

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DE CONCEJO, CELEBRADA EL 13 DE OCTUBRE DEL 2015.-----

En la ciudad de Cnel. Marcelino Maridueña, a los catorce días del mes de Octubre del dos mil quince, siendo las ocho horas treinta minutos, previa convocatoria se reúne en la Sala de sesiones de la Municipalidad, el Cabildo marcelinense bajo la dirección del Sr. Dr. Nelson Herrera Zumba, en su calidad de Alcalde del Cantón, contando con la asistencia de los Ediles principales señores: Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, contando con la asistencia de la Ab. Ingrid Barahona en su calidad de Procuradora sindica municipal, actuando la suscrita en la secretaría. De inmediato el señor Alcalde ordena que por secretaría se de lectura al orden del día, el mismo que es el siguiente: **Primero:** Lectura y aprobación del orden del día, **Segundo:** Informe del señor Alcalde **Tercero:** Lectura y aprobación en primera instancias de la Ordenanza sustitutiva y ampliatoria de la ordenanza de delimitación Urbana de la cabecera cantonal de Cnel. Marcelino Maridueña, **Cuarto:** Lectura y aprobación en primera instancia de la Ordenanza de Construcción y ornato y uso del suelo, **Quinto:** Lectura y aprobación en primera instancia de la Ordenanza para régimen de propiedad horizontal en el Cantón Cnel. Marcelino Maridueña. De inmediato se pasa a conocer el **Primer punto** que es: **Lectura y aprobación del orden del día**, el mismo que sometido a consideración de los presentes es aprobado por unanimidad. Luego se pasa a conocer el **Segundo punto** que es: **Informe del señor Alcalde**. Al respecto el señor Alcalde manifiesta que como es de conocimiento de todos se ha iniciado con la programación por un aniversario más de cantonización, en días pasado se llevó a cabo el pregón por inicio de las festividades, en los próximos días se llevara a cabo una feria de los estudiantes de la localidad en el parque central, Así mismo se continúa con el desarrollo de los trabajos en donde funcionará la Municipalidad, así como también con los trabajos de las oficinas de al frente donde funcionará el departamento de agua. Luego se pasa a conocer el **Tercer punto** del orden del día que es: **Lectura y aprobación en primera instancia de la Ordenanza sustitutiva y ampliatoria de la Ordenanza de delimitación Urbana de la ciudad de Cnel. Marcelino Maridueña**. El señor Alcalde manifiesta que en días pasados recibió de parte del concejal Julio Delgado el proyecto de Ordenanza de delimitación Urbana de la ciudad de Cnel. Marcelino Maridueña, y que a través de la secretaría se les ha hecho la entrega a cada uno de ustedes una copia, para que sea analizada y si existen observaciones o modificaciones se las haga en este momento. A continuación el señor Alcalde ordena que por secretaría se de lectura a la Ordenanza, cuyo texto es el siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA Y AMPLIATORIA DE LA ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE CORONEL MARCELINO MARIDUEÑA.

El pleno del concejo cantonal del Gobierno Descentralizado Municipal de Cnel.

Marcelino Maridueña.

CONSIDERANDO:

- Que, es deber de la municipalidad propiciar un crecimiento ordenado y planificado de los distintos centros urbanos diseminados a lo largo y ancho de la cabecera cantonal en procura de un eficiente aprovechamiento de las obras de infraestructura, de urbanismo y de equipamiento existentes, en proceso de construcción o que a futuro se emprenderán en las diferentes ciudadelas que conforman al perímetro urbano.
- Que, con fecha 14 de abril de 1994, el concejo cantonal de aquella época, expidió como cuerpo legal, la “**ORDENANZA DE DELIMITACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA**”, cabecera cantonal del municipio del mismo nombre, y la puso en conocimiento y arbitraje del Ministerio de Gobierno y Municipalidades, el que mediante Acuerdo Ministerial número 4871, la aprobó con fecha 21 de noviembre de 1994, para que tenga vigencia luego de su publicación en Registro Oficial;
- Que, el **Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD**, en su artículo 57, referente a las atribuciones del concejo cantonal, establece en su literal a), que el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, se deberá efectuar mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Que, en los actuales momentos, es altamente justificable se lleve a efecto la expansión urbana de su cabecera cantonal, con el exclusivo propósito de llevar a realidad los planes y programas trazados por la actual administración municipal, inmersos en el Plan de Desarrollo Cantonal, que beneficien a la comunidad y a las generaciones presentes y futuras;
- Que, sustentándose en los requerimientos actuales y futuros, que permitan a la Municipalidad y a la actual y futuras administraciones municipales cumplir con sus objetivos , metas y compromisos ineludibles para con la comunidad marcelinense, y, en base a un desarrollo sustentable, se hace necesaria e impostergable la expansión urbana de la cabecera cantonal, incluyendo sectores aledaños y continuos al actual perímetro urbano, visualizando este crecimiento urbano hacia la zona oeste de la ciudad;

En uso de las atribuciones que le concede la Constitución de la República, la Ley y el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD,

EXPIDE:

La “Ordenanza Sustitutiva y Ampliatoria de la Ordenanza de Delimitación Urbana de la Cabecera Cantonal de Crnel. Marcelino Maridueña”.

Art. 1.- El área urbana de la ciudad de Crnel Marcelino Maridueña, tendrá los siguientes límites y linderos:

NORTE: Del **punto N°1** de coordenadas georeferenciadas UTM WGS-84 **X=672565; Y=9755268**, ubicado en la intersección de la prolongación de la calle cuarta de la ciudadela Acapulco con el río Chimbo, el curso del indicado río aguas arriba y siguiendo su margen izquierda hasta llegar al **punto N° 2**, de coordenadas **X=674783, Y=9756330**, ubicado en la intersección del puente metálico que atraviesa el río Chimbo con la carretera Marcelino Maridueña – Naranjito. De este punto se continúa aguas arriba tomando una distancia de 500 metros, hasta llegar al **punto N° 3**, de coordenadas **X=675266, Y=9756425**.

ESTE: Del **punto N° 3**, un meridiano geográfico hacia el sur, tomando una distancia de 300 metros, se llega al **punto N° 4** de coordenadas **X=675303, Y=9756138**, ubicado en la intersección de la carretera que conecta la cabecera cantonal con el sector La Isla, pasando por el sitio La Josefina. De dicha intersección, se continúa en dirección este-oeste hasta el empalme con la vía Perimetral, una distancia de 500 metros, en donde se ubica el **punto N° 5**, de coordenadas **X=674810, Y=9756079**, con frente al redondel de las banderas, en la vía Marcelino Maridueña – Naranjito. De este punto y siguiendo la vía Perimetral hacia el sur en línea recta, con una distancia de 473 metros, se llega al **punto N° 6**, de coordenadas **X=674814, y=9755605**, que se ubica en la intersección de esta vía con el camino lastrado que va hasta la hacienda La Pretoria, propiedad de la empresa Ingenio San Carlos. Desde este punto, tomando una dirección al sur, en una longitud de 480 metros, se llega al **punto N° 7**, de coordenadas **X=674875, Y=9755134** ubicado en la margen derecha del camino lastrado que se dirige a la antigua Ladrillera, pasando por el actual botadero de basura.

SUR: Del **punto N° 7**, siguiendo una dirección suroeste, a una distancia de 270 metros se llega al **punto N° 8**, de coordenadas **X=674604, Y=9755095**, ubicado en la esquina suroeste del antiguo botadero de basura, colindante con el actual y con la pista de aterrizaje, propiedad de la empresa Ingenio San Carlos. Desde este punto, siguiendo una dirección sur – norte y a una distancia de 340 metros, de los cuales 100 metros corresponden al antiguo botadero y 240 al actual cementerio, se encuentra el **punto N° 9**, de coordenadas **X=674562, Y=9755433**,

ubicado en la esquina noroeste del cementerio, al pie de la vía Perimetral, sector de la ciudadela Brasilia. Del **punto N° 9**, con trayectoria este – oeste se sigue la vía Perimetral, que pasa por el frente de la pista de aterrizaje e instalaciones industriales de las empresas Soderal S.A., Papelera Nacional S.A., cantero de propiedad del Ingenio San Carlos S.A., a una distancia de 884 metros, se llega al **punto N° 10**, de coordenadas **X=673737, Y=9755183**, ubicada en la intersección de esta vía con la Av. Papelera Nacional (Av. Edmundo Espinoza Granda). De este último punto, se continúa en dirección suroeste por un camino que separa el conjunto residencial de la empresa Papelera Nacional y bosque protector que se encuentran a la derecha de él y del cantero N° 016501 que se encuentra a su izquierda, hasta llegar al **punto N° 11** a una distancia de 292 metros, de coordenadas **X=673448, Y= 9755131**, camino que termina en la Av. Los Parques, a la altura de la calle Quinta de la ciudadela del mismo nombre.

De este punto, siguiendo una dirección sur - este, bordeando al cantero N° 016501, y la Av. Los Parques, a una distancia de 940 metros, se llega al **punto N° 12**, ubicada en la intersección de la vía Perimetral con la Av. Los Parques, de coordenadas **X=673642, Y=9754211**.

Del **punto N° 12** y siguiendo la vía Perimetral, límite sur de la ciudadela Los Parques, con una trayectoria sur – oeste, a una distancia de 1191.45 metros, se ubica el **punto N° 13**, de coordenadas **X=672475, Y=9753969**, en la intersección de la guardarraya del cantero del Ingenio San Carlos.

OESTE: Del **punto N° 13**, tomando la trayectoria sur – norte hasta llegar a la carretera Marcelino Maridueña – Puente Payo, se llega al **punto N° 14**, de coordenadas **X=672440, Y=9754640**, con una distancia de 674 metros. Desde este punto y siguiendo una trayectoria nor - este ubicado en la margen izquierda del río Chimbo, al pie de las instalaciones de la Gasolinera Móvil, propiedad de la Empresa Ingenio San Carlos, con una longitud de 411 metros hasta llegar al **punto N° 15**.

De este punto, y siguiendo el curso del río Chimbo aguas arriba por la margen izquierda, se llega al **punto N° 1**, en donde se cierra la poligonal.

El área total en donde está asentado el perímetro urbano de la ciudad de Crnel. Marcelino Maridueña, es del orden de 287.34 Ha.

CUADRO DE COORDENADAS		
PUNTO	X	Y
1	672565	9755268
2	674783	9756330
3	675266	9756425
4	675303	9756138

5	674810	9756079
6	674814	9755605
7	674875	9755134
8	674604	9755095
9	674562	9755433
10	673737	9755183
11	673448	9755131
12	673642	9754211
13	672475	9753969
14	672440	9754640
15	672686	9754970

Acto seguido hace uso de la palabra el concejal Julio Delgado, quien expresa que esta ordenanza se la ha elaborado pensando en el crecimiento urbanístico de la ciudad, la que ha sido bien elaborada ya que está con las coordenadas, este trabajo ha sido elaborado en conjunto con el departamento de Catastros que nos brindó las facilidades en el sitio y que el día de hoy está conociendo el concejo, espero que los compañeros concejales estén de acuerdo y que si hay que hacer alguna corrección está presto a contribuir. Luego del análisis de la referida Ordenanza, el concejal Luis Cajamarca mociona que se apruebe en primera instancia, la Ordenanza sustitutiva y ampliatoria de la ordenanza de delimitación urbana de la cabecera cantonal de Cnel. Marcelino Maridueña, moción que es apoyada por el concejal José Ibarra y sometido a votación es aprobado por unanimidad, en consecuencia el Concejo RESUELVE: **RESOLUCIÓN N° 056-**

GADMCM: Aprobar en primera instancia la Ordenanza sustitutiva y ampliatoria de la ordenanza de delimitación urbana de la cabecera cantonal de Cnel. Marcelino Maridueña, con los votos de los señores concejales: Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, y el voto del señor Alcalde. Luego se pasa a conocer el **Cuarto punto** que es: **Lectura y aprobación en primera instancia de la Ordenanza de Construcción y ornato y uso del suelo.** A continuación se da lectura a la referida Ordenanza cuyo texto es el siguiente:

El Concejo Cantonal de Crnel. Marcelino Maridueña

Considerando:

- **Que**, la Constitución política de la República de Ecuador en su art. 264 numeral 1, establece que los gobiernos descentralizados municipales tendrán entre otras atribuciones la competencia de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural de su jurisdicción, ejerciendo, igualmente el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

- **Que**, este mismo artículo 264 numeral 9, le da facultad para estructurar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales de la jurisdicción cantonal;

- **Que**, de igual manera, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su art. 54 literal c, determina, como una de sus funciones la de establecer el régimen del uso del suelo y urbanístico, para lo cual determina las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales, y controlar y regular las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control de construcciones, su prevención de riesgos y desastres;

- **Que**, a la municipalidad del cantón Crnel. Marcelino Maridueña le corresponde el control y la autorización de las construcciones de toda clase, que se ejecuten dentro de su territorio cantonal; así como el uso y destino que se les dé a dichas construcciones;

- **Que**, por tanto, debe normarse el uso del suelo y el levantamiento de las construcciones, acordes con el ornato y ordenamiento de la ciudad;

- **Que**, concomitantemente con lo anterior, es necesario reglamentar el trámite de aprobación de proyectos y permisos de construcción;

- **Que**, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, COOTAD y las leyes inherentes en vigencia,

RESUELVE:

EXPEDIR LA “ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y USO DE SUELO EN EL CANTÓN CRNEL. MARCELINO MARIDUEÑA, PROVINCIA DEL GUAYAS”.

**DISPOSICIONES PRELIMINARES
Finalidad, Ámbito, Aplicación y Control**

Art. 1. – FINALIDAD.- La presente Ordenanza de Construcción, Ornato y Uso de Suelo, tiene como finalidad establecer y propender a que las edificaciones que se ejecutan en el perímetro urbano del cantón, sean ejecutadas técnicamente tanto en su fase arquitectónica, como estructural, eléctrica y sanitaria, mediante la aplicación de normas de edificación y buen uso del suelo, en base a una zonificación previamente establecida, a las que deberán sujetarse todas las personas naturales y jurídicas que levanten edificaciones en esta jurisdicción; de igual forma que regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la Municipalidad.

