



EL CONCEJO CANTONAL DE CHAMBO.

CONSIDERANDO:

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, los Arts. 238 de la Constitución de la República; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, la Constitución de la República, en su artículo 264 numeral 1, establece que los gobiernos municipales tienen competencias exclusivas, entre otras, las de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular su uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;

Que, el Art. 56 del COOTAD determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

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, una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado es regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; conforme lo dispone el literal o) del artículo 54 del COOTAD;



Que, entre las funciones y competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, consta establecer y ejercer el control del régimen de uso y ocupación del suelo, acorde a lo previsto en los Arts. 54 literal c) y 55 literal b) del COOTAD, en concordancia con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador;

EXPIDE:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTON
CHAMBO.**

CAPÍTULO I ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- La presente tiene por objeto regular y controlar: la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras; así como, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y, en general, todo lo que tiene relación con las construcciones que se realicen en el Cantón Chambo.

Previamente a realizar los trabajos de construcción previstos en el inciso anterior, los propietarios o sus representantes obtendrán del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chambo a través de la Dirección de Planificación, la aprobación de planos y/o el permiso respectivo, según el caso; sin que se pueda iniciar ni continuar con las obras sin estos requisitos.

Art. 2.- Se sujetarán a esta ordenanza todos los trabajos señalados en el artículo anterior que se realicen en el territorio del Cantón Chambo, en el área urbana, urbanizable, centros poblados rurales y conurbaciones a lo largo de vías de interconexión.

CAPÍTULO II

**DE LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN,
MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES**

Art. 3.- Previamente a iniciar la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación de edificaciones, se presentará una solicitud dirigida al



Director de Planificación Territorial, para la aprobación de planos y concesión del permiso definitivo de construcción, adjuntando los siguientes requisitos:

a) Informe de línea de fábrica y/o Plan regulador

b) Planos arquitectónicos cuando sea de una planta mínimo de 60 m²; y, también estructurales, cuando el área de construcción en una planta que contenga elementos de hormigón armado, sea superior a 400 m² o tenga dos o más plantas, por triplicado, en formato A1 y, firmados por el propietario y el profesional proyectista, en el que constara los nombres y apellidos en forma legible; y, el registro Municipal otorgado por el GADM-Chambo; y que contendrá:

Plantas.- Serán presentadas en escala 1:100 o 1:50, haciendo constar las medidas parciales y acumuladas de los ambientes, apertura de puertas y ventanas; niveles, además de la respectiva implantación general del proyecto en relación al terreno.

Cortes.- En la misma escala de las plantas y en número mínimo de dos. Estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionadas con las respectivas cotas o niveles. Se tomara como cota o nivel de referencia la del plano horizontal que pase por el nivel de la acera.

Fachadas.- Se presentaran el número de fachadas de acuerdo al proyecto con la misma escala adoptada para planos y corte.

Cubiertas.- La planta de cubiertas contendrá la implantación general de la construcción en relación al terreno.

Instalaciones hidrosanitarias.- Deberán presentar en planos diferentes a las Arquitectónicas y a escala 1:100 o 1:50, que tenga fácil lectura y con simbología. Se indicara las bajantes de aguas lluvias y sanitarias, localización de cajas de revisión de las instalaciones de aguas lluvias y servidas. En baños, cocinas, etc., constara la ubicación de sanitarios y lavabos. En el de instalaciones de agua potable, constara la red de distribución de este servicio, especificando, salidas o puntos de agua; y, localización del medidor.



Instalaciones eléctricas.- En los planos de instalaciones eléctricas se expresaran los diversos circuitos con la localización de puntos para el alumbrado, tomacorrientes, interruptores, tableros de control, caja de medidores, etc.

c) Plano o croquis de ubicación del predio, con linderos, orientación de calles, intersecciones y puntos de referencia;

d) Cuadro de áreas: del lote de terreno; de construcción, computable y no computable; y, datos de zonificación.

e) Certificado de no adeudar al Municipio;

f) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad actualizado.

g) Copia de la escritura pública, que acredite el dominio, usufructo, el uso (comodatario). En caso de ser poseedor información sumaria y otro documento justificativo.

h) Cuando se trate de reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación de casas antiguas, la autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, o una certificación que no está registrado o inventariado como Patrimonio Cultural.

i) Hoja estadística de edificios (INEC);

j) Los planos y documentos se presentaran en carpeta mínimo de tamaño comercial, excepto cuando se trate de proyectos especiales que requiera mayores dimensiones.

k) Pago del Agua último mes de consumo a la fecha de la presentación

m) Copia del Pago del Impuesto Predial del año en curso o certificado de bienes raíces.

