con los requisitos de la presente Ordenanza y se compruebe mediante una inspección, que la prosecución de las obras no atentan contra la seguridad y salubridad de los usuarios de la parte habitada.

SECCION SEXTA DE LAS SANCIONES

ART. 46.- ALCANCE Y RESPONSABILIDAD.- Se considerarán infracciones objeto de las sanciones establecidas en la presente ordenanza, todo incumplimiento por acción u omisión de esta normativa.

Las infracciones a las reglas contenidas en esta ordenanza serán sancionadas por la Jefatura de Planificación Urbana siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la constitución de la República del Ecuador.

ART. 47.- INCUMPLIMIENTO DE ESTA ORDENANZA.- En caso de que el propietario de un predio o edificación no cumpla con las disposiciones expresadas en esta Ordenanza de aprobación de planos, inspección de construcciones, tasas por servicios técnicos, administrativos y especies valoradas en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves, la Jefatura de Planificación Urbana a través del funcionario correspondiente iniciará el procedimiento administrativo sancionador.

La sanción impuesta deberá ser puesta en conocimiento del señor Alcalde quien deberá autorizar su ejecución a la Dirección de Servicios Públicos, de edificaciones, reparaciones u otros elementos que no tengan el permiso, es decir las demoliciones que haya solicitado la Jefatura de Planificación Urbana.

En el caso de incumplimiento por los conceptos que a continuación se detallan, se procederá con la clausura y se tomara las medidas que considere necesarias para el cumplimiento de las mismas: (pudiendo hacer uso de la fuerza pública para ello)

- a) Cuando una edificación en un predio se utilice total o parcialmente para algún caso uso diferente al autorizado.
- b) Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- c) Cuando se invada la vía pública con una construcción.

- d) Cuando no se respeten las afectaciones y restricciones físicas de uso, impuestas a los predios en la solicitud de Línea de Fabrica o regulación urbana determinadas en los planes de ordenamiento territorial urbano y rural.

Si el propietario o propietarios de un predio en el que la Jefatura de Planificación Urbana vea obligada a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras la Tesorería Municipal efectuara su cobro por medio del procedimiento económico coactivo o decomiso de bienes como establece el COOTAD.

Para el efecto según informe de la Jefatura de Planificación Urbana, notificara a los propietarios respectivos procedan a la demolición o reparación según sea el caso. Conociendo el plazo que corresponda a la obra. Vencido el plazo y de no haberse cumplido con esta disposición, el Municipio ordenara la demolición o reparación a costa del dueño del inmueble con el recargo del cincuenta por ciento 50% del valor que determinara la Dirección de Servicios Públicos por la labor o trabajos ejecutados.

ART. 48.- PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.- La autoridad competente, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta la trascendencia social y perjuicio causado por la infracción cometida, el grado de intencionalidad; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones y la cuantía del eventual beneficio obtenido.

El procedimiento administrativo sancionador iniciara mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable.

En el mismo auto se solicitaran los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente seta notificado al presunto responsable, concediéndole el termino de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura el término probatorio por el plazo de diez días, vencido el cual se dictara resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales.

ART. 49.- SUSPENSIÓN O CLAUSURA DE OBRAS EN EJECUCION.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere esta Sección, la Jefatura de Planificación Urbana por medio del Supervisor de Construcciones, podrá solicitar la suspensión o clausura de las obras en ejecución, en los siguientes casos.

- a) Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Jefatura de Planificación Urbana se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de las construcciones.
- b) Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar perjuicios a bienes de terceros.
- c) Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección en base a esta ordenanza.
- d) Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la Línea de Fábrica (regulación urbana).
- e) Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las codificaciones previstas por esta ordenanza.
- f) Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de Inspección de obras y del personal autorizado por la Jefatura de Planificación Urbana.
- g) Cuando la obra se ejecute sin permiso.
- h) Cuando el Permiso de Construcción haya sido revocado o haya terminado su vigencia; y.
- i) Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia reglamentaria de un Director Técnico o Constructor.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de los literales a, b, c, d y e, de este artículo la Jefatura de Planificación Urbana, podrán ordenar se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir, reparar los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto en base a este Artículo no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivados de las violaciones a esta ordenanza.