Art. 2. – ÁMBITO.- Las disposiciones de la presente Ordenanza regirán y se aplicarán dentro de los límites urbanos de la cabecera cantonal de Marcelino Maridueña.

Art. 3. – APLICACIÓN Y CONTROL.-

Aprobación de solicitud de permiso de construcción.-

Previo a la aprobación de la solicitud de permiso de construcción, la Dirección de Planificación Urbana a través del Departamento de Catastros y Avalúos, estudiará la documentación y los planos arquitectónicos estructurales, eléctricos y sanitarios presentados, observando que estos reúnan los requisitos mínimos indispensables de construcción, como decir: ventilación natural, alumbrado natural, higiene de los ambientes, no vistas al vecino, etc.

Habiendo cumplido esto, la solicitud pasará a la Dirección de Planificación Urbana para que emita su informe de aprobación o rechazo, en cuyo caso, se deberán hacer las respectivas notificaciones.

Se extenderá, en consecuencia, el respectivo permiso de construcción para el inicio de la edificación, cuando el propietario o responsable técnico haya cumplido con los siguientes requisitos:

- a.- Carpeta de construcción y ornato.
- b.- Certificado de no adeudar al Municipio
- c.- Certificado del Registro de Solar
- d.- Planos aprobados y sellados por la Dirección de Planificación Urbana, a través del Departamento de Avalúos y Catastros;
- e.- Informe favorable de la Dirección de Obras Públicas Municipales y Planificación.

Una vez emitidos los informes, una copia será entregada al interesado y otra a la Dirección Financiera para la emisión del respectivo título de crédito por permiso de construcción, ampliación o reparación de la vivienda, y por concepto de estudio y revisión de los planos, de acuerdo a la disposición de los artículos 566 y 568 literal a), del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; debiendo el interesado cancelar dicho valor antes de la iniciación de la obra.

Para el cálculo del valor del costo por m² de construcción, se determinará sobre la base de los factores o costos de edificación que emita la Dirección de Planificación.

El Departamento de Avalúos, Catastros y Terrenos, ejercerá el respectivo control catastral.

Comisaría Municipal se encargará de realizar inspecciones periódicas a las construcciones, a fin de determinar si las mismas cuentan con el respectivo permiso, planos aprobados, responsabilidad técnica, y si se ha cumplido con el control catastral y con la inspección final a la que está sujeta toda edificación.

Establecerá las sanciones del caso si no cumple con las normas de esta Ordenanza.

La Dirección de Planificación ejercerá la debida supervisión.

DE LA TERMINOLOGÍA

Art.4.- TÉRMINOS UTILIZADOS.- Se inserta el anexo1, que contiene definiciones útiles para la correcta aplicación de esta ordenanza:

ANEXO 1:

ACERA: Es la parte lateral izquierda o derecha de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada incluido el bordillo, destinada al tránsito de peatones.

AFECTACIÓN: Acción por la cual se destina un terreno para la obra pública o de interés social.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la máxima distancia vertical permitida. Se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desniveles, la altura de la edificación será paralela al nivel natural del terreno. En la altura máxima se excluye el subsuelo. Los tanques de agua, cajas de ascensores y elementos de remate y mecánicos, no están considerados dentro de la máxima altura.

ÁREA DE RESERVA INDUSTRIAL: Es aquella destinada a ocupación futura de actividades industriales.

ÁREA URBANA: Es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos.

ÁREA DE IMPLANTACIÓN: Es el área sobre la cual se asienta la edificación en el terreno.

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: Es la suma de áreas edificadas por pisos.

AUMENTO: Incremento de volumen de la edificación.

BALCÓN: Elemento exterior en voladizo, generalmente prolongación del piso.

BLOQUE: Edificación aislada, multiusuario de más de 3 pisos.

CATASTRO DE CONSTRUCCIÓN: Declaración formal a la que está obligado el responsable o propietario de una construcción, aumento, remodelación o reparación efectuada.

CERRAMIENTO: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predios colindantes, y que tiene por objeto impedir el acceso hacia el predio y delimitarlo.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Relación entre el área del lote y la máxima área aplicable en planta baja.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS): Relación entre el área del lote y el área máxima permitida de edificación, a partir del nivel natural del terreno.

CONJUNTO DE EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones o ambientes destinados a uso residencial, comercial o de oficinas que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o construcción, que albergan dos o más unidades independientes que pueden ser enajenadas individualmente.

CONSTRUCCIÓN: Es la acción de construir elementos arquitectónicos, estructurales o urbanos.

ZONA VÍAL COMERCIAL: Está constituida por los predios frentistas a los ejes viales, a los que predominantemente se asigna usos comerciales, de servicios o habitacionales, de mediana y alta intensidad.

DENSIDAD BRUTA: Es la relación entre el número de habitantes y el área total de predios a urbanizarse.

DENSIDAD NETA: Es la relación entre el número de habitantes y el área del lote sobre el cual se edificará.

D.P.U: Departamento o Dirección de Planificación Urbana.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO U HOTEL: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EQUIPAMIENTO URBANO: Instalaciones públicas y/o privadas que facilitan servicios a las personas o a la ciudad en general.

ESTACIONAMIENTO: Área cubierta o descubierta destinada a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento.

Incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

ESTRUCTURA: Elementos que soportan las cargas permanentes y accidentales, y los esfuerzos laterales y oscilatorios de una edificación.

FACHADA: Plano vertical que limita una edificación, sea con el espacio urbano o con espacios abiertos interiores.

HABITALIDAD: Condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una construcción pueda constituirse en un local habitable.

Para el efecto, no es necesario que se hayan concluido los trabajos tales como: carpintería, pintura al interior de la edificación, cerramientos u otras obras exteriores, siempre que tal situación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

Inspección Final: Acto que lo ejecuta la Dirección de Planificación Urbana (DPU) para verificar y determinar que la construcción se ajuste a los planos, diseños y especificaciones técnicas y que cumple con las disposiciones de la presente ordenanza.

LINDERO: Línea común que defina legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público y comunal.

Línea De Construcción: Delimita el área implantable de una construcción en un lote, según normas municipales.

Línea De Soportal: Delimita el retiro que, en planta baja, deberá observar las construcciones en las zonas en donde es exigido el soportal.

Manzana: Área dentro de un trazado urbano, limitado por espacios de uso público, que generalmente son las calles.

Normas de Edificación: Características técnicas básicas a las que deberán, sujetarse las edificaciones.

Obras Menores: Son obras complementarias a la edificación principal, a la cual mejora, sin comprometer su integridad, ni contravenir normas municipales, así como las que se realizan en solares no edificados, tales como cerramientos, arreglos exteriores de jardinería, cisternas, pavimentos, exteriores, pintura, etc. También se consideran obras menores a las edificaciones que no están en serie y que no excedan un área de veinte y ocho (28) metros cuadrados.

OO.PP.MM: Obras Públicas Municipales.

Permiso de Construcción: Instrumento público otorgado por el municipio conforme a normas técnicas, que declaran apto el poder iniciar la construcción.

Portal: Es lo mismo que soportal.

Plano Aprobado: Plano de construcción aprobado por el DPU, que contiene los correspondientes sellos y observaciones.

Profesional: Arquitecto o Ingeniero Civil o quien, dentro de su ámbito profesional, le corresponde elaborar estudios, diseños o dirigir la ejecución de la obra.

Remodelación: Modificaciones que se hacen a construcciones existentes, en rubros como: distribución interna, puertas y ventanas exteriores, paredes interiores. No se consideran remodelaciones, obras como apertura de ventanas o puertas interiores, adecuación de jardines, enlucidos, pinturas, reparación de cubierta, etc.

Reparación: Sustitución de elementos defectuosos de una edificación que, de comprometer elementos estructurales, requieren de autorización, por parte de (DURA). No será aplicable construcciones declaradas obsoletas.

Responsable Legal: Persona natural o jurídica, titular del dominio del predio sobre el cual se va a actuar, o que se dispone de expresa y delegación del propietario o en su defecto expresa que asume la responsabilidad civil y penal para fungir como tal para la actuación requerida.

Art. 6.- APLICACIÓN.- Para la aplicación de esta ordenanza y sus normas, se utilizará la zonificación propuesta que se adjunta en el plano general de implantación, que abarca todo el perímetro urbano del cantón, que divide el suelo urbano en 3 sectores, diferenciados por el uso predominante del suelo, la densidad poblacional y por los tipos de edificación:

- 1.- Zona Comercial y Bancaria (ZCB)
- 2.- Zona Residencial (ZR)

3.- Zona Industrial (ZI)

Descripción de cada una de ellas:

1.- Zona Comercial y Bancaria (ZCB):

Por el N: Calle Malecón “Carlos Cortez Infante” desde la intersección con la Av. Acapulco, a la altura del Parque Ecológico hasta interceptarse con la Av. Modesto Salazar; baja desde este punto siguiendo esta avenida hasta la intersección con la Av. 4 de Noviembre; toma esta avenida hacia el este siguiendo su trayectoria hasta la intersección con la Av. San Carlos; desde este punto continúa hacia el sur siguiendo la Av. Edmundo Espinoza Granda, hasta interceptarse con la Av. Miguel Franco Salazar. De aquí se continúa hacia el oeste siguiendo esta avenida, hasta interceptarse con la Av. Los Parques, continuándose por esta avenida hacia el sur, hasta el punto donde terminan las instalaciones de la Plaza San Carlos, incluida.

Por el Oeste: de la intersección de la Av. Miguel Franco Salazar con la Av. Los Parques, se dirige hacia el norte hasta interceptarse con la Av. Acapulco. Agréguese a esta zona las instalaciones de la Gasolinera Móvil, ubicada al oeste de la ciudadela Acapulco.

Esta zona está integrada por las ciudadelas Urdesa - Miraflores; Casco Colonial; La Puntilla; Los Ángeles; La Unión y Plaza San Carlos.

2.- Zona Residencial (ZR):

La conforman las ciudadelas el Paraíso y Haway, pertenecientes a Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos; Barrio Nuevo; Acapulco; incluyendo las instalaciones para hombres solos; propiedad del Ingenio San Carlos; Ciudadelas Brasilia; Los Samanes; Papelera Nacional; Los Parques 1y2.

3.- Zona Industrial (ZI):

Comprende todas las instalaciones propiedad de Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos, incluyendo edificaciones de oficinas, factoría, talleres mecánicos, batey, bodegas de insumos de azúcar y de maquinarias; Centro Hospitalario e Iglesia San Francisco.

De Papelera Nacional: Comprende todas las instalaciones industriales, oficinas, bodegas de materiales y productos terminados, instalaciones de la Planta; Cartonera, Subestación eléctrica, etc.

De Soderal: Instalaciones industriales; oficinas; bodegas; complejo deportivo y futuras instalaciones.

4.- Zona Recreacional: Todos los espacios verdes públicos o privados

Art. 7.- ZONA DE PROTECCION ESPECIAL (Z.P.E.).

Se regirán por Ordenanzas Especiales.

Art. 8.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS (Z.E.U.).

Se Ubican en diversos sectores dentro del perímetro urbano.

Art.9.- DELIMITACIÓN DE ZONAS.

Para el caso de terrenos que tengan su frente hacia una vía que delimita zonas de diferentes normas de edificación se considerará las características de las edificaciones predominantes.

Art. 10.- Se deja expresa constancia que el uso del suelo en la zona residencial deberá tener una estricta aplicación de sus disposiciones, con la finalidad de evitar la proliferación de negocios que vayan a romper la calma y la tranquilidad de las que deben gozar los habitantes y sus familias allí residentes.

CAPÍTULO II

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE LAS OBRAS EXTERIORES EN LOS EDIFICIOS

Art. 11.- Salientes y Voladizos.- Los motivos arquitectónicos y los balcones con frente a la calle pública no podrán sobresalir más de un (1.00) metro de la línea de edificación o de fábrica hacia el bordillo, cuando la acera tiene más de un (1.00) metro, o las $\frac{3}{4}$ partes del ancho, cuando la acera tiene un (1.00) metro o menos, a fin de evitar un posible colapso debido al estacionamiento de vehículos grandes. Tampoco serán permitidos si la distancia del edificio colindante a la ventana es menor o igual a un (1.00) metro.

De igual manera, las decoraciones y motivos arquitectónicos del edificio no podrán sobresalir más de 5 cm de la línea de edificación y/o línea de lindero, a partir de una altura de 2.60 m con relación a la acera.

A partir de la línea de construcción hacia el exterior, se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

11.1.- En las edificaciones, sin propiciar registro de vista a vecinos, los cuerpos salientes o volados, seguirán las siguientes regulaciones:

a.- En edificaciones con retiros lateral y posterior, llegará hasta un 30% del ancho del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

b.- En edificaciones a línea de lindero y sin retiro lateral o posterior, no podrán abrirse ventanas con vistas al vecino, a fin de precautelar la privacidad de los colindantes.

c.- En edificios a línea de lindero hacia la calle pública, se atenderá a lo siguiente:

1.- Voladizos de hasta 1.00 metro a partir de una altura de 3.50 metros sobre el nivel de la acera, cuando la acera es de más de 1.20 metros.

2.- Si sobre la acera existieren cables de energía eléctrica o de matriz telefónica pública, se permitirán voladizos hasta el 30% de ancho de la acera. En todo caso, se debe guardar la distancia prudencial indicada.

3.- En edificaciones que enfrenten calles peatonales, solo se admitirán voladizos equivalentes al 10% del ancho de la calle, hasta un máximo de 60cm.

11.2.- Hacia el subsuelo no se admitirán desarrollos fuera de la línea de fábrica, sobre todo en cimentaciones, capaces de invadir la zona de acera; pero sí bajo las áreas de retiro y de soportal.

Art. 12.- Fachadas: Las fachadas de las edificaciones en general, con frente a la vía pública o a espacios libres y visibles, responderán a la exigencia del ornato, en todo cuanto se refiere a la correcta armonía del entorno y de los materiales que se empleen.

Art. 13.- Iluminación de los Ambientes: Los ambientes en todos los pisos que conforman una edificación, deberán tener luz solar directa a través de ventanas o por medio de pozos de luz, pero en ningún caso se abrirán ventanas, boquetes o tragaluces hacia el vecino, para iluminar una habitación.

Nota importante: Como consecuencia de lo anterior, por ningún motivo se autorizarán

vistas al vecino.