Art. 4.- Los ambientes, es decir, los locales y habitaciones, se dividen en:

a) Primera clase: Sala, comedor, dormitorio, estudio, sala de estar.



b) Segunda clase: cocina, bodega, cuarto de planchado; etc.

c) Tercera clase: baños.

d) Para reuniones, negocios, cines, salones, salas de baile, salas de trabajo, con capacidad para más de 10 personas; y,

e) Peligrosos, depósito de combustibles, gas, material explosivo, hornos, fragua, y, otros.

Art. 5.- Los ambientes tendrán una altura mínima de 2.50 metros para vivienda. Gestión, administración una altura mínima de 3.00 metros para comercio.

Art. 6.- Los ambientes según la categoría, tendrán las siguientes características:

a) Los de primera clase; área útil mínima de 7,20 m²; de largo mínimo 2,40 m ventilación por ventanas de 1/5 o más del área.

b) Los de segunda clase: área útil mínima de 3 m², largo mínimo 1,80 m, ventilación por ventanas de 1/10 o más del área.

c). Los de tercera clase: Se podrá ventilar por ducto individual o iluminarse artificialmente.

d). Todos Los baños dispondrán de un espacio mínimo de 1.50 X 2.20 m. para iluminación y ventilación, podrán iluminarse artificialmente, ventilarse por ventanas o por lo menos con conductos comunes, cuya área útil será de 0,30 m² por cada metro cuadrado del área del local.

f). Los locales calificados por la Dirección de Planificación y el Cuerpo de bomberos, como peligrosos, se construirán con materiales no combustibles y se ubicara en lugares apropiados y separados de los de vivienda o trabajo.



Art. 7.- Los patios y ductos de ventilación tendrán las siguientes características mínimas:

- a). Los de primera clase, 3 metros de longitud y 9 m² de superficie;
- b). Los de segunda clase, 2 metros de longitud y 3 m² de superficie; y,
- c). Los ductos de ventilación individual y comunes para locales de tercera clase, área mínima de 0,30 m²

Art. 8.- No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista a los terrenos y/o construcciones colindantes, a menos que estén mínimos a 3 metros de distancia del lindero.

Cuando no haya la distancia mínima de 3 metros con relación al predio colindante, podrá tener servidumbre de luz y de vista a partir de la segunda planta; para lo cual se podrá abrir ventanas y colocar en ellas, ladrillo de vidrio, vidrio catedral u otro material similar que impida la vista, a una altura mínima de 1,80 metros medidos desde el piso. Esta servidumbre no le da derecho a impedir que en el predio colindante se levante una pared o construcción que le quite la luz.

Art. 9.- Los techos inclinados no deben tener la pendiente hacia los predios colindantes, salvo que, tenga la distancia mínima de un (1) metro. Los volados de losas planas no pueden sobrepasar su lindero. Las aguas lluvias deben verter sobre el propio predio y no sobre el otro predio, salvo voluntad y autorización del dueño otorgada por acta de aceptación con reconocimiento de firma y rubrica ante notario público.

Art. 10.- En toda construcción que esté adosada a otra de un predio colindante, deben realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización escrita del dueño en documento público o privado. Tampoco se podrá depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con otras o con construcciones colindantes.

Art. 11.- Ninguna puerta se batirá sobre áreas de servicio público, ni sobre áreas principales de edificios o vivienda colectiva, oficinas o locales de reuniones.



Art. 12.- Las puertas o corredores de locales públicos o privados, en los que pueden reunirse de 50 a 250 personas, deberán tener un ancho mínimo de 1,30 m. incrementándose en 0',60 m. por cada 80 personas adicionales.

Art. 13.- Los tramos de gradas o escaleras, deberán mantener una altura de escalones constantes. Las dimensiones podrán variar entre los siguientes límites:

Altura: de 18 a 20 cm.

Huella: de 30 cm.

Ancho mínimo: 1.20 m. para edificaciones de hasta 3 plantas; y, 1,40 para las de cuatro o más plantas.

En edificios de más de cinco plantas, deberá instalarse por lo menos un ascensor.

Art. 14.- Las edificaciones multifamiliares y conjuntos habitacionales y/o de locales comerciales y oficinas; así como, los locales para reuniones serán incombustibles y tendrán mínimo dos salidas; deben tener extinguidores, cuyo número y ubicación debe determinar el Cuerpo de Bomberos.