ART. 50.- CLAUSURA DE OBRAS TERMINADAS.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Jefatura de Planificación Urbana podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias;

- a) Cuando la obra se haya ejecutado sin Permiso.
- b) Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado, fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a las demás disposiciones pertinentes de esta ordenanza; y,
- c) Cuando se use una construcción o parte de ella para uso no autorizado.
- d) El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados

en los términos de la sección quinta de inspección a las construcciones, de esta ordenanza.

ART. 51.- SANCIONES PECUNIARIAS O MULTAS.- La Jefatura de Planificación Urbana en los términos de esta Sección por medio del Supervisor de Construcción, sancionará con multa al propietario, director técnico, constructor o a quien o quienes resulten responsables de la o las infracciones.

La imposición y cumplimiento de estas sanciones no eximirán al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que haya dado motivo a la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en esta ordenanza.

ART. 52.- SANCIONES MENORES.- Se sancionará al Director Técnico, al propietario, al constructor o a la persona que resulte responsable con multas, en los siguientes casos:

- a) Cuando en el proceso de cualquier obra o instalación no se muestre la solicitud del Supervisor de Construcciones, los planos aprobados o el permiso correspondiente. La multa consistirá en 30% del salario básico unificado.
- b) Cuando se invada con materiales, ocupe o usen la vía pública o cuando hayan cortes en aceras, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente; deberá cancelar el 40% del salario básico unificado, y la reposición inmediata de los daños realizados.
- c) Cuando obstaculicen las funciones del Inspector de Construcciones, 25% del salario básico unificado.
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública, cinco salarios básicos unificados, fuera de la reparación inmediata de los daños ocasionados a costa del propietario, constructor o director técnico de la obra.
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios, diez salarios básicos unificados.
- f) Reparación de la edificación sin el permiso de varios trabajos, 40% de un salario básico unificado.
- g) Falta de rotulo de identificación del director técnico, 50% de un salario básico unificado.
- h) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 1 a 3m², 20% de un salario básico unificado.
- i) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 4 a 10m², 50% de un salario básico unificado.
- j) Ocupación de la vía pública con escombros o materiales de construcción, sin permiso, de 11m² en adelante, dos salarios básicos unificados.

- k) Invasión de línea de fábrica, con cerramiento, utilizado cualquier material, 25% de un salario básico unificado, por cada metro lineal y el derrocamiento respectivo de la obra ejecutada.
- l) Los predios o solares no edificados dentro del perímetro urbano que no tengan cerramiento, tendrá una sanción de 25% de un salario básico unificado por cada metro lineal de la parte que tiene frente a una vía pública. En el supuesto caso de no hacer los trabajos en el plazo de sesenta días, el GAD Municipal del cantón Las Naves realizara la obra a través de la Dirección de Servicios Públicos y se recargaran a más de la sanción un cincuenta por ciento al costo de los trabajos y entregara un informe a la Tesorería Municipal para que se realice el respectivo título de crédito.
- m) No contar con el permiso definitivo de construcción, 30% de un salario básico unificado; y,
- n) Cuando las fachadas de la edificación dentro del Cantón no cuenten con los enlucidos o acabados determinados en el proyecto y debidamente pintadas, cinco salarios básicos unificados.

ART. 53.- SANCIONES MAYORES.- Se sancionará al director técnico, constructor, propietario o a otra persona que resulte responsable en los siguientes casos:

- a) Cuando en una obra o instalación no se respete las normas contra incendios establecida en la ordenanza y en las leyes correspondientes, cinco salarios básicos unificados, y la implementación inmediata de la norma.
- b) Cuando para obtener la expedición de Permisos de Construcción o durante la ejecución y uso de la edificación hayan hecho uso a sabiendas de documentos falsos, cinco salarios básicos unificados, quedando automáticamente sin efecto el permiso; sin perjuicio de las demás responsabilidades legales.
- c) Cuando la edificación no coincidan con el proyecto arquitectónico o estructural aprobado, se procederá a efectivizar la garantía.
- d) Cuando en un predio se ejecute cualquier obra sin que se respete las restricciones, afectaciones o usos no autorizados, señalados en la certificación de línea de fábrica, en los planos aprobados y permisos de construcción, ente caso el GAD Municipal del cantón Las Naves a través de la Dirección de Servicios Públicos, previo informe de la Jefatura de Planificación y la resolución por parte del Concejo se procederá al derrocamiento de la parte edificada, no aprobada.
- e) Invasión de retiros con construcciones, un salario básico unificado por cada metro cuadrado de construcción, y la aplicación inmediata de la norma.
- f) Cuando se haya realizado apertura de ventanas invadiendo la privacidad de los predios vecinos, sea en construcciones antiguas o nuevas sin el permiso notariado correspondiente y el visto bueno de la Jefatura de Planificación Urbana, cinco salarios básicos unificados, debiendo el infractor en el plazo de ocho días luego de la notificación corregir la infracción; y,