Art. 14.- Gradadas.- Con la finalidad de precautelar la integridad y la movilidad de las personas, y de acuerdo al Código Ecuatoriano de la Construcción, las gradadas deberán tener una huella mínima de 25 cm y una contra huella máxima de 18 cm.

Art. 15.- Soportal.- Es el área cubierta en Planta Baja, que se ubica a continuación de la acera, al mismo nivel o a un nivel mayor, que es parte del predio y de uso público, que siempre debe estar libre y sin obstáculos, útil para la circulación peatonal. Tendrá las siguientes características:

Piso de material antideslizante;

Pendiente hacia la acera, que no podrá exceder del 2%.

En esta área sólo se permitirá la construcción de pilares o columnas dispuestos en la línea de lindero o de fábrica, que disminuyen el ancho del soportal solo en la sección en que fueron diseñadas.

Altura mínima del soportal será de 3.20 m y máxima de 6.00 m

Nivel.- Para determinar el nivel del piso del soportal, se lo hará en relación al nivel del bordillo colindante o de la esquina de manzana más cercana al predio, que no excederá a 20 cm medidos desde el nivel del bordillo.

Ancho del soportal.- Es variable y va desde los 3.00 metros en adelante; a excepción de los soportales existentes, en virtud de lo cual las construcciones nuevas deberán adoptar dichas medidas.

NOTA IMPORTANTE: Queda expresamente tipificado que ninguna edificación podrá interrumpir la trayectoria o continuidad del área de soportal en una manzana; y en lo posible, todas las construcciones deberán observar el mismo nivel del soportal.

Altura de Entrepiso.- Su altura mínima será de 2.60 metros.

DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Art.16.- De acuerdo a la forma y ocupación del lote, las construcciones se clasifican en:

- . Construcciones desarrolladas en línea de lindero o de fábrica: con soportal y sin soportal.
- . Construcciones con retiros laterales: aisladas, adosadas y continuas.

16.1.- Construcciones desarrolladas en línea de lindero o fábrica.

a)Con soportal: Se permitirán en zonas determinadas por la presente ordenanza.

b)Sin soportal: Se permitirán en áreas en que predomine esta forma de ocupación de lotes.

Nuevas zonas de esta tipología serán permitidas cuando las aceras que enfrenten las edificaciones tengan no menos de 3 metros.

16.2.- Construcciones con Retiros: Se admitirá en lotes medianeros de al menos 6.00 metros de frente; y lotes esquineros de al menos 8,00 metros, de frente y con más de 120 m² de área:

a)Aisladas.- Con retiro frontal, posterior y 2 laterales en lotes mayores de 8.00 metros de frente.

b)Adosada.- Con retiro frontal, posterior y un lateral en lotes con frentes máximo de 8.00 metros.

c)Continua.- Con retiro frontal, sin retiros laterales, y con o sin retiros posteriores, en sectores que predominen este tipo de construcción o áreas

previamente determinadas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

Para la realización de los cuadros de las Normas de Edificación, que se anexan a esta Ordenanza (Anexo 2) se ha tomado en consideración los siguientes indicadores:

Art. 17.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Está determinada en los cuadros del anexo 2.

Para la estimación de la altura, no se tomará en consideración lo siguiente:

- Elementos auxiliares dispuestos sobre la cubierta, tales como caseta cubierta de escalera o de ascensores; depósitos o tanques elevados de hormigón armado o metálico o similares para almacenar de agua; cuarto de máquina, casetas cubiertas de pozos de luz, etc.

- Volumen conformado por los planos de cubierta inclinada.

- Los pisos destinados exclusivamente a áreas de uso común, como son: terrazas e instalaciones técnicas.

Art.18.- Retiro de la Edificación:

18.1.- Retiros Laterales.- Donde sea exigible; para determinar su ancho, se multiplica el frente del lote por el coeficiente correspondiente. En ningún caso, este retiro será inferior a 1.00 metro, no siendo exigible más de 3.00 metro.

18.2.- Retiros Posteriores.- Para establecer su ancho, se multiplica la profundidad promedio del lote por el coeficiente correspondiente, no siendo exigible más de 4.00 metros.

18.3.- Retiros Frontales.- Prevalecerán los que se considere en los cuadros de edificación del anexo 2. En ningún caso, en el retiro frontal podrá dirigirse al aumento de la construcción, ni colocarse cubierta. Solo se admite cerramiento con verjas de hierro.

De no existir disposición expresa, se hará en función del ancho de la calle, de la acera y de la posición del cableado público de electricidad:

-Para Vías de más de 30.00 metros de ancho, el retiro frontal será 5.00 metros.

-Para Vías de 6.00 metros a 25.00 metros de ancho, el retiro será de 3.00 metros.

-Para Vías de menos de 6.00 metros de ancho, el retiro será de 2.00 metros.

Art. 19.- Régimen De Excepción.- En caso de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las indicadas en el Art. 16, siempre y cuando se incorpore en la solicitud carta notariada de acercamiento o adosamiento, suscrito por los correspondientes propietarios de los predios colindantes.

De estos retiros menores a 3.00 metros, se deberá prever medidas de diseño en ventanas, terrazas y balcones, que no permitan el registro de vista a los vecinos.

Art. 20.- Densidad Poblacional.- Es la que nos permite cuantificar la utilización urbanística del suelo, para lo cual, se establecerá el número de habitantes u ocupantes permanente de una edificación. La densidad poblacional se establece multiplicando el área del lote o solar por la densidad neta establecida por los cuadros del anexo 2, para las correspondientes zonas.

-Para estimación del número de habitantes imputables a un proyecto de edificación de uso residencial, el cálculo de la densidad neta se realizará estimando lo siguiente:

-Dos personas por dormitorio principal.

-Una persona por cada espacio habitable (cuarto o dormitorio), cuya privacidad esté asegurada por algún componente de cierre o puerta.

Art. 21.- Intensidad de Edificación.- Es el área eficaz de construcción formada por los siguientes componentes:

- a) ocupación del suelo y,
- b) utilización del suelo, que dan los coeficientes de ocupación del suelo y de utilización del suelo, respectivamente.

21.1. C.O.S.- Coeficiente de ocupación del suelo: Es la relación entre el área mínima de implantación de la edificación y del área del lote.

C.O.S = área de implantación de la edificación

Área del lote

21.2. C.U.S.- Coeficiente de utilización del suelo: Es la relación entre el área de la construcción y el área del lote.

C.U.S= área de la construcción

Área del lote

NOTA: Para el cálculo de este componente no se considera la parte edificada hacia el subsuelo, ni las destinadas a estacionamientos para el servicio de sus residentes, ni las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

Art. 22.- Indicadores Fundamentales.- Están constituidas por la densidad neta poblacional, el COS Y EL CUS, por lo que prevalecerá su aplicación de acuerdo a los valores establecidos en los respectivos cuadros del anexo2.

NOTA: En programas habitacionales de interés social, se admitirá un C.U.S igual o mayor a 0,80.

Art. 23.- Régimen de Excepción.- En los siguientes casos se exceptúa la aplicación total o parcial de las siguientes normas.

23.1.- Incompatibilidad de normas por condiciones de haber construcciones previas.- En el supuesto caso de que las condiciones de edificabilidad prevista en esta Ordenanza para una determinada zona, sean distintas a las predominantes en el sitio, estas serán motivo de un informe particular del Departamento de Planificación Urbana, a fin de determinar las aplicables.

23.2.- Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo del sector urbano, requieran de un régimen de excepción podrán acogerse al mismo; para lo cual los interesados deberán solicitarlo al Concejo Cantonal, el mismo que resolverá en

base al informe del Departamento de Planificación Urbana y de acuerdo a los siguientes casos:

- a) Si se tratare de una intensificación del número de usuarios o de la edificabilidad admitidos: Para el efecto, se presentará el informe de los departamentos municipales que prestan el servicio de infraestructura básica, quienes indicarán si es posible y conveniente dicha intensificación.

- b) Si se tratare de las modificaciones a las condiciones de ordenamiento que impliquen cambios a las normas relativas al tipo de edificación admisible en los retiros o en el COS, el informe debe incluir un análisis de la volumetría de los edificios existentes de la manzana en referencia y de los ubicados en frente de la misma.

La municipalidad consultará a los vecinos colindantes con el predio del caso, si están o no de acuerdo con las características del proyecto sometido a régimen de excepción. De existir pronunciamiento negativo, no se autorizará dicho régimen solicitado en los dos casos.

Art. 24.-Compensación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).-

En la edificación que libere parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá la compensación, mediante el incremento del volumen de la edificación en su correspondiente altura, equivalente al área edificable en la superficie del terreno liberada por el CUS aplicado, incrementando en un 10%.

Art. 25.-Ocupación Parcial de Retiros.- Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista al vecino, ni el frente del predio de una red vial principal, ni estén ubicados en los corredores comerciales, según los siguientes propósitos y posiciones.

- a) En las áreas destinadas a retiros y hasta un máximo del 50% de cada uno de ellos, se podrá utilizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a uso como garajes, porterías, garitas de vigilancia, instalaciones de equipos para energía eléctrica o agua potable. Estas áreas no podrán constituirse en edificios independientes o previstos, ni podrán sobrepasar la altura correspondiente a la planta baja, ni se contabilizarán en el cálculo del COS y CUS.

- b) **En retiros frontales.-** En caso de los retiros frontales, cuando más del 50% de los predios de la manzana del caso, se encuentran a línea de lindero o con retiros inferiores a los normales, regirá la traza establecida.

Art. 26.- Retiros Posteriores y Pozo de Luz: En edificaciones destinadas a uso habitacional, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

- a) En caso de edificación de hasta 3 pisos: Si el área correspondiente es incorporada a un espacio central libre, cuyo lado menor sea igual a la mitad de la altura de la edificación servida por él.
- b) En edificaciones de más de 3 pisos: si la ventilación e iluminación de ambientes de uso residencial, se realiza por pozo de luz, cuya área mínima será 4.50 m², el lado menor será mínimos de 1.50 metros.
- c) En edificios de usos comerciales, se podrá prescindir del retiro posterior y/o pozo de luz, si se los dota del sistema de ventilación o climatización artificial. Los locales no habitables podrán ser ventilados por medio de ductos o extractores.

Art. 27.- Tolerancias.- A efecto del control de las normas aplicables a un permiso de construcción, se admitirá una tolerancia de hasta el 10% en más o menos de los valores establecidos.

De las condiciones de Uso de Suelo y de los materiales de construcción.-

Art. 28.- Tipos de uso de suelo.- A fin de determinar el uso de suelo con fines constructivos, se establecen los siguientes tipos, descritos en el anexo 2.

28.1.- Usos permitidos: Los que están admitidos expresamente en cada zona.

28.2.- Usos condicionados: Los que requieren ciertas limitaciones en su intensidad, o formas de uso para ser compatibles.

28.3.- Usos compatibles: Los que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las características y efectos de la zona.

28.4.- Usos prohibidos: Son los que presentan problemas, peligro o malestar a personas y bienes, o distorsionen las características de la zona.

NOTA 1: En las zonas comercial, bancaria y residenciales, se permitirán construcciones solo de hormigón armado con estructura sismo resistente y con materiales en pisos y paredes que, por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego, como decir, cerámica o baldosa, bloque de arcilla, ladrillos y bloques de hormigón simple de piedra pómez.

NOTA 2: Bajo ninguna circunstancia se permitirán estructuras y paredes de madera o caña gadúa o cualquier otro material frágil y de poca durabilidad.

En todo caso, para levantar las edificaciones en las zonas comercial y bancaria y

residencial, deberán observarse estrictamente las normas establecidas por el ente regulador, en este caso el municipio de Marcelino Maridueña.

Art. 29.- De la subdivisión de solares.- Corresponde al pleno del Concejo Cantonal autorizar la subdivisión de solares, para cuyo efecto se deberán observar las siguientes normas:

- a) En las zonas comercial y bancaria y residencial, la subdivisión de un solar no podrá ser inferior a los 6.00 metros de frente, cuando el solar es medianero.

- b) Cuando el solar es esquinero, la subdivisión podrá efectuarse conforme lo indica el literal a) utilizando un frente o utilizando la longitud de fondo como otro frente.

DE LA SEGURIDAD

Art. 30.- Prevención contra incendio.- Todo proyecto arquitectónico y/o urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios, contemplados en la Ley respectiva.

Art. 31.- Accesibilidad para minusválidos.- Las edificaciones de uso público deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, como: corredores, camineras, rampas, escaleras, puertas, unidades sanitarias, interruptores y señalización, establecidas en las normas de Arquitectura y de Construcción, de tal manera que permitan a las personas con capacidades especiales y a los grupos vulnerables el uso cómodo y seguro de las diferentes dependencias públicas y privadas en los edificios.

Art.32.- Estabilidad Estructural.- En la construcción de las edificaciones se deberá atender a las normas del sismo resistencia y otras, constantes en el Código Ecuatoriano de la Construcción vigente, de cuyo cumplimiento se encargará la Jefatura de Planificación.

NOTA: Los Responsables: Técnicos, maestros de obra o albañiles, deberán tomar las debidas precauciones a fin de no causar problema alguno a las edificaciones colindantes; cuidado sobre todo que al efectuar las excavaciones para cimentar, no provoquen un colapso en las viviendas colindantes. Lo aconsejable es la entibación del terreno en donde se ejecutan los trabajos.

Art.33.- Ascensores y escaleras.- En el caso de edificaciones que tengan 3 o más plantas, estas deberán contar tanto con sistemas electromecánicos de circulación vertical, como escaleras a prueba de fuego. El número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarse en estudios de circulación.

Art.34.- Normas para edificaciones industriales.- Para edificaciones industriales de bajo, mediano y alto impacto, se aplicarán las normas de seguridad previstas en las Normas de Arquitectura e Ingeniería de la Construcción y en el Código de la

Construcción vigente.

DEL ORNATO

ART. 35.- Accesorios de las Construcciones.-

35.1. Toldos.- El nivel del toldo será de al menos 2.40 metros respecto del nivel del soportal o de la acera, según sea el caso. Podrán desarrollarse en voladizos hasta en un 30% del ancho de la acera del sitio; pero no podrán disponerse de soportes verticales.