Art. 15.- Toda planificación arquitectónica de tipo hotelero, residenciales, hostales moteles o servicios de hospedajes, además estará sujeta a las normas y reglamentos vigentes del Ministerio de Turismo.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES SANITARIAS

Art. 16.- Cada unidad habitacional tendrá mínimo sala comedor, un dormitorio, cocina con lavaplatos, baño con ducha y sanitario; y área de lavado y secado, con todas las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Art. 17.- En las zonas donde no se disponga de servicios de agua potable y alcantarillado, se diseñarán los servicios tales como cisternas para abastecimiento a través de tanqueros y pozos sépticos para alcantarillado y aguas lluvias o jabonosas, de manera que redes internas puedan conectarse fácilmente a redes públicas, cuando éstas sean instaladas.



Art. 18.- En las construcciones sobre línea de fábrica, los desagües se colocarán en el interior de las paredes, quedando prohibida la instalación de tubos voladizos o chorreras hacia la vía pública.

Art. 19.- Los locales no destinados a vivienda, deben tener medio baño cada uno; o baterías sanitarias con áreas exclusivas para hombres y mujeres, en cada planta, con acceso directo a un área de circulación común.

CAPÍTULO IV

APROBACIÓN DE PLANOS, OTORGAMIENTO DE PERMISOS

Art. 20.- Si el proyecto de construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación cumple con lo previsto en los dos capítulos anteriores. La Dirección de Planificación, aprobará los planos y otorgará el permiso de construcción; dispondrá que el propietario o su representante pague la tasa respectiva y deposite en Tesorería el fondo de garantía; caso contrario, negará de manera fundamentada la aprobación.

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.

Art. 21.- Si la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, menos de 60 m². No se requiere planos, sino únicamente permiso municipal de varios trabajos; para el efecto el propietario o su representante presentará la solicitud un croquis indicando: dimensiones, superficie; y, tipo de construcción; y, adjuntará los documentos señalados en los literales a), d), g), h); e, i) si fuere el caso, del Art. 3 de esta Ordenanza. Además se cumplirá en lo que fuere aplicable con lo previsto en los dos capítulos anteriores.

Para otorgar el permiso de construcción., el interesado deberá pagar la tasa respectiva y el fondo de garantía equivalente al dos por mil (0.002%) del costo real de construcción actualizado, en dinero efectivo o cheque certificado y póliza de garantía por el 0.05% del costo real de construcción actualizado, en caso que el inmueble sea parte del inventario de bienes patrimoniales certificado por el INPC.



Art. 22.- Terminada la obra, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación Territorial, el certificado de habitabilidad, el que se otorgará siempre y cuando se haya cumplido estrictamente con los planos y el permiso de construcción; para verificar, un funcionario de la citada Dirección inspeccionará y presentará el informe.

Si el informe es negativo se comunicará al Comisario Municipal para que proceda a sancionar; sin perjuicio de que dicha autoridad pueda verificar de oficio en cualquier momento del proceso constructivo y aún luego de terminada la obra.

Art. 23.- Los planos aprobados y los permisos tendrán vigencia y validez máxima, según la siguiente escala;

- a). Construcciones de una planta, un año.
- b). Construcciones de hasta tres plantas, dos años.
- c). Construcciones de cuatro o más plantas, tres años.
- d). 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. 24.- En los casos que se requiera sólo permiso de construcción y no planos, el plazo máximo de vigencia será de un año.

Art. 25.- Si no se ha concluido la obra dentro de los plazos señalados, la municipalidad a través de Comisaria Municipal, notificara al propietario con el fin de que concluya la obra, en caso de incumplimiento se iniciara el debido proceso como lo determina la Ordenanza y se hará efectivo el cobro del fondo de garantía y este dinero ingresará a las arcas municipales.

CAPÍTULO V

DE LAS FACHADAS, CERRAMIENTOS; Y, ACERAS

Art. 26.- La planta baja de las edificaciones esquineras que se realicen en línea de fábrica, los vértices serán en curva con un radio mínimo de 1.20 metros, pudiendo



sustituir con retiros, cuyo vértice más saliente no rebase la curva fijada. O a su vez en ochave.

Art. 27.- Las edificaciones que se realizan en línea de fábrica, a partir de la segunda planta podrá sobresalir hacia la calle hasta en un metro, siempre y cuando este volado no obstaculice redes de alumbrado público, telefónico, el tránsito vehicular en calles angostas o pasajes mayores a 6 metros, ni el buen uso de los servicios públicos.

Si la construcción tiene frente a un pasaje no se permitirán volados.

Art. 28.- Los propietarios, poseedores o tenedores de un predio, tienen la obligación de construir cerramientos, aceras y tapas de canal de riego si existiese en el frente de sus inmuebles, para lo cual deben obtener en la Dirección de Planificación, el informe de línea de fábrica y el permiso para cada una de las obras; previo el pago de la tasa respectiva.