- g) Cuando se realicen trabajos de construcción en las laderas de quebradas y ríos, sin respetar la franja de protección, determinada por la Jefatura de Planificación Urbana en base a la ley, se sancionara con el derrocamiento in mediato de los trabajos realizados, siguiendo el proceso establecido en la presente ordenanza y se sancionará con el 10% del salario básico unificado.

ART. 54.- SANCIONES AL PROPIETARIO, CONSTRUCTOR O DIRECTOR TECNICO.- Se sancionará al propietario del inmueble, constructor o director técnico, en los siguientes casos:

- a) Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el Permiso de construcción respectivo de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza, cinco salarios básicos unificados y la legalización inmediata de los trabajos; y,
b) Cuando se hubieran realizado obras o instalaciones sin contar con el Permiso de Construcción correspondiente y los mismos no se hubieren regularizado, se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados.

ART. 55.- SANCIONES MENORES A LOS CONSTRUCTORES Y/O DIRECTOR TECNICO.- Se sancionará con una multa a los constructores, director técnico que incurra en las siguientes infracciones:

- a) Cuando no cumpla con las obligaciones que le corresponden a la ejecución de una obra, las mismas que están establecidas en el Artículo 6 de los directores técnicos o construcciones, 50% de un salario básico unificado.
b) Cuando en la ejecución de una obra se viole las disposiciones establecidas sobre este tema en la presente ordenanza, un salario básico unificado; y,
c) Cuando no se observen las disposiciones de esta ordenanza en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electrodomésticos en la edificación, dos salarios básicos unificados.

ART. 56.- SANCIONES MAYORES A LOS DIRECTORES TECNICOS O CONSTRUCTORES.- Se sancionará con una multa a los directores técnicos o constructores de la obra que incurran en las siguientes infracciones:

- a) Cuando la obra se utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin la autorización previa de la Jefatura de Planificación Urbana, dos salarios básicos unificados.
b) Cuando la construcción, demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, use explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente, diez salarios básicos unificados, a la suspensión inmediata del permiso de construcción.
c) Cuando en una obra no tomo las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño, cinco salarios básicos unificados; y,

- d) Cuando en el proceso constructivo de una edificación no se utilice las herramientas, equipos y procesos adecuados que la técnica de la construcción establece, por ejemplo: Fundición de hormigones (utilización de hormigonera o mixers), andamios y otros según establece el código Ecuatoriano de la construcción, una multa de 5 salarios básicos unificados.

ART. 57.- SANCIONES POR TRAMITACIONES FRAUDULENTAS.- En los siguientes casos, se sancionará con la suspensión de dos años al culpable de la tramitación fraudulenta, para que pueda realizar cualquier proceso de aprobación de planos en el GAD Municipal del cantón Las Naves a más de la multa:

- a) Falsificación de firmas y adulteración en los antecedentes aprobados: 50 salarios básicos unificados; y,
b) Firma de proyectos o de cálculos justificativos sin ser su autor, o de revisiones sin haberlas efectuado personalmente: 25 salarios básicos unificados.

ART. 58.- SANCIONES POR VIOLACIONES A LA ORDENAZA, NO PREVISTAS.- Las violaciones a esta ordenanza no previstas en los artículos que anteceden se sancionaran con dos salarios básicos unificados.

ART. 59.- SANCIONES EN CASO DE REINCIDENCIA.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesto anteriormente.

Para efectos de esta ordenanza, se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionada con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

ART. 60.- SANCIONES POR Oponerse o IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la autoridad municipal, se le sancionará con la multa de un salario básico unificado, por la primera vez, si resultare reincidente la sanción será de cinco salarios básicos unificados.