35.2. Marquesinas.- Se podrá autorizar la construcción de marquesinas, siempre y cuando el nivel inferior de aquella se encuentre a no menos, de dos metros, cuarenta centímetros (2.40 m), con relación al nivel del piso de acceso y que no sobresalga del plano vertical del edificio.

35.3. Directorio.- Toda edificación multiusuario, de uso comercial o de servicios, deberá contar en el ambiente de acceso con un directorio, en donde consten la identificación de las personas naturales o jurídicas que lo ocupen.

Art. 36.- Cerramientos.- En la zona comercial y bancaria, se exigirá estrictamente cerramiento en los predios no edificados, que deberá ser construida con columnas de hormigón armado y paredes de ladrillo o bloque, hasta una altura mínima de dos metros cuarenta centímetros (2.40m). También puede utilizarse otros materiales apropiadas para cerramiento.

Art.37.- En la zona residencial, los cerramientos podrán ser de cualquier material, excepto caña g adúa, siempre que no presenten peligro para la integridad de los transeúntes y vecinos.

Art.38.- En la zona industrial, los predios y sus instalaciones deberán contar con cerramientos cuyas características y materiales estarán en función de los requerimientos de seguridad, que determine la peligrosidad de la actividad, materiales e instalaciones.

En ningún caso, tanto en la zona comercial y bancaria, como en la zona residencial, se permitirán depósitos de materiales reciclables como decir, botellas plásticas, papel y cartones, plásticos y otros, que por su fácil combustión puedan causar eventuales incendios. De la misma manera, con líquidos inflamables, como aceites, gasolinas y otros.

Art. 39.- Cerramientos esquineros.- En solares esquineros ubicados en cualquiera de las zonas, el cerramiento de su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

39.1.- Transparente, hasta no menos de tres (3.00) metros, en cada uno de los frentes.;

39.2.- Redondeado.- Cuyo radio no será menor a dos (2) metros.

39.3.- Forma biselada o chaflán recto.- Tomando dos (2.00) metros de cada frente.

Art.40.- Medidas de protección en los cerramientos.- Los remates superiores de los cerramientos, que se deben ubicar a una altura mínima de dos metros, cuarenta centímetros (2.40); pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los

mismos no representen peligro para la normal circulación de los peatones, ni se los coloque invadiendo las líneas de lindero, o áreas de uso público.

LA CONSTRUCTIBILIDAD

Art.41.- Obras preliminares.- Los trabajos de limpieza, preparación del terreno, obras de protección para los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción; caseta para bodegas, y unidades sanitarias para los obreros, serán llamadas obras preliminares, las cuales deben ser canalizadas, por el constructor o propietario y sus desalojos evacuados de inmediato en un sector del botadero municipal.

Art.42.- Demoliciones.- Para efecto de demolición parcial o total de edificaciones existentes, se comunicará al municipio y se solicitará el permiso respectivo. Los materiales residuales de la construcción demolida, serán desalojados en el plazo improrrogable de 48 horas, a costa del propietario o constructor. Por ningún motivo podrá utilizarse la calzada o la acera para hacer acumulación momentánea o permanente.

Art. 43.- El propietario y/o el responsable técnico comunicarán a las empresas de servicios de electricidad, telefónicas o Tv cable, sobre el inicio de los trabajos de demolición, a efectos de tomar las acciones de precaución, que deberán realizarse para la preservación de las redes y componentes de los sistemas de infraestructura.

Art.44.- El predio en proceso de demolición deberá estar cercado y contará, en cada uno de sus frentes, con un letrero que diga: **PELIGRO, DEMOLICION.**

Art.45.- Proceso constructivo.- El control del proceso constructivo a cargo del municipio, se atenderá a lo siguiente:

45.1.- Inspecciones.- En todo predio donde se realice una construcción, debe permitirse el acceso, previo presentación de credenciales, a funcionarios municipales, con el exclusivo fin de verificar el cumplimiento de las normas municipales de construcción y de esta ordenanza.

45.2.- Actas de Inspecciones.- Para el cumplimiento de lo establecido en el artículo. 44 numeral 44.1, en la obra, anexo al permiso de construcción se mantendrá una bitácora en la que se consignarán las observaciones efectuadas en las visitas de inspección.

DE LAS EDIFICACIONES SUJETAS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.46.- Alcance de la Ordenanza.- La presente sección regula el régimen de edificaciones en Propiedad Horizontal, en los términos determinados por el Art. 1 de la Ley de propiedad Horizontal y su Reglamento.

En los aspectos no previstos por la presente ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Art.47.- Objeto.- Pueden someterse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, locales comerciales u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art.48.- Aprobaciones no municipales.- Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud efectuada a la municipalidad.

Art.49.- Materiales a usarse.- Para que un edificio construido o en proceso de construcción pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y sismos, con pisos y paredes de medianería y exteriores impermeables al agua, humedad y a ruidos; y, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.

Art.50.- Normas.- Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las siguientes normas:

50.1.- Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad de vivienda tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrá un medidor independiente.

50.2.- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñará de tal manera que cada unidad de vivienda tenga su propia instalación, hasta conectarse con la red pública.

50.3.- En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art.51.- Clasificación de las áreas comunes.- Las áreas comunes en los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

51.1.- Áreas de circulación vehicular y peatonal.

51.2.- Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

51.3.- Áreas comunes construidas que contienen ambientes para diferentes usos, como decir:

a.- Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.

b.- Espacios para portería y habitación de personal de guardianía.

c.- Sala común de propietarios.

Art.52.- Entrepisos y Mezzanines.- En los edificios a construirse o ya construidos, sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el entepiso ubicado sobre la Planta baja, comunicado o adscrito a ésta, que se define como mezzanine, o cualquier otro entepiso, no podrá ser considerado como local independiente; por lo que, los propietarios de éstos locales no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a gravámenes en forma independiente.

Art.53.- Planos protocolizados.- Los planos que sirvan de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal, individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos bajo los cuales pueden ser objeto de transacción o uso,

independientemente del resto de locales. Tales planos, deberán protocolizarse en la notaría del cantón e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo a su registro catastral en la municipalidad.

Art.54.- Modificación de Planos y Alícuotas.- Las alícuotas y planos de una Propiedad Horizontal, podrán modificarse, en atención a lo aprobado unánimemente por la Junta de Propietarios, y sujeto a la aprobación de la municipalidad si se justifica el propósito o necesidad de los cambios propuestos, en cumplimiento de las normas de edificación en vigencia. No se permitirá afectar ni comprometer la funcionalidad de las áreas privadas, ni las áreas de las instalaciones comunes.

DE LAS PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO

Art.55.- Plazas de Estacionamiento.- Se denominarán así a los espacios para estacionamiento vehicular en los proyectos de construcciones donde éstas fueran exigibles en función del número de viviendas, oficinas y/o de la superficie de los locales que se determinan en los cuadros anexos.

Art.56.- En los casos en que el área o forma de terreno impidiera la construcción en referencia, no podrá exceder en altura o en volumen, la edificabilidad que le permitirá adaptarse a esta norma.

Art.57.- En la zona comercial y en los corredores comerciales, se exigirá estacionamiento cuando el lote tenga al menos 12.00 metros de frente o 360 metros cuadrados en terrenos medianeros, o 420 m² en terrenos esquineros.

Art.58.- La exigencia de estacionamiento también podrá cubrirse total o parcialmente, por el número de plazas disponibles, según regulaciones de tráfico, y adyacente a la acera que enfrenta el predio.

Art.59.- En caso de faltante de parqueo en un proyecto determinado, se permitirá suplirlo mediante la construcción simultánea de un área de parqueo en un terreno ubicado en la misma manzana, lateral o diagonal; no pudiendo desvincularse bajo ninguna circunstancia.

CAPÍTULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Art.60.- Obligatoriedad.- Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio que se encuentre dentro de la jurisdicción urbana del cantón, y que vayan a realizar trabajos de nueva construcción, ampliación, remodelación o reparación de edificios existentes, así como la construcción de cerramientos, están obligados a obtener de la Municipalidad, el correspondiente Permiso de Construcción, línea de fábrica o registro de solar y normas de construcción y ornato para la ejecución de dichas obras, siempre y cuando no sean consideradas obras menores.

Art.61.- Intervención Personal.- Los proyectos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños estructurales, sanitarios, eléctricos, mecánicos o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional en

ingeniería inscrito en el SENESCYT y registrado en la Municipalidad del cantón.

La ejecución de las construcciones se realizará bajo la supervisión de un profesional, al que se le denominará Responsable Técnico. El nombre y el número del registro profesional de los responsables de los diseños y de la ejecución de las construcciones deberán consignarse en la documentación para el Permiso de Construcción.

Art.62.- Consulta de Normas de Construcción.- El interesado deberá solicitar al departamento de Planificación Urbana las normas de construcción correspondiente a la zona o sector donde vaya a construir, las cuales constituyen requisitos imprescindibles para la aprobación de los planos.

Art.63.- Obras Menores.- No requieren de la aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el certificado de obra menor.

Son obras menores, entre otras, las siguientes:

63.1.- Las construcciones aisladas y no en serie que se realicen en un predio no edificado ubicado en las zonas residenciales y que tengan un máximo de treinta y seis metros cuadrados (36m²) de construcción sin losa, y cuyo costo no supere los 3500.00 dólares, sea de una planta, y que cumpla además, con los retiros y utilice los materiales exigidos para la zona.

63.2.- La reparación de cubiertas, impermeabilización y reparación de terrazas sin aumentar sus dimensiones, ni que afecten componentes estructurales.

63.3.-La construcción de cisternas o pozos sépticos; reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas, sin afectar los elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

63.4.-La reparación y/o remodelación interior de viviendas, oficinas y locales hasta en un 20% del área construida sin afectar elementos estructurales ni propiciar el cambio del uso del inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; también sustitución de sobre pisos.

63.5.- Apertura de ventanas o puertas, o levantamiento de paredes, siempre y cuando no represente modificaciones sustantivas de la fachada. Se exceptúan las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

63.6.- Nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidos aceras y soportales cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías; construcción de cerramientos y bardas, colocación de rejas de seguridad para la vivienda.

63.7.- Construcciones Temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.

63.8.- Obras exteriores a una edificación, tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, cubierta para garajes y canchas deportivas.

63.9.- Pintar las fachadas y enlucidos de culatas.

63.10.- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, las que deberán ser informadas a la Dirección de OO.PP.MM en un plazo máximo de 72 horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art.64.- Aprobación de Planos.- Como paso previo al permiso de construcción, se deberá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director del Departamento de Planificación Urbana (DPU), firmada por el responsable del proyecto.
- Línea de Fábrica o Linderos.
- Normas de Construcción y Ornato.
- Pago de Tasa por revisión y aprobación de planos;
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Dos (2) copias de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios a escala 1:50 – 1:100 según formato INEN. Se admiten escalas más reducidas o amplificadas, cuando las circunstancias lo ameriten.

Los planos arquitectónicos incluirán la o las plantas, fachada principal o principales, cortes longitudinales y transversales; detalles de relevancia; implantación, y ubicación arquitectónica del predio en la manzana y plano de cubierta

En los planos estructurales: Cimentación y diseño estructural de la losa o losas con cortes y detalles complementarios; diseño de escalera.

Detalles de planos eléctricos y sanitarios.

Todos ellos firmados por un profesional de las ramas de arquitectura e ingeniería, registrados en el SENESCYT y en la municipalidad.

Art.65.- Plazo para resolver la Solicitud.- El Departamento de Planificación Urbana resolverá sobre la solicitud en el término de 15 días, contados a partir de la entrega de la documentación.

Art. 66.- Una vez aprobados los planos y la documentación y entregado el permiso de construcción, correrá una vigencia de 6 meses calendarios. Si la construcción se paraliza por cualquier circunstancia y expira el plazo otorgado, deberá el interesado renovarlo en las mismas dependencias municipales.

Art.67.- Requisitos para obtener el Permiso de Construcción

1. Solicitud del permiso de construcción firmado por el propietario y el responsable técnico de la obra, dirigido al señor Alcalde.

2. Carpeta taza por servicios técnicos y administrativos; adquirida en tesorería municipal.
3. Copia catastrada de escritura del predio en donde se va a ejecutar la obra.
4. Recibo de pago de prediales del año en curso.
5. Tres (3) juegos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios, que fueron revisados por la Dirección de Planificación Urbana, hechos para la consulta previa, incluyendo las observaciones y rectificaciones estimadas por esa dependencia municipal (Art 63).
6. Para construcciones de más de 3 plantas, se incluirá el respectivo estudio de suelo, del predio en donde se va a construir.
7. Materiales que se emplearán en la obra: No podrán utilizarse elementos estructurales de madera o caña guadua.
8. En caso de aumento y/o remodelación, deberá incluirse en los planos la edificación existente y la que se va a incrementar o remodelar.
9. Certificación del Cuerpo de Bomberos Municipal.

Art. 68.-Tasa por Permiso de Construcción.-

La municipalidad del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, cobrará una tasa por la concesión del permiso para nueva construcción, ampliación o reparación de la edificación existente, y por concepto de aprobación de planos e inspección de la construcción, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 566 y 568 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; debiendo el interesado cancelar dicho valor previo a la iniciación de los trabajos.

El cálculo del costo de metro cuadrado (m²) de construcción, se determinará sobre la base de los rubros o costos de la edificación en el medio, que emita la Dirección de Obras Públicas Municipales o por los costos establecidos por la Cámara de la Construcción de la ciudad de Guayaquil o la revista DOMUS..

Art.69.- Plazo de Validez del Permiso de Construcción.- El permiso de Construcción, ampliación o reparación, tendrá una vigencia de seis (6) meses calendarios, pudiendo solicitar el responsable técnico o propietario, un plazo mayor en función de la magnitud de la obra.

Los permisos caducarán en el tiempo estipulado, así no se haya iniciado la construcción autorizada, o en su defecto se haya suspendido la obra. Los permisos caducados no son susceptibles de prórroga, pudiéndose solicitar un nuevo período para poder reiniciar los trabajos, siempre y cuando se cancelen los pagos correspondientes.

Art.70.- En las solicitudes de permiso de construcciones nuevas, se deberá hacer constar que el solar se halla totalmente expedito y sin edificaciones que impidan la iniciación de la obra. Caso contrario, habrá de solicitarse previamente el permiso de demolición de la construcción existente, y una vez ejecutada ésta, se solicitará el registro del solar, para la obtención de la línea de fábrica o de linderación.