El Comisario Municipal, notificará a quienes no hayan cumplido con esta obligación, mediante boleta que se dejará en el mismo inmueble o en el domicilio de su titular, si fuere conocido, o a través de los medios de comunicación locales, concediéndoles 60 días para que cumpliendo con los requisitos señalados, procedan a construir. De no acatar, se aplicará las sanciones previstas en esta Ordenanza.

CAPÍTULO VI

DE LA OCUPACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO

Art. 29.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ejecutar, sin previa autorización de la Dirección de Planificación, ninguna clase de obra en las riberas de los ríos, acequias, canales de riego y quebradas o en sus cauces ni estrechar los mismos o dificultar el curso de las aguas, ni en ninguno de los bienes municipales y fiscales; o bienes de uso público o bienes nacionales previstos en el COOTAD, Código Civil y más normas conexas.

Art. 30.- Durante el proceso constructivo, de ser necesario, por seguridad de los peatones y vehículos, previa autorización del Comisario Municipal, se cerrará la acera del frente de la construcción.



El Comisario Municipal autorizará la ocupación hasta de la mitad de la vía pública, únicamente cuando se realice fundición de losas, y máximo hasta por 24 horas, dejando libre el espacio necesario para la circulación vehicular.

Art. 31.- Cuando no sea posible descargar materiales de construcción dentro del inmueble, se podrá hacer en la vía u otro espacio público, pero inmediatamente, dentro de las 24 horas siguientes, se deberá retirar.

Art. 32.- Es prohibido depositar en la vía u otro espacio público, material pétreo, escombros y desechos de construcciones. Cuando se requiere de vehículos automotrices para desalojar escombros de construcción, si ésta está dentro del área densamente poblada o en vías de mayor afluencia de tránsito vehicular, se los hará en horario nocturno a partir de las 21H00. Este artículo rige en las avenidas principales y de mayor circulación.

CAPÍTULO VII DE LAS DEMOLICIONES

Art. 33.- Para la demolición o derrocamiento de todo o parte de una construcción o del cerramiento, se requerirá el respectivo permiso municipal que otorgará el Director de Planificación, previo el pago de la tasa respectiva.

Si por las características del inmueble se presume que puede formar parte del Patrimonio Cultural, se exigirá la autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o una certificación que el predio no forma parte del inventario.

Art. 34.- Cuando alguna pared, edificación o cualquier otro tipo de construcción amenace ruina, o existe peligro inminente, ha pedido del Director de Planificación, o de alguna autoridad municipal o por denuncia de cualquier ciudadano, el Comisario Municipal, previo informe técnico, ordenará al propietario que tome las precauciones que se señale en el informe y proceda a la demolición del inmueble, concediéndole un plazo no mayor a sesenta (60) días, si está desocupada; pero si está habitada, el plazo será de hasta seis (6) meses, vencido el plazo se realizara con maquinaria municipal, emitiendo el título de crédito respectivo.



**CAPÍTULO VIII
DEL FONDO DE GARANTÍA**

Art. 35.- Previo a la entrega de los planos aprobados y/o permiso de construcción, el propietario de la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación depositará en la Tesorería Municipal un fondo de garantía equivalente al dos por mil (0.002%) del costo real de construcción actualizado, en dinero efectivo o cheque certificado.

Este fondo garantizará que los trabajos se realizan sujetándose a los planos aprobados y/o permiso de construcción.

Art. 36.- El costo real de la construcción lo determinará la Dirección de Obras Públicas, teniendo como base los precios referenciales de la Cámara de la Construcción de la Jurisdicción más cercana, y/o del Colegio de Arquitectos o de Ingenieros Civiles, actualizados a la fecha de aprobación de planos y/o concesión del permiso de construcción.

Art. 37.- Podrá solicitarse la devolución del fondo de garantía dentro de los plazos señalados en los artículos 23 y 24 de esta Ordenanza, siempre y cuando se hubiere terminado la obra y ésta se haya realizado de conformidad con los planos aprobados; caso contrario esos fondos ingresarán a las arcas municipales y estos recursos serán destinados para obras de mantenimiento y reparación de espacios públicos a mas de obras de Regeneración Urbana en el sector urbano y centros poblados rurales.