SECCIÓN SEPTIMA TASAS

ART. 61.- TASA POR APROBACIÓN DE PLANOS.- En el caso de edificaciones se establece el arancel del dos por mil (2 x 1000) del costo de la obra por aprobación de planos de construcción; y, la concesión del permiso de construcción respectivo el uno por mil (1 x 1000). Para dicho cobro la Jefatura de Planificación Urbana, de acuerdo a la tipología establecerá el valor por metro cuadrado de la construcción.

La vivienda o proyecto declarado por el GAD Municipal del cantón Las Naves como de interés social, o los proyectos del estado a través del MIDUVI (sistema de

incentivos para vivienda urbana nueva, vivienda nueva rural, mejoramientos y sustituciones) pagaran el uno por mil (1 x 1000) de dicha valoración por aprobación de planos.

ART. 62.- TASA POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS VARIOS.-

- a) Por elaboración de obra, actas de cualquier naturaleza, adquisición de bienes o prestación de servicios, por cada página: USD 0,50.
- b) Formato para cualquier tipo de certificación; USD 2.00.
- c) Por copia de cada página de actas de sesiones de concejo, Sumarios de Resoluciones, o cualquier documento que forme parte del archivo municipal: USD 0,50.
- d) Por copia certificada de título de crédito: USD 2.00; y,
- e) Por trámite de devolución de alcabalas cuando el acto no se realizó, el 5% del valor pagado por alcabalas.

ART. 63.- TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS DE OBRA PÚBLICA Y PLANIFICACIÓN.-

- a) Por reavalúo de un predio a solicitud de la parte interesada, se sujetará a las siguientes escalas:

DESDE	HASTA	TASA
USD 00, 00	USD 20.00,00	USD 10, 00
USD 20.001,00	USD 50.000,00	USD 15, 00
USD 50.001,00	en adelante	USD 20, 00

- b) Por certificado de línea de fábrica (regulación urbana) para: fraccionamiento, edificar, cerramiento, plan regulador, trabajos varios y otros fines USD 12.00.

- c) Por colocación de puntos de línea de fábrica para: Edificar, cerramientos, ampliaciones, reconstrucciones, niveles de aceras y bordillos, por metro lineal, se sujetarán a la siguiente escala:

DESDE	HASTA	TASA
00,00m	20.00m	USD 10, 00
21,00m	50.00m	USD 20, 00
51,00m	en adelante	USD 30,00

- d) Por concesión de copias certificadas de fichas catastrales pagarán: USD 5.00.

- e) Por verificación de medidas y aprobación de fraccionamientos de lotes en el área urbana que no superen los quinientos metros, pagarán: USD 30,00 por cada lote.

En el caso de que los lotes fraccionados superen los quinientos metros, cancelarán: USD 0,10 (centavos) por metro cuadrado del excedente.

- f) Por verificación de medidas y aprobación de fraccionamiento de lotes en el área rural que no superen los mil metros, pagarán: USD 10,00 por cada lote.

En el caso de que los lotes fraccionados superen los mil metros, cancelarán: USD 0,05 (centavos) por metro cuadrado del excedente.

- g) Por verificación de medidas en lotes de una urbanización, lotizaciones, conjunto habitacional, cancelarán: USD 15,00 por cada lote.

- h) Por servicios de archivo digital de planos realizados por la Jefatura de Planificación Urbana o la Dirección de Servicios Públicos cancelarán: USD 20.00. El solicitante deberá proporcionar el medio magnético.

- i) Por impresiones de planos, la tasa será de acuerdo a los siguientes tamaños de papel:

TAMAÑO PAPEL	BLANCO Y NEGRO	A COLOR
A4	USD 1,00	USD 2,00
A3	USD 1,50	USD 3,00
A2	USD 2,00	USD 4,00
A1	USD 3,00	USD 5,00
A0	USD 4,00	USD 6,00

- j) Por emisión de directrices viales, en la que se incluye el levantamiento planimétrico o topográfico del predio, se sujetarán a la siguiente tabla:

Área útil (m2)	Tasa por servicios
Hasta 10.000m2	USD 0,05 (centavos) por m2
Por el excedente de los 10.000m2	USD 0,07 (centavos) por m2

- k) Por revisión de documentos, planos, inspección al terreno y aprobación del anteproyecto de: Urbanizaciones, Lotizaciones y Conjuntos Habitacionales, se sujetarán a la siguiente tabla:

Área útil (m2)	Tasa por servicios
Hasta 10.000m2	USD 500,00
Por el excedente de los 10.000m2	USD 0,02 por m2 adicional

- l) Por trámite y aprobación de planos definitivos de proyectos de: Urbanizaciones, lotizaciones y Conjuntos Habitacionales, se pagará el 0,05 por m2 de terreno.