Art.71.- Modificaciones que afectan al permiso de construcción.- Cuando en el proceso de construcción se haga necesario realizar modificaciones que afecten la implantación, los usos, las áreas o los volúmenes autorizados originalmente, el propietario o el responsable técnico solicitará a Dirección de Planificación Urbana (DPU) la autorización para poder efectuar las referidas modificaciones, presentando los siguientes documentos:

- Solicitud y pagos de tasas por servicios administrativos.
- Original y copia del correspondiente permiso de construcción.
- Dos juegos de planos arquitectónicos, en los que consten las modificaciones a realizarse.

Art.72.- Proceso de Construcción.- Para efecto del control del proceso constructivo, se atenderá a lo siguiente:

72.1.-Inspecciones.- En todo predio donde se ejecute una nueva construcción, se permitirá el acceso, previa identificación con credenciales, a funcionarios municipales, con la finalidad de verificar el cumplimiento de las normas y disposiciones municipales.

72.2.- Actas de Inspecciones para obras mayores.- Para el cumplimiento de lo establecido en el art. 72 literal 72.1), en la obra, y junto al permiso de construcción se mantendrá un libro de Actas de Inspecciones, en las que se registrarán éstas y se consignarán las observaciones a que diera lugar el resultado de la inspección, que llevarán la respectiva firma del funcionario municipal. Tal Acta constará de original y copia para incorporarse al expediente municipal respectivo.

El hecho de que no conste ninguna inconformidad en las Inspecciones, no releva de responsabilidad al profesional encargado de la dirección técnica de la obra.

Art.73.- Retiro de la Responsabilidad Técnica.-

El propietario o el profesional podrán comunicar a la municipalidad el retiro de la responsabilidad constante en el permiso de construcción y en los planos aprobados, a

causa de no convenir a sus respectivos intereses.

Para que el permiso de construcción tenga vigencia, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar mediante oficio, tal sustitución en el término de 5 (cinco) días de ocurrido el hecho.

Art.74.- Obligaciones durante el proceso de Construcción.-

En el lugar donde se ubica la construcción, se deberá disponer lo siguiente.-

- Un letrero que permita identificar en forma pública la denominación de la obra, el proyectista, el responsable técnico y el número del permiso de construcción concedido.

Para obras menores, se prescindirá de esta disposición.

- Servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros.
- Para el edificio de 2 o más pisos: sistemas de limpieza y seguridad a vecinos y peatones, con el fin de mantener la seguridad y el ornato.

Art.75.- Competencia de la Comisaría Municipal.-

Le corresponde el ornato y ocupación de la vía pública; verificar que la obra cuente con el respectivo permiso de construcción y todo lo establecido en el artículo anterior.

Art.76.- Competencia de la Dirección de Planificación Urbana.-

Le corresponde, adicionalmente, verificar que la edificación satisfaga los requisitos de usos de suelo, áreas y volúmenes.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art.77.- Requisitos para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal.-

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario del predio, con copia de Cédula de Ciudadanía
- b) Certificado del pago de predios urbanos del año en curso.

- c) Tres (3) copias de planos arquitectónicos, en los que se determinan las áreas comunes y áreas privadas, con su correspondiente desagregación.
- d) Original y tres (3) copias de la tabla de alcuotas, suscritos por un ingeniero civil o arquitecto. Esta tabla deberá aclarar las incidencias de las áreas comunes.
- e) Dos (2) juegos completos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios, aprobados y sellados por el organismo competente municipal, adjuntando el correspondiente permiso de construcción.
- f) Original y copia del informe del Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el que se certifique la aprobación de los planos referentes a estas instalaciones.
- g) Copia certificada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- h) Informe del Cuerpo de Bomberos del cantón, en el que se certifique que la edificación cumple las normas técnicas exigida por la Ley contra Incendios.
- i) Informe de las Empresas Eléctrica y de telefonía, certificando el cumplimiento de estas instancias.

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 78.- Requisitos para la obtención del Permiso para la creación de Urbanizaciones.-

1. Memoria descriptiva de las características de las obras y cuadro de uso del suelo, usos cuantificados, edificabilidad, volúmenes y demás aspectos relevantes.
2. Planos de ubicación en relación con el perímetro urbano del cantón.

3. Plano topográfico con coordenadas georeferenciales del área a urbanizarse.
4. Plano del proyecto y detalles, a escala conveniente, con firmas de responsabilidad técnica de arquitecto o ingeniero civil, mentalizadores del proyecto.
5. Memorias técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios básicos y comunitarios de la urbanización.
6. Plano de red vial y detalles.
7. Planos de las redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, distribución de energía eléctrica a las viviendas y alumbrado público.
8. Normas de edificación y uso de suelo.
9. Presupuestos de Inversión.
10. Certificado de aprobación de la Dirección Municipal de Medio Ambiente.
11. Maqueta de la urbanización en conjunto, a escala conveniente.
12. Certificado del Cuerpo de Bomberos Municipal.

ANEXO 2

CONDICIONES DE USO DE SUELO

1.- PARA ZONA COMERCIAL Y BANCARIA (ZCB)

USO: Comercial En Planta Baja y/o Residencial en demás niveles.

Compatible: Con uso residencial, oficinas, hotelería, restaurantes, patio de comida.

Condicionado:

- a) En el mismo solar: con otros usos se permite vulcanizadoras, talleres de artesanía siempre y cuando se controlen estrictamente las emisiones de gases que afecten a los vecinos.
- b) En solares independientes: Se admite clínicas, consultorios, recreación colectiva, excepto licorerías y salones de bebidas; lubricadores controlando emisiones de ruidos, de gases, de grasas, etc., discotecas si se controlan las emisiones de ruidos.

Uso prohibido: Bodegas de productos agrícolas de combustibles, tóxicos o explosivos, gas de uso doméstico, industrias de cualquier tipo, moteles, y casas de citas.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN ZONA COMERCIAL Y BANCARIA

Altura máxima: Planta Baja + 3 niveles altos

Altura mínima: Planta Baja + 1 nivel alto (opcional)

Con soportal: Ancho mínimo = 2.50 metros

Sin columnas en soportal: Volado frontal = 1.50 m

Altura: entre 3.50 m y 6.00 m.

Retiro posterior: Mínimo 2.00 m.

Densidad poblacional: 500 hab/ha

Densidad neta máxima: COS = 0.80

CUS = 3.50

2.- PARA ZONA COMERCIAL Y BANCARIA (ZCB)

Nota: La zona Residencial (ZR) está dividida en 2 sub – zonas

- a) Sub-zona Residencial 1: Ciudadelas Brasilia, Samanes, Papelera

SZR1 Nacional, Acapulco y Nuevas ciudadelas

a futuro

- b) Sub-zona Residencial 2: Ciudadelas: Parques 1 y Parques 2

SZR2

CONDICIONES DE USO DE SUELO PARA Sub-zona Residencial 1 (SZR1)

USO: Residencial

Compatible: Con Comercial

En el mismo solar: Combinados con otros usos se permite talleres de artesanías si se controlan las emisiones que afecten a los vecinos y no causen ruido.

En solares independientes: No combinados con otros usos se admite clínicas y servicios médicos.

Uso Prohibido: Bodegas de productos agrícolas o reciclaje, combustibles tóxicos o explosivos, industrias de cualquier tipo de educación, deportes, lubricadoras, lavadoras de carros, moteles y casas de citas y otros que afecten directa e indirectamente a la comunidad.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUB-ZONA RESIDENCIAL 1 (SZR1)

Altura Máxima: Planta Baja + 1 nivel alto + terraza

Con Retiros: Lateral (uno ó dos); frontal y posterior, de acuerdo a normas ya establecidas para ciudadela existentes y nuevas ciudadelas.

Densidad Poblacional:

- a) Neta máxima 300 hab/ha.

COS: De acuerdo a normas de la Urbanización

CUS: Se incrementa en un 80%

NOTA: Si no existen NORMAS, se aplicará las contenidas en el capítulo II

CONDICIONES DE USO DE SUELO PARA SUB-ZONA RESIDENCIAL 2 (SZR2)

CIUDADELAS: Parques I y Parques II

USO: Vivienda + Comercio

Compatible:

Comercio de vecindario: tiendas de abarrotes, bazares,
Librerías, centros comerciales, etc.

Condicionados:

- a) En solares independientes: No combinados con otros usos se admiten centros comerciales, culto en áreas planificadas para dichos usos, centros educativos,

centros de recreación.

- b) **USO PROHIBIDO:** Bodegas de productos agrícolas o reciclaje, combustibles tóxicos o explosivos, industrial de cualquier tipo, lavadoras de carro, moteles casas de cita.

NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES EN SUB-ZONA RESIDENCIAL 2 (SZRZ) PARQUES 1 Y PARQUES 2

Altura Máxima: Planta Baja + 3 pisos altos

Sin Soportal

Con retiros: Laterales: (uno o dos), mínimo 1.00 m.

Frontales: 2.50 m. mínimo

Posterior: mínimo 2.00 m.

Densidad Poblacional:

Neta máxima: 500 hab./ha

COS: 0.65

CUS: 2.00

El señor Alcalde manifiesta que igual que la anterior Ordenanza este proyecto de ordenanza fue presentada por el concejal Julio Delgado, una vez que por secretaría se les hizo llegar una copia de dicho proyecto de ordenanza, espero que la hayan analizado y tengan sus observaciones al respecto. El concejal Julio Delgado hace uso de la palabra y dice que como profesional en esta materia ha visto la necesidad de elaborar este tipo de ordenanzas para darle un mejor ornato a nuestra ciudad, esperando que la misma no tenga reparos. De inmediato la señorita concejal Maribel Herrera, manifiesta que es necesario contar con este tipo de ordenanzas por el sinnúmero de edificaciones que se están dando sin ningún control, motivo por el cual luego del análisis realizado a la referida ordenanza, mociona que se apruebe en primera instancia la Ordenanza de Construcción y ornato y uso de suelo, moción que es apoyada por el concejal José Ibarra y sometido a votación es aprobado por unanimidad, en consecuencia el concejo resuelve: **RESOLUCIÓN N° 057-GADMCM** Aprobar en primera Instancia la Ordenanza de Construcción y ornato y uso de suelo, con los votos de los señores concejales: Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel. A continuación se pasa a conocer el **Quinto** punto del orden del día que es: **Lectura y aprobación en primera instancia de la Ordenanza para las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.** El señor Alcalde manifiesta que dentro de un banco de ordenanzas elaboradas por el concejal Julio Delgado, se encuentra la de propiedad horizontal, la que ordena que por secretaría se proceda a su lectura, y cuyo texto es el siguiente:

Ordenanza de Propiedad Horizontal

El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Crnel.
Marcelino Maridueña.

CONSIDERANDO:

- **Que**, es deber de la municipalidad organizar y dirigir el desarrollo físico del cantón, así como el ordenamiento urbanístico de su cabecera cantonal;

- **Que**, en los 23 años de vida cantonal no se ha promovido un cuerpo legal que norme la actividad constructiva de las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, en virtud de no producirse el requerimiento, el cual en los actuales momentos, dadas las circunstancias del desarrollo urbanístico que esta alcanzando la zona urbana, se hace necesario e imprescindible contar con este cuerpo legal, que armonice el adelanto urbanístico;

- **Que**, en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, se establecen los lineamientos generales para el levantamiento de las edificaciones que se sujetan a este régimen;

- **Que**, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en el art. 485, al hablar del Régimen Legal de la propiedad integrada, observa que estará sometida al Régimen de Propiedad Horizontal; para cuyo efecto, el órgano legislativo municipal establecerá las reglas de ajuste a este régimen, mediante la emisión de la respectiva ordenanza;

- **Que**, los artículos 506, que trata sobre Tributación de Predios en condominio; y 519, de Tributación de predios en copropiedad, se refieren a propiedades sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, haciendo notar los lineamientos que se deberán seguir;

- **Que**, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, en su art. 57, referente a las atribuciones del concejo cantonal establece en su literal a) que el ejercicio de la facultad normativa en las materias de su competencia, se deberá efectuar mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

- **Que**, siendo en los actuales momentos, de suma importancia establecer los lineamientos, requisitos, normas técnicas y más especificaciones en relación a las futuras propiedades que deseen acogerse a este régimen;

En uso de sus facultades constitucionales y legales, de las que está investido.

EXPIDE

La siguiente **“Ordenanza para las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.”**

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1._ Objeto

1.1._ La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas básicas de las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, a las que deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas nacionales y extranjeras, públicas o privadas; y además, regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir a la municipalidad como ente regulador, de acuerdo a lo establecido en los artículos 485, 506, y 519 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial. Autonomía y Descentralización, COOTAD.

1.2._ Pueden sujetarse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercio u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente.

Art.2._ Ámbito

Las edificaciones levantadas con sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal y a esta Ordenanza tienen dos ámbitos: Territorial y Jurídico Administrativo:

2.1._ **Ámbito Territorial:** _ Las disposiciones de la presente ordenanza se aplicarán dentro del perímetro urbano del cantón a la presente fecha, y en lo posterior, cuando se proyecte la expansión y ensanchamiento del mismo.

2.2._ **Ámbito Jurídico Administrativo.** _ La Presente Ordenanza regula el Régimen de Edificaciones en Propiedad Horizontal en los términos que señala el art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos en la presente ordenanza, se aplicará la que está normada por dichos cuerpos legales.

Art.3._ Las edificaciones y viviendas en que exista propiedad común del terreno, estén o no acogidos en leyes especiales, deberán cumplir con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, el Plan de Desarrollo Urbano Cantonal, la Ordenanza de Normas de Edificación y Uso del Suelo Cantonal y la Presente Ordenanza.

Art.4._ Están incluidos dentro de esta ordenanza, los diversos pisos de un edificio en

altura, los departamento o locales en que se divida cada piso; así como los departamentos o locales de las edificaciones de una sola planta cuando sean independientes y tengan salida a la vía Pública directamente o por un pasaje común.

Art.5._ Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divide cada piso, así como los departamentos o locales de las edificaciones de un solo piso cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública, directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

Para efectos de esta ordenanza, se denomina planta baja la que está a nivel de la calle que tiene como frente el edificio o la calle de nivel más bajo, cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que está construido el edificio.

Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el mismo ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso el que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso, el queda inmediatamente superior al primero; y a si sucesivamente.

Los entresijos o mezanines formarán parte de la planta a la que están adheridos y no podrán considerarse como pisos independientes.

Art.6._ Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local, y camunero en los bienes destinados al uso común.

Art.7._ Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente:

Art.8._ El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local.

En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local que accedan.

Art.9._ Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la

administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro o alcúota, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir el mantenimiento y reparación de escaleras y si los hay, de ascensores.

Las cuotas de impuestos o tazas deberán ser cobradas a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

Art.10._ Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Art.11._ Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento; o a falta de éste, a los que el edificio esté destinado o que, deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y solubridad del edificio.

Tales restricciones regirán, igualmente, respeto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical.

Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obra se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario podrá aplicar al infractor una multa que oscilará entre el 10% y el 100% del salario mínimo vital vigente, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reparación de la edificación a su estado primitivo.

Art.12._ Con las limitaciones de esta ordenanza, cada propietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.

Art.13._ Los programas habitacionales que se tramitaren bajo la Ley de Propiedad Horizontal, serán de 3 categorías:

a) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (2 pisos o más).

b) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal.

c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Art.14._ En los conjuntos habitacionales de indistinta índole, compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total. Se considerará como un solo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no

esté dividido por ninguna vía urbana.

CAPITULO II NORMAS TECNICAS

Art.15.-Materiales a usarse._ Para que un edificio construido o en proceso de construcción o aprobación, pueda ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser resistente al fuego y a sismos, con pisos y paredes medianeras y exteriores que protejan a los ambientes, del agua, la humedad y de los ruidos; y además, disponer de servicios básicos de infraestructura urbana, o estar dotados de ellos en forma autónoma.

Art.16._Aprobaciones Municipales y no Municipales._ Las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán obtener de parte de los organismos competentes la aprobación de instalaciones y redes de agua potable, energía eléctrica, telefonía y sistemas de prevención contra incendios, que según sus características le sean exigibles, previo a la presentación de la correspondiente solicitud a la Municipalidad.

Art.17._ Normas._ Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente, a las normas siguientes:

17.1._ Para el aprovisionamiento de agua potable, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en un lugar fácilmente accesible, para su revisión. Para uso común, tendrán medidor independiente.

17.2._ Las instalaciones de evacuación de aguas servidas de cada unidad se diseñarán de tal manera que se conecten en forma independiente con el colector general del edificio, el que evacuarán en la red de alcantarillado sanitario público, de tal manera que no se comprometan áreas de ningún espacio habitable.

17.3._ En el sistema eléctrico, cada unidad contará con medidor propio; y las áreas de uso común dispondrán de instalaciones y medidores independientes.

Art.18._ Áreas Comunes._ En los edificios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, se clasifican en:

- a) Áreas de circulación peatonal y vehicular
- b) Áreas comunes no construidas, tales como: retiros, jardineras, etc.
- c) Áreas comunes construidas que tienen locales para diferentes usos:
 - 1._ Áreas para instalaciones de equipos eléctricos, ascensores, vestidores, saunas, etc.
 - 2._ Área o espacio para portería y habitación para el personal de guardianía.
 - 3._ Área o espacio para las reuniones de los propietarios y para uso de la administración del edificio.

Art.19._ Normas de Diseño._ Los puntos 1 y 3 del artículo 18 se construirán siguiendo las normas de diseño que la Dirección de Planeamiento Urbano determine.

Los espacios del numeral 2, no podrán ser inferior a 15m² y será exigida siempre y cuando las edificaciones contengan un número de 20 unidades de viviendas o locales.

El numeral 3 se exigirá para un número de 10 unidades y deberán contar con un área mínima de 20 m², incluyendo una unidad sanitaria.

Art.20._ Entrepisos y Mezanines._ En las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedades Horizontal, el entrepiso sobre la Planta Baja, llamado Mezanine, o cualquier otro entrepiso que tuviere el edificio, no podrá ser considerado como local independiente, por lo que sus propietarios no podrán traspasar el dominio de éstos, ni sujetarlos a estos gravámenes independientes.

Art.21._ Planos Protocolizados._ Los planos que sirven de base para la declaratoria de Propiedad Horizontal individualizarán e identificarán claramente a cada local respecto de los linderos y alícuotas, bajo las cuales pueden ser objeto de transacción o uso, en forma independiente del resto de locales. Los planos deberán protocolizarse en la Notaría del Cantón y ser inscritos en el Registro Municipal de la Propiedad, no sin antes hacer su registro catastral municipal.

Art.22._ Planificaciones de Planos y Alícuotas._ En atención a lo prescrito en la Ley y Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal, los planos y alícuotas podrán modificarse.

Art.23._ Área Mínima Interior._ Para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, las aéreas mínimas interiores de vivienda, estarán de acuerdo al número de dormitorios, siguiendo las siguientes consideraciones:

- 1._ Para viviendas que tengan un solo dormitorio, su área mínima será de 36m².
- 2._ Viviendas de dos dormitorios, el área mínima será de 50 metros cuadrados
- 3._ Viviendas de tres dormitorios, el área mínima será de 75 metros cuadrados.

Art.24._ Retiros y Frentes Mínimos._ Los retiros frontales, laterales y la altura, deberán sujetarse a las regulaciones dadas en las normas de edificación que para el efecto elaborará el Departamento de Planificación Urbana Municipal.

En conjuntos de viviendas horizontales, los retiros frontales y laterales mínimos de las viviendas se sujetarán a las siguientes normas:

- 1._ Adosamiento Continuo: La construcción debe tener un frente mínimo de 7.20m. entre eje de columnas.
- 2._ Adosamiento Dúplex o Pareado: el frente mínimo del predio será de 9.00 metros.
- 3._ el retiro posterior o patio en todos los casos, serán de mínimo 3.00 metros libres.

Art.25._ Las Construcciones en Propiedad Horizontal de dos o más pisos, serán de estructura de hormigón armado o metálica; paredes de ladrillo o bloque pesado o liviano de cemento o sus similares.

Art.26._ La evacuación de aguas servidas y el aprovisionamiento de agua potable tendrán instalaciones centralizadas. Cada departamento o piso deberá tener su propia instalación para distribuir el agua potable. El edificio contará obligatoriamente con una cisterna para depositar el agua a distribuirse.

Art.27._ Las instalaciones eléctricas serán centralizadas y empotradas y cada departamento tendrá su propio medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galería e iluminación exterior del edificio, se servirán del medidor de servicios comunales propios.

Art.28._ Las escaleras de uso común tendrán un ancho útil de 1.20 metros; los escalones una huella de 0,28metros y contrahuella de máximo 0.18 metros, conforme a los reglamentos y normas de construcción.

En cuanto a escaleras interiores de una vivienda individual, su ancho útil será de 1.00 metros, huella de0.28 metros y contrahuella de 0.18 metros.

Art.29._ En un inmueble para departamento u oficinas de hasta 4 pisos, no será requisito imprescindible la instalación de ascensores.

El mezanine será considerado como un piso adicional.

Art.30._ Para autorizar la implantación de un edificio considerado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, la Dirección de Planificación Urbana (DPU), exigirá previamente los informes favorables de la Sección de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, de la empresa eléctrica y telefonía, sobre la factibilidad de los servicios; y además, se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos Municipal.

Art.31._ Con los informes favorables de las instituciones de que se habla en el Art. 30, la Dirección de Planificación Urbana, dictaminará la declaratoria de Propiedad Horizontal, tomando como base las disposiciones de esta ordenanza y del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

De resultar un dictamen negativo, el interesado puede presentar su apelación ante el seno del Concejo Cantonal.

Art.32._ Las paredes divisorias entre departamentos, oficinas o locales comerciales, bodegas o estacionamiento, si los hubiere, así como los que separan éstos de los espacios comunes, deberán ser resistentes al fuego, conforme lo indica la Ordenanza de Normas de Edificación y Uso del Suelo.

Art.33._ Los entrepisos que separan propiedades superpuestas (losa), deberán cumplir con las condiciones de resistencia al fuego y atenuantes acústicos de 30 decibeles, las cuales no serán requisitos exigibles cuando se utilice losa de hormigón armado de un espesor igual o superior a 20cm. entre las propiedades superpuestas.

Art.34._ Las cubiertas o techumbres deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos, según el caso:

a) Edificación de hasta 2 pisos:

Techumbre: maderas o correas metálicas.

Cielo raso: indistinto

Cubierta: no combustible

b) Vivienda de 3 hasta 4 pisos:

Techumbre: madera tratada con retardador al fuego; correas metálicas

Cielo raso: no combustible

Cubierta: no combustible; planchas metálicas o eternit.

Art.35._ Los pasillos comunes en cualquier piso de departamento u oficinas o las dos a la vez, no podrían ser menores a 1.40m de ancho.

At.36._ En los edificios que conformen un conjunto habitacional aplicado al Régimen

de Propiedad Horizontal, no podrán construirse muros, paredes o rejas de hierro o de cualquier otro material, que segreguen una porción de terreno común para el uso exclusivo de alguno de los copropietarios.

No obstante lo anterior, puede autorizarse la colocación de rejas para la defensa de jardines, por ejemplo, siempre y cuando su altura no sea mayor de 50cm. que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio.

Igualmente, se permite la colocación de rejas de hierro en el perímetro total del edificio o del conjunto habitacional.

En estos casos, también se contemplarán las instalaciones de agua potable y drenajes que permitan la mantención de los bienes destinados a patio y aéreas verdes.

Sin perjuicio de lo señalado en líneas anteriores, cuando un edificio contempla espacios de terreno para uso exclusivo de uno o más copropietarios, se admitirá la colocación de rejas de iguales características, que delimiten la porción de terreno a ser utilizado por cada uno de ellos, destinados al servicio exclusivos de patio individual.

Queda completamente claro, que estos patios mantendrán siempre la calidad de bienes comunes del edificio y no podrán ni construirse ni techarse.

Art.37._ Las construcciones edificadas con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, que no cumplan con alguna de las características mínimas señaladas en este capítulo, podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1._ Que al momento de acogerse a este Régimen, la estructura de la edificación concuerde con los planos originales y con las modificaciones efectuadas que estén formalmente aprobadas por el ente municipal.

2._ Que se acredite con certificados que extenderán las dependencias municipales competentes, el buen estado y correcto funcionamiento de los servicios de agua potable, alcantarillado de agua servidas y lluvias, electricidad, etc.

3._ Que la estructura del edificio se encuentre en buen estado de conservación y que posea las características mínimas de resistencia al fuego.

4._ Que disponga de escaleras de hormigón armado de un ancho mínimo de 1,20m..

5._ Que la fachada y paredes interiores y exteriores, tengan un buen estado de conservación.

Art.38._ Cumplidas las exigencias señaladas en el artículo anterior, luego de un prolijo análisis técnico de la edificación, el Director de Planificación Urbana, declarará a la edificación dentro del Régimen de Propiedad Horizontal.

Los edificios que no cumplan con las condiciones señaladas en el art.37 o que se encuentren fuera de la línea de fábrica establecida en la planificación urbana o estén afectados por remodelaciones o por expropiación por causas de utilidad pública, no podrán por ningún motivo acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art.39._ Cuando los edificios individuales o el conjunto de edificios en altura o en extensión, sean ejecutados por etapas, deberán acogerse a los siguientes procedimientos:

1._ Al momento de requerir el permiso de construcción, se acompañará un certificado de ejecución del proyecto por etapas; plano de la o las edificaciones en el predio común, indicando las etapas del conjunto o las partes del edificio que se ejecutarán y las medidas de seguridad que se adoptarán en el proceso de construcción de las subsiguientes etapas; una declaración juramentada en la que se señale el compromiso irrevocable de la ejecución completa del proyecto dentro del plazo que indique el solicitante del permiso.

2._ Al momento de efectuar la protocolización del plano correspondiente a la etapa ejecutada, deberá anexar dentro de los documentos que entregue a la Notaría, el Certificado de Recepción Definitiva Parcial de la etapa considerada, en el que se dejará constancia que la etapa ejecutada cumple con los requisitos exigidos por la Ley de Propiedad Horizontal y esta Ordenanza. Igual procedimiento se seguirá para las restantes etapas en que se ha dividido el proyecto.

CAPITULO III

De la Declaratoria a Régimen de propiedad Horizontal

Art.40._ **Requisitos para el Trámite.**_ Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá estar al día en el pago de los impuestos prediales y haber obtenido al respectivo Registro de Construcción.

Para nuevas edificaciones: Se presentará en la Secretaría General de la Municipalidad, los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario del predio, con copia de la Cédula de Ciudadanía.
- b) Certificado de pago de predios urbanos del año en curso.
- c) Tres (3) copias de planos arquitectónicos, en los que se determine las aéreas comunes y las aéreas privadas con su correspondiente desagregación.
- d) Original y tres (3) copias de la tabla de alícuotas, suscritas por un profesional de la ingeniería civil o arquitectura.

Esa tabla debería aclarar las indicaciones de las aéreas comunes.

- e) Dos (2) juegos completos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios aprobados y sellados por el organismo competente municipal, adjuntando el correspondiente Permiso de Construcción.
- f) Original y copia del informe del Departamento Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, en el que se certifique la aprobación de los planos referentes a estas instalaciones.
- g) Copia auténtica de la Escritura Pública de Propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.
- h) Informe del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en el que se certifique que la edificación cumple con las normas técnicas exigidas por la Ley Contra Incendios.
- i) Informes de la empresa eléctrica y de telefonía, en el que se certifique el cumplimiento de estas instancias.