**CAPÍTULO IX
ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RETIROS**

Art. 38.- Se establecen los siguientes retiros:

a) Retiro de acequia y Canales de riego.- Comprende un retiro de 0.50 m a 5 metros desde cada uno de los bordes superiores o riberas de la acequia y canales, en función del cauce, caudal; y, topografía; o los que determine el GAD Provincial, el SENAGUAS y lo que establezca el Plan de Desarrollo y ordenamiento Territorial .



b) Retiro de quebrada.- Se establece un retiro de 3 a 15 metros medidos desde cada uno de los bordes superiores, en función de la profundidad, causa y caudal de las aguas; y, topografía;

c) Retiro de río.- Se establece un retiro mínimo de 25 metros a cada lado desde los bordes superiores o riveras, en función al cauce, caudal; y topografía o el área de protección que determine el SENAGUAS, y de

d) Retiro de red de agua potable y Alcantarillado.- Se establece un retiro de 2 metros a cada lado, medidos desde el eje de la tubería; 50 metros en el Rio Chambo.

e) Retiro del sistema interconectado.- Se establece en 15 metros a cada lado, desde el eje del sistema, o lo que determiné la EERSA;

f) Retiro del sistema eléctrico de alta tensión.- Se determina en 6 metros a cada lado, desde el eje; o lo que determiné la EERSA y,

g) Retiro del sistema vial.- Se determina en 25 metros a cada lado desde el eje de la vía en categorización de primer orden, expresas, Arterial principal y secundaria; o lo que determiné el MTOP, y la Ley de Caminos a más de lo que determine el Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial y la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo.

Los retiros no constituyen pérdida del derecho de dominio de sus titulares.

Art. 39.- Ninguna persona podrá realizar edificaciones dentro de los retiros determinados en el artículo anterior; tampoco cerramientos sólidos, a excepción de los casos previstos en los literales e); y, f), tampoco se podrá alterar, dificultar, suspender, ni impedir el normal cauce de las aguas. La Dirección de Planificación autorizará y concederá el permiso para que se realice cerramiento con materiales livianos y que sean fácilmente desarmables y movibles, como hierro, malla, etc., por lo que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, darán facilidades a los funcionarios municipales y de las otras entidades públicas beneficiarias para que puedan ingresar libremente y hacer uso de los mencionados derechos.

CAPÍTULO X



DE LA ZONA RURAL URBANA O CONURBADA

Art. 40.- Para la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, de cualquier tipo de edificación de una planta en el sector rural se debe obtener el permiso respectivo; para lo cual debe cumplir con lo previsto en el inciso 1ro del Art., 21 de esta Ordenanza; y pagar la tasa correspondiente.

Si la construcción es de más de dos plantas, se requiere de planos arquitectónicos; y estructurales este último en el caso de ser una construcción de tres plantas o más, los mismos que deben ser aprobados por la Dirección de Planificación, previo el pago de la tasa y el depósito del fondo de garantía.

Art. 41.- Para realizar cerramientos en el frente de caminos vecinales, calles, pasaje y más bienes de uso público, se requiere de permiso municipal.

Art. 42.- En lo demás, se sujetará a lo que fuere aplicable, a lo previsto en esta ordenanza para el sector urbano.

**CAPÍTULO XI
DE LAS SANCIONES**

Art. 43.- El Comisario Municipal, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, las del COOTAD y demás leyes conexas. Para el efecto el Comisario Municipal, los Inspectores, y cualquier otro funcionario de la Comisaría tendrá libre acceso a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor podrá solicitar el apoyo a la Policía Nacional.

Art. 44.- En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el Comisario Municipal o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquél, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.



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

Art. 45.- En los casos de construcciones, reparaciones, remodelaciones, restauraciones, 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 desde 6 a 15 m² se impondrá una multa de una RBU ;y de 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 de hasta cuatro (4) RBU, la que será cancelada dentro del plazo de 15 a 30 días a partir de su notificación, en las Oficinas de recaudación del GADM-Chambo previo a la emisión del título respectivo emitido por la Jefatura de Rentas, según el estado de la construcción, el mismo que será de forma proporcional, en el siguiente porcentaje:

Etapa de Cimentación: 15% de las cuatro (4) RBU

Etapa de Estructura y Losas 25% de las cuatro (4) RBU

Etapa de Mamposterías, enlucidos y/o obra gris: 50% de las cuatro (4) RBU

En etapa de acabados: el 100% de las cuatro (4) RBU

Se otorgará un plazo máximo de 15 días para que cumpla con la aprobación de los planos aprobados 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 a la Comisaría el valor de la demolición para que se ordene el pago y la emisión del título de crédito



Art. 46.- Si se inobservara lo previsto en los artículos 26 y 27 de esta ordenanza, a más de las sanciones económicas previstas en el artículo anterior, se ordenará la demolición total o parcial.

Art. 47.- En el caso de transgredir lo previsto en los Arts. 30, 31 y 32 de esta Ordenanza, se sancionará con una multa equivalente al 10% de una RBU. Si reincidiere, la multa será el doble de la señalada, y, se clausurará definitivamente la construcción y en caso de inobservancia se procederá al inicio del debido proceso, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que hubiere lugar.