El valor del metro cuadrado urbanizado será fijado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, en base al plano de valoración del catastro predial urbano o rural actualizado.

La tasa incluye la supervisión, fiscalización y control de obras de urbanización, lotización o conjuntos habitacionales, que será realizado por la Jefatura de Fiscalización.

m) Por aprobación de perfiles y rasantes de las vías en urbanizaciones, lotizaciones y conjuntos habitacionales: USD 25,00 c/hectárea, en caso de que la superficie rebasa la base se tomará el valor del inmediato superior.

n) Por revisión de planos, reglamento de condominio, áreas, alícuotas, para el trámite de declaratoria de propiedad horizontal, se cobrará, así:

- Área construida: USD 0,05 por c/m²;
- Área libre: USD 0,03 por c/m²;
- Sobre el excedente (área libre) de 500m² hasta 1.000m²: USD 0,08 por c/m²;
- Sobre el excedente (área libre) de 1.000m²: USD 0,06 por c/m²;
- Por declaratoria de propiedad horizontal; USD 20,00, la Secretaria General del Concejo, se encargará del cumplimiento del pago de dicha tasa.

o) Por análisis de factibilidad de uso de suelo para la implantación de: Industrias; Comercios especiales restringidos; Urbanizaciones; Lotizaciones; Conjuntos Habitacionales y explotación de canteras: USD 20,00.

p) Por levantamientos planimétricos o topográficos (en algunos casos), para fraccionamientos, lotizaciones, urbanizaciones; conjuntos habitacionales, se cobrará por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

DE	HASTA	TASA
1,00 m ²	200.00m ²	USD 10,00
201,00 m ²	500.00m ²	USD 15,00
501,00 m ²	1000.00m ²	USD 20,00
1001,00 m ²	2000.00m ²	USD 50,00
2001,00 m ²	5000.00m ²	USD 80,00
5001,00 m ²	10000.00m ²	USD 100,00
10001,00 m ²	en adelante	USD 100,00 más 0,07 por c/m ² .

q) Por permiso para almacenar materiales en la vía pública en el ancho de la acera debidamente protegida: USD 3,00 por c/ metro lineal mensual.

r) Por elaboración de planos para adjudicaciones: USD 20,00 por lote.

s) Por actualización de permiso de planos aprobados, arquitectónicos, estructurales o fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones y conjuntos habitacionales, el 10% de la tasa de aprobación; y,

t) Por análisis de factibilidad de servicios básicos agua potable y alcantarillado para la implantación de: Industrias; Comercios especiales restringidos; Urbanizaciones; Lotizaciones; Conjuntos Habitacionales y explotación de canteras: USD 50,00.

ART. 64.- TASA POR ESPECIES VALORADAS.- Las especies valoradas que se requieren para los diferentes trámites en el GAD Municipal del cantón Las Naves tendrán un costo de USD 1,50 cada una, y son las siguientes:

- Certificado de no adeudar.
- Certificado de avalúos y catastros.
- Nota de crédito.
- Formulario de varios trabajos.
- Formulario de planos arquitectónicos FPA
- Formulario de planos estructurales FPR
- Formulario de permiso de construcción FPC
- Certificado de no constar en los catastros.
- Solicitud de acometida de agua potable.
- Formulario de certificación de línea de fábrica (regulación urbana).
- Solicitud de acometida de alcantarillado.

Anexos sobre forma de cálculo de valores a pagar por concepto de aprobación de proyectos de: Urbanizaciones (1); y Conjuntos Habitacionales (2), en base a los artículos de la presente ordenanza.