Art.41._ **Requisitos para edificaciones construidas con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza:** se presentarán en La Secretaría General de la Municipalidad, los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde, firmada por el propietario, con copia de Cédula de Identidad.

b) Tres (3) copias de planos arquitectónicos, en los que se determinen las aéreas comunes y las aéreas privadas, con sus correspondientes linderos y dimensiones.

c) Original y copia de la tabla de alícuotas firmadas por un ingeniero civil o arquitecto en las que se debe aclarar las incidencias de las aéreas comunes.

d) Dos (2) juegos completos de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y sanitarios aprobados por la municipalidad. En caso de la no existencia de planos aprobados de la edificación, el interesado deberá presentar únicamente los planos arquitectónicos, firmados y ejecutados por un arquitecto; así como un informe de las características estructurales del edificio firmado por un Ingeniero Civil.

f) Original y copia del informe emitido por la dependencia municipal de agua potable y Alcantarillado, en el que se certifique el buen estado de las instalaciones de aprovisionamiento de agua y recolección de aguas servidas y lluvias.

g) Certificado del año, de no adeudar al Municipio.

h) Copia autenticada de la Escritura Pública de propiedad del inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón.

i) Informe del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en el que se certifique que la edificación cumple con las normas técnicas exigidas por la Ley Contra Incendios.

j) Informes de las empresas públicas eléctricas y telefónicas, en el que se certifique el buen estado de dichas instalaciones.

Art.42._ Todos los requisitos exigidos en esta Ordenanza para edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, son complementarias a los requisitos inherentes a la Ordenanza de Normas de Edificación y Uso del Suelo; y en caso de discrepancias, prevalecerá lo señalado en esta Ordenanza.

Una vez que se dio lectura a la referida Ordenanza y se hicieron las correcciones necesarias el señor Alcalde la somete a consideración de los señores concejales presentes, siendo aprobada por unanimidad, en consecuencia el Concejo RESUELVE: **RESOLUCIÓN N° 058-GADMCM**, aprobar en primera instancia la **“Ordenanza para las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal en el Cantón Crnel. Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.”** con los votos de los señores concejales: Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, y el voto del señor Alcalde. A continuación el señor Alcalde agradece a los señores concejales por su asistencia y da por terminada la sesión siendo las trece horas cuarenta minutos por no haber más de que tratar.- Lo certifico.-

Dr. Nelson Herrera Zumba
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL**

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA

ACTA 033- 2015

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DE CONCEJO, CELEBRADA EL 14 DE OCTUBRE DEL 2015.-----

En la ciudad de Crnel. Marcelino Maridueña, a los catorce días del mes de Octubre del dos mil quince, siendo las ocho horas treinta minutos, previa convocatoria se reúne en la Sala de sesiones de la Municipalidad, el Cabildo marcelinense bajo la dirección del Sr. Dr. Nelson Herrera Zumba, en su calidad de Alcalde del Cantón, contando con la asistencia de los Ediles principales señores: Lc do. Luis Cajamarca Torres , Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, Srta. Nataly Mejía Lema, contando con la asistencia de la Ab. Ingrid Barahona en su calidad de Procuradora sindica municipal, actuando la suscrita en la secretaría. De inmediato el señor Alcalde ordena que por secretaría se de lectura al orden del día, el mismo que es el siguiente: **Primero:** Lectura y aprobación del orden del día, **Segundo:** Principalización de la concejal suplente Srta. Nataly Fabiola Mejía Lema, **Tercero:** Informe del señor Alcalde, **Cuarto:** Nominación de personas e instituciones que se han destacado en el presente año, **Quinto:** Lectura y resolución de comunicaciones. De inmediato se pasa a conocer el **primer punto** del orden del día que es: **Lectura y aprobación del orden del día**, el mismo que sometido a consideración de los señores concejales presentes, es aprobado por unanimidad. A continuación se conoce el **segundo punto** que es: **Principalización de la concejal suplente Srta. Nataly Fabiola Mejía Lema.** De inmediato la señorita secretaria manifiesta que la Srta. Nataly Mejía, ha presentado en la secretaría el nombramiento otorgado por el Consejo Electoral del Guayas, donde certifica que es concejal suplente del concejal Miguel López Balanzategui, así mismo ha hecho la entrega de la declaración juramentada de bienes, requisitos para su principalización. A continuación el señor Alcalde manifiesta que en vista de que la señorita concejal Nataly Mejía, reúne los requisitos necesarios, este concejo procede a principalizarla, para que permanezca en el cargo durante el tiempo que se encuentre haciendo uso de las vacaciones el concejal Miguel López, esperando que durante la estadía en este concejo sea de gran ayuda y que beneficie a la colectividad de nuestro Cantón, así mismo le pide que cualquier opinión será escuchada por este concejo, quedando de esta manera principalizada e integrada al seno del

concejo. A continuación se pasa a conocer el **Tercero punto** que es: **Informe del señor Alcalde**, al respecto manifiesta que existe gran preocupación de la ciudadanía dl Recinto Producción Agrícola, que es nuestra centinela en la parte este de nuestro cantón, por donde han ingresado maquinarias del Chimborazo hacia nuestra jurisdicción, ya hemos tenido reuniones con los moradores, con respecto a lo que se nos avecina como es el fenómeno el niño, siendo vulnerables varios sectores como Josefina, La Modelo, Barranco Alto, sector Los Gonzales, pero el día del enlace ciudadano el Prefecto del Chimborazo ingresó con maquinaria, convocando a la ciudadanía porque se iba a tratar sobre los límites de Chimborazo con el Guayas, y con la maquinaria que ingresó estaba haciendo trabajos desestabilizando el muro que este municipio ha hecho en el sector, habiéndose dirigido el Director de Obras Públicas con el Ing. Murillo a constatar los trabajos que estaban realizando, habiendo manifestado la población que estaban protegidos por el muro que esta Municipalidad había realizado, también se ha hecho una programación y se van hacer trabajos en ese sector, alquilando maquinaria, como son dos tractores de orugas, una retroexcavadora y volquetas .Con relación a la máquina nuestra ya llegaron los repuestos se va a empezar armar para dragar el rio chanchan por el sector de la josefina , en la actualidad San Carlos está haciendo un encausado en el rio por el sector de la Josefina,. También se clausuró una mina por ese sector que estaba haciendo explotación minera con maquinaria, cuando el permiso era artesanal. Además el señor Alcalde informa que hay que dragar el rio para ir encausando y evitar que se siga erosionando los barrancos y el material que se extraiga se lo puede ir colocando en el Parque ecológico, la cancha de los Trejos y frente al parque ecológico. También el Ingeniero Julio Delgado me ha hecho la entrega de la ordenanza de delimitación urbana, estamos a la espera que san Carlos haga la cosecha pero no vamos a ocupar todo lo que se ha considerado en la Ordenanza, sino que solo necesitamos por ahora diez hectáreas, para un plan de viviendas y entrar a negociación con el relleno del parque a la madre. En lo que tiene que ver con Gestión de riesgos he hablado con personeros de Papelera para que nos señalen un día para tratar sobre el fenómeno del niño por la experiencia que ellos tienen; así mismo hay que considerar solucionar el problema de la ciudadela Acapulco donde hay que dejar un talud, se hizo una reprogramación ya que no estaba considerada en este año en el presupuesto. También se ha hecho la reprogramación del crédito de las maquinarias, ya se firmó lo que es una producción nacional, estamos en el proceso que por un certificado de producción nacional se ha postergado. Lo relacionado a la planta de tratamiento de agua se lanza el día de mañana al portal. Los trabajos en la

ciudadela Acapulco ya están avanzando, en ese sector hay pocos niños existiendo más adultos, por lo que se ha considerado colocar maquinas de ejercicios bio saludables. Con lo que tiene que ver con los trabajos en el Centro de salud, donde funcionará el Centro de rehabilitación, ya están colocando la cerámica se ha realizado la adquisición de nuevas maquinarias y se van a adquirir otras maquinarias. Se ha contratado a un electricista, el que hasta el momento nos ha dado buen resultado, y los trabajos se están realizando con nuestra propia gente. El edificio de al frente ya va a entrar en funcionamiento y procederemos a entregar los locales que eran alquilados para el funcionamiento de la Comisaria, Protección de derechos, ahorrándonos el pago de esos arriendos, por el momento va a funcionar coactiva y para el cobro del agua; en el local donde funcionará las instalaciones municipales, se le ha hecho reajustes porque hay que dejar un lugar donde funcionara el software. También informa que Nataly Carrión que laboraba en el Registro de la Propiedad, presentó la renuncia porque a aplicado para laborar en la Comisaría Nacional y ha sido seleccionada y en su reemplazo ha dispuesto que pase a laborar el señor Ramiro Icaza, así mismo informa que la Ordenanza de Áridos y Pétreos ya se encuentra publicada en el Registro Oficial. Acto seguido se pasa a conocer el **Cuarto punto** del orden del día que es: **Nominación de personas e instituciones que se han destacado en el presente año.** Al respecto el señor Alcalde manifiesta que se nominen a personas que se han destacado, sin embargo para el día 24 de Octubre se tiene previsto realizar un acto cívico en el parque Central, donde se colocará una ofrenda floral en el monumento al Crnel. Marcelino Maridueña, y se va hacer el cambio de mando del Jefe de Cuerpo de Bomberos, así mismo se considere también otorgarle la condecoración “Ilustre Municipalidad de Cnel. Marcelino Maridueña”, al Cnel. Guido Ríos, por su valioso aporte a nuestro cantón desde la Jefatura del Cuerpo de Bomberos, donde ha permanecido por muchos años. A continuación e31 concejal Julio delgado, hace uso de la palabra y expresa que se siente frustrado ya que desde el 2012, viene solicitando se realice un justo reconocimiento a los gestores de la cantonización de Crnel. Marcelino Maridueña y hasta la fecha se ha logrado, así mismo debemos de tomar las cosas con más civismo, y esa es mi protesta, y no es porque formo parte de la cantonización sino que muchos de quienes estuvieron en esa gesta ya han fallecido y considero que los reconocimientos se los debe hacer en vida, por lo demás estoy de acuerdo que se le haga un reconocimiento al Jefe del Cuerpo de Bomberos Crnel. Guido Ríos. A continuación el señor Alcalde manifiesta que es necesario contratar los servicios de un Historiador para que nos narre la historia

verdadera de nuestro cantón donde constaran todos quienes formaron parte desde su parroquialización hasta la cantonización, con el fin de hacer justos con todos. En vista de que el señor Alcalde tiene que cumplir con otras obligaciones solicita a los señores concejales que para la próxima sesión traigan los nombres a las personas que se les brindará reconocimiento en la sesión solemne por un aniversario más de cantonización. Por lo tanto, siendo las trece horas diez minutos dio por terminada la sesión por no haber más de que tratar.- Lo certifico.-

Dr. Nelson Herrera Zumba
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL**

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA

ACTA 034- 2015

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA DE CONCEJO, CELEBRADA EL
16 DE OCTUBRE DEL
2015.**-----

En la ciudad de Cnel. Marcelino Maridueña, a los dieciséis días del mes de Octubre del dos mil quince, siendo las ocho horas treinta minutos, previa convocatoria se reúne en la Sala de sesiones de la Municipalidad, el Cabildo marcelinense bajo la dirección del Sr. Dr. Nelson Herrera Zumba, en su calidad de Alcalde del Cantón, contando con la asistencia de los Ediles principales señores: Lcdo. Luis Cajamarca Torres , Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, Srta. Nataly Mejía Lema, contando con la asistencia de la Ab. Ingrid Barahona en su calidad de Procuradora sindica municipal, actuando la suscrita en la secretaría. De inmediato el señor Alcalde ordena que por secretaría se de lectura al orden del día, el mismo que es el siguiente: **Primero: Nominación de personas e Instituciones que se han destacado en el presente año.** A continuación el señor Alcalde manifiesta que como es de conocimiento de ustedes, en una sesión anterior se habló del reconocimiento a su ardua labor realizada por el Cnel. Guido Ríos, como Jefe del Cuerpo de Bomberos de nuestro Cantón, para quien solicito se le otorgue la presea “Ilustre Municipalidad de Cnel., Marcelino Maridueña”, siendo aprobado por unanimidad. A continuación el concejal Luis Cajamarca manifiesta que en la localidad existe un negocio que día a día va prosperando y es el del señor Brant Michel Rubio Pino, que con su esfuerzo ha logrado el bienestar de su familia, así mismo el concejal José Ibarra manifiesta que el señor Jorge Labre Zumba, ha hecho de su negocio el sustento de su familia , por lo que

mocionan se les otorgue el reconocimiento al mejor emprendimiento, moción que es apoyada por la señorita concejal Maribel Herrera y sometido a votación es aprobado por unanimidad. Así mismo el concejal Luis Cajamarca hace expresa que existe una Institución como es el Centro de Atención al público denominado “El gran Samaritano”, que brinda atención a la ciudadanía de manera gratuita por lo que mociona que se le otorgue el reconocimiento por su labor desinteresada, siendo aprobado por unanimidad. A continuación el señor Alcalde manifiesta que en la actualidad la municipalidad cuenta con un grupo de trabajadores que están haciendo una excelente labor, de una manera incondicional, por lo que les he pedido que se reúnan entre ellos mismos para que designen cual sería reconocido en este año, habiendo escogido al compañero ALFREDO CESAR AVILES RAMIREZ , por lo que pide se le otorgue el reconocimiento como mejor Obrero municipal, lo que fue acogido favorablemente por los señores concejales presentes siendo aprobado por unanimidad. Continuando con su exposición el señor Alcalde expresa que de la misma manera hay una servidora que viene haciendo una magnífica labor y que es Asistente del Departamento de Planificación, la Sra. ERIKA AGUILAR MORIA, a quien pide se le de el reconocimiento como mejor empleada Municipal, siendo acogido favorablemente por los concejales presentes, resolviendo por unanimidad hacerle justo el reconocimiento. A continuación el concejal Julio Delgado, hace uso de la palabra y dice he escuchado y he estado de acuerdo con todas las postulaciones que se han hecho, este año yo no quería hacer ninguna nominación, pero visto el trabajo relevante, cuidadoso y de alta responsabilidad que realiza la Ab. SARA VERA GOROTIZA, Secretaria Municipal, considero que es loable de reconocimiento, no importa si es una, dos o tres veces que se le ha reconocido su trabajo lo importante es que durante el tiempo que he permanecido como Concejal he podido constatar su profesionalismo, lealtad hacia todos nosotros, por eso es que mociono que se le vuelva hacer justo reconocimiento a esta funcionaria de mucha valía, moción que es apoyada por el concejal Luis Cajamarca y sometido a votación es aprobado por unanimidad. El señor Alcalde da por terminada la sesión, siendo las doce horas quince minutos, por no haber más de que tratar.- Lo certifico.-