Art. 48.- Si se hubieren realizado o se estén realizando edificaciones o construcciones de muros, paredes o similares en los bienes de uso público señalados en el Art. 29 de esta ordenanza, a más de las sanciones económicas previstas en el Art. 45 de esta ordenanza, se ordenará la demolición, concediendo el plazo de 15 días. En caso de desacato total o parcial, se hará con personal y maquinaria municipal a costa del infractor.

Art. 49.- En caso de no cumplir con lo previsto en el Art. 28 de esta Ordenanza, se impondrá la multa de una RBU, en cada caso, concediéndoles un nuevo plazo de 30 días. Si tampoco cumplen, se duplicará la multa y las obras las podrá realizar el GAD Municipal a costa del infractor.

Art. 50.- Si se ha realizado o se realizare construcciones en las áreas de retiro señaladas en esta Ordenanza, se sancionará conforme lo señala el Art. 45 de esta Ordenanza y además se ordenará la demolición. Si se trata de cerramiento sólido, la multa será de una RBU; en los dos casos se ordenará que en el plazo de 15 días se proceda a la demolición. En caso de incumplimiento se procederá a la demolición o retiro de materiales u objetos, con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor.

Art. 51.- La demolición voluntaria total o parcial de una edificación, pared o cerramiento sin permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente a una RBU, para el caso de edificación; y, el 30% de un RBU cuando se trate de pared o cerramiento. Si la demolición fuere de un bien considerado y registrado como patrimonio cultural, la sanción



será de cien salarios básicos unificados, a más del inicio de las acciones civiles y penales que tuviere lugar.

Art. 52.- Lo previsto en el artículo anterior se aplicará para el caso de incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de esta ordenanza. Se concederá un nuevo plazo de hasta 15 días para que cumpla; de no hacerlo, se duplicará la multa y se demolerá con personal y maquinaria municipal, a costa del infractor.

Art. 53.- En caso de trasgresión a lo previsto en el Art. 8 de esta ordenanza, se dispondrá se cierren las ventanas, la demolición de los balcones y miradores; o que se aumente la altura de las paredes de la terraza, concediendo para el efecto un plazo no mayor a 30 días; y, se sancionará con multa equivalente a una remuneración básica unificada. De no cumplir se triplicará la multa y se concederá un nuevo plazo de hasta 15 días, se clausurará la construcción si ésta está en proceso constructivo. De persistir la desobediencia, se realizarán los trabajos con personal y maquinaria municipal a costa del infractor.

Si los techos y cubiertas sobrepasan el lindero o invaden la propiedad del colindante, sin su autorización, se ordenará el retiro o demolición y se aplicará en cuanto a sanciones y plazos lo previsto en el inciso anterior; y de no cumplir se autorizará al propietario del predio afectado el retiro o demolición. Igual se procederá en caso de utilizar pared ajena sin consentimiento, y se obligará a la construcción de la pared propia. Igual sanción y procedimiento se aplicará en caso de contravenir a lo previsto en el Art. 10 de esta Ordenanza.

Art. 54.- Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría Municipal ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente a 10% de Remuneración básica Unificada, sin perjuicio de las otras sanciones.

Art. 55.- 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. 56.- Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días; en caso de desacato se aplicará lo previsto en el inciso segundo del Art. 45 de esta ordenanza, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción. Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario Municipal resolverá lo que sea procedente.

Art. 57.- Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.

Art. 58.- Cualquiera otra contravención no prevista en los artículos anteriores, se sancionará con multa de uno a ochos remuneraciones básicas unificadas, sin perjuicios de las sanciones adiciones, según la magnitud de la infracción.

Art. 59.- Además de las sanciones establecidas, se podrá disponer la clausura definitiva.

CAPÍTULO XII

DEL PROCEDIMIENTO.

Art. 60.- El Comisario Municipal para cumplir y hacer cumplir la ley, y la presente ordenanza, actuará de oficio; o previa denuncia verbal o escrita de cualquier persona; o por informe del inspector.

Art. 61.- Tanto el Comisario Municipal como los Inspectores, deben realizar recorridos frecuentes por los diferentes sectores del Cantón, controlando que la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y en general, todo lo que tiene relación con la construcción, se realicen con sujeción a la presente ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más leyes conexas, así como para que se cumplan con todas sus disposiciones.



En los recorridos, de existir presunciones de trasgresión a las normas señaladas, como medida provisional, podrá disponer la clausura de las obras o construcciones. Esta facultad también tendrán los inspectores, por delegación del Comisario Municipal.