ANEXO # 1 EJEMPLO VALORES A PAGAR POR APROBACIÓN DE PLANOS PARA URBANIZACIÓN

RANGO	CERTIFI. L. FÁBRICA	FACT. USO DE SUELOS	FACT. SERV. BÁSICOS	DIRECT. VIALES	REVISIÓN ANTEPRO.	VERIFI. DE MEDIDAS	APROBA. PE Y RASANTE	APROBACIÓN DEFINITIVA	LEVANT. PLANIME	APROBA. VIVIENDAS	VALOR A PAGAR
0 a 10.000 m ² Útil 65%, 35 vías y áreas verdes (6500m ² =65% urbanización)	12 USD formulario Inspección	20 USD PDOT	50 USD Insp. E Informe	100 USD Un cent. Por M2 hasta los 10000m ²	500 USD hasta 10000m ²	390 USD 260 x 15 USD c/u	25 USD Hectárea	1625 USD Los 6500m ² x 50 USD de tierra urb. X 0,005	100 USD un cent. X m ²	1560 USD 26 x 120 m ² 3120 x 250 c/m ² 780000 x 0,002	4431 USD
10001 a 20000m ² útil 65%, 35% vías y áreas verdes (1300 m ² =65 urbanización)	12 USD formulario Inspección	20 USD PDOT	50 USD Insp. E Informe	170 USD 100 USD base más 0,007 x c/m ² ex.	700 USD la base más 0,02 del ex.	780 USD 520 x 15 USD c/u	50 USD Hectárea	3250 USD Los 13000 m ² x 50 USD de tierra urba. X 0,005	170 USD un cent. Xm ²	3120 USD 52 x 120m ² 6240 x 250 c/m ² 1560000 x 0,002.	8371 USD

10 de Agosto y Ovidio Vega
Las Naves - Bolívar - Ecuador
Registro Oficial 996, Agosto 10 de 1992
Telf: 032658154-032658179

NOTA:

- La columna del certificado de línea de fábrica incluye los cuatro dólares del valor del formulario y los ocho dólares de la inspección
- La factibilidad de uso de suelo se refiere al informe correspondiente a las actividades que pueden darse en el lote de acuerdo a la zonificación establecidos en los planos de desarrollo y Ordenamiento territorial.
- En la columna de directrices viales dice hasta 10000m², un centavo por metro cuadrado y por el excedente 0,07 centavos por cada metro cuadrado.
- En la columna de aprobación de perfiles y rasantes el valor es 25 dólares por hectárea en caso de que la superficie rebase la base se tomará el valor del inmediato superior.
- En la columna de levantamiento planimétrico se indica que hasta 10000m² pagan 100USD, de esta superficie en adelante pagarán 0,07 centavos por metro cuadrado.
- El valor de las viviendas determinara la Jefatura de Planificación Urbana como se indica en la presente ordenanza de acuerdo a las tipologías.
- El lote mínimo es 10 metros de frente por veinticinco de fondo, lo que da una superficie total de 250m², la altura se determinará en base a la zonificación y uso de suelo al igual que los retiros y adosamientos.

Observaciones: Se considera para el cálculo del ejemplo los rangos máximos es decir 10.000m² y 20.000m².

ANEXO # 2 EJEMPLO VALORES A PAGAR POR APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONJUNTOS HABITACIONALES

RANGO	CERTIF. L. FÁBRICA	FACT. USO DE SUELOS	FACT. SERV. BÁSICOS	DIRECT. VIALES	REVISIÓN ANTEPRO.	VERIFI. DE MEDIDAS	APROBA. PE Y RASANTE.	APROBACIÓN DEFINITIVA	LEVANT. PLANIME	APROBA. VIVIENDAS	VALOR A PAGAR
0 a 10.000 m ² Útil 65%, 35 vías y áreas verdes (6500m ² =65% área útil)	12 USD formulario Inspección	20 USD PDOT	50 USD Insp. E Informe	100 USD Un cent. Por M ² hasta los 10000m ²	500 USD hasta 10000m ²	810 USD 54L x 15 USD c/u	25 USD Hectárea	1625 USD Los 6500m ² x 50 USD de tierra urb. X 0,005	100 USD un cent. X m ²	2764,48 USD 54 x 128 m ² 6912 x 200 c/m ² 138240 0 x 0,002	6055,48 USD
10001 a 20000m ² útil 65%, 35% vías y áreas verdes (1300 m ² = 65 % área útil)	12 USD formulario Inspección	20 USD PDOT	50 USD Insp. E Informe	170 USD 100 USD base más 0,007 x c/m ² ex.	700 USD la base más 0,02 del ex.	1620 USD 180L x 15 USD c/u	50 USD Hectárea	3250 USD Los 13000 m ² x 50 USD de tierra urba. X 0,005	170 USD un cent. X m ²	5529,60US D108 x 128m ² 13824 x 200 c/m ² 276480 0 x 0,002.	11620,60 USD