Dr. Nelson Herrera Zumba
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL**

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA

ACTA 035- 2015

ACTA DE LA SESION ORDINARIA DE CONCEJO, CELEBRADA EL 30 DE OCTUBRE DEL 2015.-----

En la ciudad de Crnel. Marcelino Maridueña, a los treinta días del mes de Octubre del dos mil quince, siendo las diez horas, previa convocatoria se reúne en la Sala de sesiones de la Municipalidad, el Cabildo marcelinense bajo la dirección del Sr. Dr. Nelson Herrera Zumba, en su calidad de Alcalde del Cantón, contando con la asistencia de los Ediles principales señores: Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, Srta. Nataly Mejía Lema, contando con la asistencia de la Ab. Ingrid Barahona en su calidad de Procuradora sindica municipal, actuando la suscrita en la secretaría. De inmediato el señor Alcalde ordena que por secretaría se de lectura al orden del día, el mismo que es el siguiente: **Primero:** Lectura y aprobación del orden del día, **Segundo:** Informe del señor Alcalde **Tercero:** Análisis y resolución del reglamento General para la convocatoria y conformación de los Consejos Barriales y Recintales del Cantón Cnel. Marcelino Maridueña. De inmediato se pasa a conocer el primer punto del orden del día, siendo aprobado por unanimidad. Luego se pasa a conocer el **segundo punto** del orden del día que es: **Informe del señor Alcalde:** Al respecto el señor Alcalde agradece la asistencia a esta sesión de cada uno de los señores concejales, que dejando cualquier tipo de trabajo personal se han hecho presente en este día para cumplir con su obligación, y manifiesta que como es de conocimiento de todos ustedes, las festividades por un aniversario más de cantonización se desarrollaron en completa normalidad, la ciudadanía siempre muy contenta con los espectáculos brindados, lo que

fue posible gracias al gran esfuerzo de esta municipalidad, así mismo agradezco al personal de obreros y empleados que brindaron su apoyo para que estas festividades tengan un feliz término. Así mismo informa que continúan con los trabajos en el local donde funcionarían las oficinas de la municipalidad; en un recorrido por el sector rural, hemos constatado que como medida de prevención hay que realizar trabajos a lo largo del río Chimbo y el Chanchan, ya que se encuentra con sedimento, lo que ocasionaría que con el fenómeno el niño, este sector se inunde y arase con plantaciones, por lo que ha ordenado que el departamento de Obras públicas, realice una inspección y emita un informe con el requerimiento, para evitar que los moradores de estos sectores tengan problemas en el futuro. A continuación se pasa a conocer el **Tercer punto** del orden del día que es: **Análisis y resolución del reglamento General para la convocatoria y conformación de los Consejos Barriales y Recintales del Cantón Cnel. Marcelino Maridueña**. De inmediato el señor Alcalde ordena que por secretaría, se de lectura al referido reglamento, cuyo texto es el siguiente:

**REGLAMENTO GENERAL PARA LA CONVOCATORIA Y CONFORMACIÓN
DE LOS CONSEJOS BARRIALES Y RECINTALES DEL CANTÓN CRNEL.
MARCELINO MARIDUEÑA**

Artículo 1.- Finalidad.- El presente Reglamento General de Elecciones, norma la organización, dirección, desarrollo y control de proceso para la elección de las Juntas Directivas de los Consejos Barriales y Recintales del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador (Art. 1, Art. 96, Art. 100), Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Art. 306, Art. 307, Art. 308 y la Ordenanza del Sistema de Participación Ciudadana del Cantón Crnel. Marcelino Maridueña.

Artículo 2.- Competencia.- La Dirección de Planificación y Gestores de Participación Ciudadana del GAD Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña coordinarán la convocatoria a elecciones de los integrantes de los Consejos Electorales bajo los principios de diversidad, pluralismo ideológico y de igualdad de oportunidades, en el ejercicio de la democracia directa, y conformación de los Consejos Barriales y Parroquiales urbanos, y Consejos Comunales, Comunitarios y Recintales rurales.

Artículo 3.- Sufragio.- El ejercicio del voto será facultativo para todos los ciudadanos y ciudadanas mayores de 16 años que deseen participar.

La calidad de elector o electora se otorga a quienes residan legalmente en el barrio, ciudadela o recinto y se hubieran inscrito en el padrón electoral correspondiente.

Artículo 4.- Gestión Electoral.- El proceso electoral y las resoluciones concernientes a la aplicación del presente reglamento; convocatorias a elecciones, reclamos, objeciones, y recursos que interpongan los candidatos y candidatas observando el debido proceso administrativo y judicial; y las sanciones previstas en el presente reglamento, serán responsabilidad de los Consejos Electorales.

Artículo 5.- El Consejo Electoral.-El Consejo Electoral es la máxima autoridad en materia electoral de los barrios o ciudadelas, comunas, comunidades y recintos, encargados de asumir la conducción del Proceso Electoral en coordinación con el GAD Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña, los mismos que estarán integrados por moradores de sus respectivos sectores, cuya integración y funcionamiento la regulará reglamentariamente el GAD Municipal.

Artículo 6.- Es requisito para ser miembro del Consejo Electoral:

- a.-Ser Ecuatoriano o ecuatoriana
- b.-Ser ciudadano en ejercicio y tener cédula de ciudadanía.
- c.-Tener vivencia continua como mínimo de dos años en el barrio, ciudadela o recinto.

Artículo 7.- Son Atribuciones del Consejo Electoral, las siguientes:

- a.-Organizar, dirigir, difundir y controlar el proceso electoral.
- b.-Hacer de conocimiento de los electores la forma y procedimiento a seguir en el acto Electoral.
- c.-Actualizar el padrón de los electores.
- d.-Confecionar y publicar el cronograma del Proceso Electoral.
- e.-Receptar las listas de los candidatos.
- f.-Resolver las impugnaciones interpuestas contra los integrantes y/o listas inscritas.
- g.-Confecionar los certificados de sufragio.
- h.-Resolver las denuncias o quejas que se interpongan sobre irregularidades en el proceso eleccionario.
- i.-Realizar el cómputo general de las elecciones en público, levantar las actas respectivas y proclamar a los candidatos elegidos.

Artículo 8.- El Consejo Electoral deberá solicitar con Diez (10) días de anticipación al GAD Municipal del cantón Crnel. Marcelino Maridueña la designación de veedores encargados de supervisar el Acto Electoral, los cuales atenderán consultas y dudas expuestas por los miembros del Consejo Electoral como también por los personeros de las listas.

Artículo 9.- Está prohibido a los Consejos Electorales:

1.- Rechazar el voto de las personas que porten su pasaporte, cedula de identidad o ciudadanía y que consten el padrón electoral.

- 2.- Recibir el voto de personas que no consten en el padrón electoral.
- 3.- Permitir que los delegados de los sujetos políticos u otras personas realicen proselitismo dentro del recinto electoral hasta un perímetro de cien metros.
- 4.- Recibir el voto de los electores antes o después del horario señalado para el sufragio.
- 5.- Influir de manera alguna en la voluntad del elector.
- 6.- Realizar el escrutinio fuera del recinto electoral;
- 7.- Impedir u obstaculizar la labor de los observadores debidamente acreditados; y,
- 8.- Permitir la manipulación del material a las personas ajenas a la Junta.

Artículo 10.- Padrón Electoral.- Los padrones electorales constituyen el segmento del registro electoral utilizado para cada Junta Electoral. El Consejo Electoral conjuntamente con el GAD Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña elaborarán el padrón electoral que se levantará con información registrada de los moradores de cada ciudadela y recinto, contrastando con la información catastral. Los padrones se ordenarán alfabéticamente de acuerdo a los apellidos.

Artículo 11.- Convocatoria a los procesos electorales.- El GAD Municipal Crnel. Marcelino Maridueña en coordinación con los Consejos Electorales de conformidad con el Art. 32 de la Ordenanza de Implementación del Sistema de Participación Ciudadana, garantizará la convocatoria a los procesos electorales mediante publicación impresa en los diarios de circulación local, televisión, redes sociales, portal web de la institución y perifoneo, para elegir a los representantes de los Consejos Barriales y parroquiales urbanos, y Consejos Comunales, Comunitarios y Recintales Rurales, por un periodo de dos años.

Artículo 12.- Escrutinio.- Una vez concluido el tiempo y terminada la votación, el presidente/a del Consejo Electoral dará a conocer los resultados.

El secretario de la Junta Electoral procederá a firmar el acta de resultados respectiva. Para efectos de esta elección se considerará el sistema de mayoría simple de los votantes.

En caso de empate, se realizará una nueva elección únicamente con los candidatos que se encuentren en esta condición, y si luego de este procedimiento no se resuelve el empate, el resultado se decidirá por sorteo.

Artículo 13.- Proclamación de resultados.- Una vez concluida la votación y obtenido los resultados definitivos, quienes presidan los Consejos Electorales proclamarán y declararán ganadores a los representantes principales y alternos que hubieran obtenido la mayor votación.

Artículo 14.- Delegados de las listas participantes.- Las listas participantes tienen derecho a designar delegados durante todo el proceso electoral, esto es: elaboración del padrón electoral, determinación de recintos electorales, proceso de impugnación, entre otros; y, un delegado por cada Junta Electoral con el fin de llevar un control durante todo el proceso de elecciones.

Artículo 15.- Dignidades a elegir y presentación de candidaturas.- Los moradores de cada ciudadela o recinto que deseen participar como candidatos conformarán listas y presentarán las candidaturas a Presidente/a, Vicepresidente/a, Secretario/a, tesorero/a y tres vocales con sus respectivos alternos, respetándose los principios de pluriculturalidad, interculturalidad, equidad y paridad de género.

Artículo 16.- Denominación de las Listas.- La denominación de las listas será por medio de las letras del alfabeto y la asignación corresponde a los Consejos Electorales de acuerdo al orden de inscripción.

Artículo 17.- Requisitos de los candidatos.- Los candidatos deben presentar ante los Consejos Electorales el nombramiento de la organización a la que pertenecen o carta de auspicio en caso de ciudadanos que no pertenezcan a organización alguna, su Plan de Trabajo, que contemple al menos dos componentes: Gestión ante las instituciones del Estado y diferentes niveles de gobierno, y promoción cívica, por el cual regirá su participación.

Residir un año en el lugar donde se llevará a cabo la contienda electoral.

Artículo 18.- De las Inhabilidades de los candidatos.- No podrán participar para Presidentes/as de los Consejos en las siguientes instancias:

a.-Quienes hayan recibido sentencia ejecutoriada que condene a pena privativa de libertad, mientras subsista;

b.-Quienes mantengan contrato con el GAD Municipal Crnel. Marcelino Maridueña, como persona natural, socio representante o apoderado de personas jurídicas, siempre que el contrato se haya celebrado para la ejecución de obras públicas, prestación de servicios públicos o explotación de recursos naturales.

c.-Quienes no hayan cumplido las medidas de rehabilitación resueltas por autoridad competente, en caso de haber sido sancionado por violencia intrafamiliar o de género;

d.-Quienes hayan sido sentenciados por delitos de lesa humanidad y crímenes de odio;

e.-Quienes se encuentren en mora con los pagos prediales;

f.-Quienes adeuden pensiones alimenticias debidamente certificadas por la autoridad judicial competente;

g.-Quienes hayan estado involucrados en actos de corrupción debidamente comprobados; y

h.-Las demás inhabilidades que determinen la constitución y las leyes

Artículo 19.- Cronograma Electoral.- las elecciones se llevarán a cabo cada dos años. El tiempo de duración de campaña previsto es de 4 días una vez inscritas las diferentes listas y candidatos.

48 horas antes de la fecha de elecciones queda prohibido cualquier tipo de proselitismo

Artículo 20.- Entrega de credenciales.- Los Consejos Electorales en conjunto con el GAD municipal emitirán credenciales que acrediten las dignidades electas principales y alternos.

Artículo 21.- Notificación.-Las Funciones del Consejo Electoral concluyen inmediatamente después de la proclamación y juramentación de los integrantes de la Junta Directiva de los Consejos Barriales y Recintales. El Consejo Electoral pondrá en conocimiento del GAD Municipal, del Consejo Nacional Electoral y del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social la nómina con los representantes elegidos adjuntando copia de sus documentos y la copia del acta de escrutinio.

Las sesiones serán públicas, pudiendo participar con voz un delegado del GAD Municipal y las resoluciones comunicadas a la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Crnel. Marcelino Maridueña.

Artículo 22.- De los Organismos Veedores.- El Consejo Nacional Electoral y el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social serán Veedores del proceso electoral.

Artículo 23.- Causales de Revocatoria.- Son causales para la revocatoria del mandato de los presidentes y la directiva de los Consejos Barriales y Recintales las siguientes:

a.-Por incumplimiento de su Plan de Trabajo

b.-Al incurrir en las inhabilidades del artículo 18 contenidas en el presente reglamento;

c.-Por incumplimiento de sus deberes y obligaciones.

Una vez que se procedió a su lectura, el señor Alcalde lo somete a consideración de los señores concejales presentes, de inmediato el concejal Julio Delgado manifiesta que este Reglamento ha sido elaborado con el asesoramiento de personas que conocen del tema, por lo que considero que su estructura está muy bien elaborada, motivo por el cual mociona que se apruebe el Reglamento General para la convocatoria y conformación de los Consejos Barriales y Recintales del Cantón Cnel. Marcelino Maridueña, moción que es apoyada por la señorita concejal Maribel Herrera y sometido a votación es aprobado por unanimidad, en consecuencia el concejo RESUELVE. **RESOLUCIÓN N° 059-GADMCM**, Aprobar el Reglamento General para la convocatoria y conformación de los Consejos Barriales y Recintales del Cantón Cnel. Marcelino Maridueña, con los votos de los señores concejales:

Lcdo. Luis Cajamarca Torres, Ing. Julio Delgado Pesantes, Srta. Maribel Herrera Guaman, Sr. José Ibarra Montiel, Srta. Nataly Mejía Lema y el voto del señor Alcalde. El señor Alcalde da por terminada la sesión, siendo las doce horas cincuenta minutos, por no haber más de que

tratar.- Lo certifico.-

Dr. Nelson Herrera Zumba
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL**

Ab. Sara Vera de Caicedo
SECRETARIA