Art. 62.- Cuando se presente denuncia escrita, el Comisario Municipal la calificará y aceptará a trámite si reúne los requisitos legales, caso contrario se ordenará que la complete en el plazo de 3 días, de no hacerlo, se archivará.

La denuncia escrita se dirigirá al Comisario Municipal y contendrá:

- a) Nombres y apellidos completos del denunciante y su domicilio.
- b) Nombres y apellidos completos del denunciado, y su dirección domiciliaria o sitio en donde puede ser citado, dentro del Cantón.
- c) Los hechos denunciados expuestos con claridad, con indicación del lugar, fecha, hora.
- d) La pretensión; esto es, lo que pide a la autoridad
- e) Casillero judicial o cualquier otro domicilio dentro del perímetro del Cantón Chambo para futuras notificaciones, y.
- f) Las firmas del denunciante.

A la denuncia se adjuntará; copias de cédulas de identidad del denunciante.

Si es verbal, ésta se transcribirá, siempre y cuando el denunciante quiera suscribirla.

Cuando se trate de transgresiones a lo previsto en los artículos 8; 9; 10 y 56 de esta Ordenanza o se refieran a asuntos que afecten a una propiedad privada en particular y que sea de competencia del Comisario Municipal, la denuncia necesariamente será por escrito, no se admitirá ni tramitará denuncia verbal.

Art. 63.- Cuando el Comisario Municipal avoque conocimiento de alguna infracción a la presente ordenanza, en los recorridos realizados, por informe del inspector o por denuncia verbal o escrita, dará inicio al proceso administrativo sancionador, mediante auto motivado en el que determinará el hecho acusado, la persona presuntamente responsable, las normas que tipifica la infracción y la sanción aplicable. Previniéndole del derecho que tiene a la defensa y de obtener el patrocinio de un abogado si a bien tuviere, así como de señalar casillero judicial o cualquiera otra dirección dentro del perímetro cantonal para futuras notificaciones. Si se ha dictado alguna medida provisional se ratificará, modificará o extinguirá.



El auto inicial será notificado por el secretario de la Comisaría mediante una sola boleta que se entregará en persona o a quien se encuentre en el lugar o se dejará en la puerta del domicilio si fuere conocido o en la construcción, concediéndole el término de cinco días para que conteste de manera fundamentado los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, de haber hechos que deben justificarse se abrirá el término probatorio por diez días.

No se admitirá confesión judicial del procesado, pero si se puede receptor su versión libre y espontánea. Los testigos rendirán sus declaraciones ante el Comisario Municipal; por tanto, no se podrá deprecar, comisionar o exhortar la práctica de esta diligencia, ni la inspección al lugar de los hechos.

Art. 64.- Una vez contestado al auto, de estimarlo conveniente para la economía procesal, el Comisario Municipal podrá señalar fecha y hora para la audiencia. Si el procesado admite su responsabilidad, en la misma diligencia o con posterioridad a ella dictará la resolución.

Art. 65.- El Comisario Municipal podrá de oficio, en el auto inicial o en cualquier momento procesal, solicitar informes y documentos o disponer la práctica de otras diligencias que estime pertinentes.

Art. 66.- Si no señala casillero judicial o domicilio para recibir notificaciones, continuará el trámite en ausencia y no se notificará, sino con las diligencias que se realicen con posterioridad al señalamiento del casillero judicial o domicilio, y si en ningún momento del proceso lo hace se notificará únicamente con la resolución.

Art. 67.- En caso de ausencia temporal o definitiva del secretario titular, el Comisario designará un secretario ad-hoc, hasta cuando se reintegre o designe al encargado o titular.

Art. 68.- Fenecido el término de prueba se emitirá la resolución dentro del término de treinta días.



Art. 69.- De la resolución del Comisario Municipal se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación para ante el Alcalde, dentro del término de cinco días contados desde el día siguiente a la fecha de notificación.

El escrito de apelación se dirigirá al Comisario Municipal quien concederá el recurso y remitirá el expediente al Alcalde. También se podrá apelar directamente al Alcalde quien solicitara al Comisario municipal la remisión del expediente.

La resolución del Alcalde causará ejecutoria en la vía administrativa.

CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Dentro de los quince primeros días del mes de diciembre del último Bienio, el Director de Obras Públicas, determinará el valor del metro cuadrado de los diferentes tipos de construcciones, teniendo para el efecto como referencia los costos previstos en la Cámara de Construcción del cantón más cercano a su jurisdicción y/o en el Colegio de Arquitectos e Ingenieros Civiles y lo hará conocer al Comisario Municipal, para que pueda determinar las sanciones; a la Dirección de Planificación para que realice el cálculo del valor de aprobación de planos en base al valor del metro cuadrado, y a la jefatura de Avalúos y Catastros para el cálculo del valor de la propiedad para el bienio subsiguiente según tipologías constructivas. Si hubiere variación de los costos durante el año, los actualizará inmediatamente.