10 de Agosto y Ovidio Vega
Las Naves - Bolívar - Ecuador
Registro Oficial 996, Agosto 10 de 1992
Telf: 032658154-032658179

NOTA:

- La columna del certificado de línea de fábrica incluye los cuatro dólares del valor del formulario y los ocho dólares de la inspección
- La factibilidad de uso de suelo se refiere al informe correspondiente a las actividades que pueden darse en el lote de acuerdo a la zonificación establecidos en los planos de desarrollo y Ordenamiento territorial.
- En la columna de directrices viales dice hasta 10000m², un centavo por metro cuadrado y por el excedente 0,07 centavos por cada metro cuadrado.
- En la columna de aprobación de perfiles y rasantes el valor es 25 dólares por hectárea en caso de que la superficie rebase la base se tomará el valor del inmediato superior.
- En la columna de levantamiento planimétrico se indica que hasta 10000m² pagan 100USD, de esta superficie en adelante pagarán 0,07 centavos por metro cuadrado.
- El valor de las viviendas determinara la Jefatura de Planificación Urbana como se indica en la presente ordenanza de acuerdo a la tipología y forma de construcción (estructura y paredes medianeras).
- Lote mínimo es ocho de frente por quince de fondo, superficie 120m², altura máxima seis metros, retiro frontal cinco metros y posterior tres metros. 10 metros de frente por veinticinco de fondo, lo que da una superficie total de 250m², la altura se determinará en base a la zonificación y uso de suelo al igual que los retiros y adosamientos.

Observaciones: Se considera para el cálculo de este ejemplo en los dos casos los rangos máximos es decir 10.000m² y 20.000m².

DISPOSICIÓN TRANSITORIA


PRIMERA: Se concede el plazo de tres años a los profesionales arquitectos o ingenieros civiles, a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial para que procedan a calificarse presentando su documentación en el GAD Municipal del cantón Las Naves.


DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia una vez que haya sido aprobada por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, debiendo ser promulgada de cualquier forma prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Administrativa y Descentralización.

Dado, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Las Naves, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil dieciséis.



Sr. Milton Eli Sánchez Morán
ALCALDE DEL CANTÓN
LAS NAVES





Dr. Edwin Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LAS NAVES

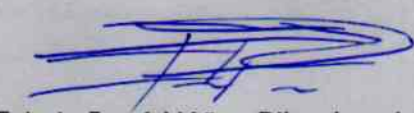



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Las Naves, certifica que la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES, fue discutida y aprobada en dos debates en las sesiones ordinarias de 28 de octubre de 2015 y 22 de enero de 2016, respectivamente.- LO CERTIFICO.- Las Naves, 22 de enero de 2016.


Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES.- A los veinticinco días del mes de enero de 2016, a las diez horas cincuenta minutos.- VISTOS: De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite original y tres copias, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

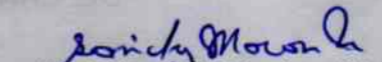

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES




ALCALDÍA DEL CANTÓN LAS NAVES.- A los veintiocho días del mes de enero del año dos mil dieciséis, a las nueve horas treinta minutos. VISTOS.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está

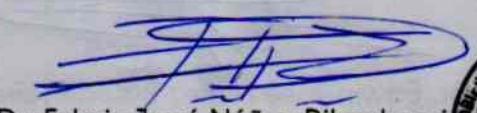
39


de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- SANCIONO la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES para que entre en vigencia, fecha desde la cual regirán las disposiciones que ésta contiene.


Sr. Milton Eli Sánchez Morán
ALCALDE DEL CANTÓN LAS NAVES



CERTIFICACIÓN: Proveyó y firmó el Sr. Milton Eli Sánchez Morán, Alcalde del cantón Las Naves, la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, INSPECCIÓN DE CONSTRUCCIONES, TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES VALORADAS EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES, el veintiocho de enero del año dos mil dieciséis.- LO CERTIFICO.-


Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira
SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAS NAVES



40