SEGUNDA.- Cuando los trabajos de demolición, retiro de materiales o escombros y cualquier otro que se realicen con personal y/o maquinaria municipal, a costa del infractor, al valor de los mismos se incrementará un 23%, estos valores serán determinados por las Direcciones de Planificación; y, de Obras Públicas, según el caso.

TERCERA.- Para el cobro de las sanciones económicas previstas en esta Ordenanza e impuestas por el Comisario Municipal y de los trabajos que se realice a costa del infractor, con personal y/o maquinaria municipal, se podrá incoar la acción coactiva.

CUARTA.- La clausura provisional significa que no se podrá realizar trabajo alguno, puesto que éstos quedan suspendidos hasta que el Comisario disponga lo contrario.



Cuando se viole las clausuras provisionales o definitivas, sea rompiendo los sellos o etiquetas, o continuando con los trabajos, o de cualquiera otra forma, se remitirá copias certificadas de los documentos pertinentes a la Fiscalía para el inicio de la indagación previa e investigación fiscal.

QUINTA.- Cuando se trate de programas de vivienda de interés social, éstos serán calificados como tales por el Concejo, previo los informes técnicos y legales y registrados en el MIDUVI. El Concejo mediante resolución podrá exonerar parcialmente o totalmente el pago de la tasa por aprobación de plano y concesión del permiso de construcción, sin perjuicio que en los demás se sujeten estrictamente a las normas de esta ordenanza. Cuando existan personas naturales o jurídicas que realicen inversiones significativas dentro del Cantón y que tenga como objetivo mejorar la calidad de vida de los habitantes con la creación de fuentes de empleo, el Concejo Cantonal previo informes respectivos podrá exonerar total o parcialmente el pago de todas las tasas establecidas en esta ordenanza, así como exonerar por el lapso de dos años el pago de la patente Municipal.

SEXTA.- En lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicará las normas del COOTAD, Código Civil, Código Integral Penal, Código Ecuatoriano de la Construcción, Ordenanza que regula las urbanizaciones, lotizaciones y fraccionamientos de predios urbanos y rurales en el Cantón Chambo y más normas conexas.

SEPTIMA.- Para legalizar las construcciones y más obras realizadas sin aprobación de planos y permisos, se presentarán solicitud al Director de Planificación, adjuntando los requisitos determinados en el Art. 3 de esta Ordenanza; pero si de acuerdo al tipo de obra, era necesario sólo permiso de construcción se deben presentar los documentos señalados en los literales a); d), g), e), i) de la citada disposición.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La aplicación de las disposiciones legales establecidas en el capítulo X de esta ordenanza entrará en vigencia una vez se apruebe las actualizaciones del Plan de desarrollo y ordenamiento territorial y su ejecución de los planes parciales de urbanismo de cada comunidad en el área rural. Además de Aquellos procesos



administrativos instaurados con anterioridad, se sujetarán a la presente ordenanza en todo lo que le fuere aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga las "Ordenanza; así como, todas las normas internas, acuerdos y resoluciones que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la Institución sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Remítase un ejemplar a la Asamblea Nacional, conforme prevé el art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

DADA Y FIRMADA EN LA SALA DE SESIONES DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO, A LOS VEINTE Y OCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2015.

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez.

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.

Ab. Nancy Suica Peña.

SECRETARIA DE CONCEJO
DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO

CERTIFICO: que la "**ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTON CHAMBO**", fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal de Chambo, en Sesión Extraordinaria de fecha 22 de octubre del 2015; y, en sesión Extraordinaria de fecha 28 de octubre del 2015 en primero y segundo debate respectivamente.



Ab. Nancy Suica Peña.

SECRETARIA DE CONCEJO
DEL GAD MUNICIPAL CHAMBO

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la " ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTON CHAMBO"** y ordeno su promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y el Registro Oficial.

Chambo, 28 de octubre del 2015

Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez.

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial, y el Registro Oficial "**ORDENANZA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES DEL CANTON CHAMBO**", el Dr. Iván Rodrigo Pazmiño Núñez Alcalde del GAD Municipal de Chambo, a los veinte y ocho días del mes de octubre del año dos mil quince. LO CERTIFICO.

Chambo, 28 de octubre del 2015

Ab. Nancy Suica Peña

SECRETARIA DE CONCEJO
DEL GAD MUNICIPAL DE CHAMBO.