



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO,
PROVINCIA DEL GUAYAS.**

CONSIDERANDO

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en el numeral 1, determina como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural".

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

Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar; Que, el Art. 56 del COOTAD, determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización; Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código faculta al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que el literal o) del Art. 54 del COOTAD, establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la regulación y control de las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. Que es necesario regular mediante ordenanza los servicios públicos que presta la municipalidad, como lo determina el artículo 568 del COOTAD.

Que la Asamblea Nacional del Ecuador en acto de legítima autoridad aprobó la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la misma que se publicó en el suplemento del Registro Oficial #790 del martes 5 de julio del año 2016.

Que en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en sus artículos 111, 112, 113, 114 y 115 se determinan las sanciones, procedimientos, recursos, responsabilidades, infracciones leves y graves, procedimientos y recursos para el control de las edificaciones. Que deben normarse las construcciones, así como también el Ornato de la ciudad.

Que el Concejo Municipal de la Ilustre Municipalidad de Balao, en sesiones ordinarias celebradas el dieciocho y veinticinco de enero del dos mil ocho, aprobó la Ordenanza de Construcción, Ornato y Línea de Fabrica de los Inmuebles a Construirse y de los Construidos dentro del cantón Balao.

Que mediante memorándum No 0023-PSM-2012 del 16 de mayo del 2012, se presentó proyecto de Ordenanza de Urbanismo, Construcciones y Ornato del cantón Balao, Provincia del Guayas; las que fueron tratadas por el Concejo Cantonal, pero no fue aprobada definitivamente; y a la actualidad han variado circunstancias legales, y técnicas que deben ser consideradas.

Que es necesario reglamentar el trámite de aprobación de proyectos y permisos de construcción.

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

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



EXPIDE:

La siguiente **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y ORNATO EN EL CANTÓN BALAO."**

**Capítulo I
DISPOSICIONES PRELIMINARES
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Art. 1. Objeto.- La presente Ordenanza tiene como objeto establecer las normas básicas que sobre edificaciones y construcciones deberán sujetarse las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde cumplir al GAD Municipal de Balao, de acuerdo a lo establecido por la Constitución de la República, COOTAD, y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de ésta Ordenanza se aplicará dentro de los límites de la jurisdicción del cantón Balao.

Art. 3. Sujetos.- Toda persona natural o jurídica, propietario de un predio está obligada a solicitar:

- a) Normas Técnicas para Edificación; especificadas en esta Ordenanza.
- b) Aprobación de proyectos o anteproyectos de construcción.
- c) El permiso de construcción para cerramientos, aceras, ejecución, ampliación, reparación, remodelación de viviendas, edificios, comercios que pretendan realizar dentro del espacio físico de su predio; además cuando existan proyectos que se ejecuten en espacios públicos.

Art. 4.- Responsabilidad y Aplicación.- La responsabilidad por el cumplimiento, y aplicación de esta Ordenanza, le corresponde a las Unidades y Direcciones de:

Dirección de Planificación.- Revisar y aprobar los planos con la participación de profesionales en cada rama, autorizar el permiso de construcción y realizar las inspecciones periódicas y final.

Avalúos y Catastro.- Ingresar las nuevas construcciones al catastro municipal.

Comisaría Municipal.- Verificar si las construcciones cuentan con el respectivo permiso; y establecer las sanciones del caso de acuerdo a la presente Ordenanza, previo informe de la Dirección de Planificación.

**Capítulo II
DE LAS CONSTRUCCIONES Y SU TIPO**

Art. 5. Obligación.- Todas las construcciones que se realicen dentro de los límites de la jurisdicción del cantón Balao, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Respetar estrictamente la línea de fábrica.
- b) Respetar el informe de Planificación, de regulación y Uso de suelo emitido por la Dirección Planificación, referente a los retiros ya sean frontales, laterales y/o posteriores conforme a las zonas de planificación y el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como también zonas de protección y preservación ecológica y otras normativas y leyes vinculantes.
- c) Respetar los planos aprobados por el GAD Municipal de Balao.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

- d) Solicitar el permiso de construcción.
- e) Contar con la dirección técnica en la obra de acuerdo a las disposiciones de la presente ordenanza.
- f) En predios donde no exista red de alcantarillado municipal, se colocará pozos sépticos o biodigestores.

Art. 6. Clasificación.- Las construcciones pueden realizarse bajo la siguiente clasificación:

- a) Reparaciones o Mantenimiento;
- b) Construcción de cerramientos;
- c) Construcción de Aceras;
- d) Construcciones Menores;
- e) Construcciones Mayores;
- f) Remodelación;
- g) restauración;
- h) Ampliación de edificación;
- i) Construcción provisional; y,
- j) Rellenos.

Capítulo III

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

Art. 7.- Procedimiento previo.- Previamente a iniciar la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación de edificaciones, se presentará una solicitud de servicios técnicos para la aprobación de planos y concesión del permiso definitivo de construcción, adjuntando los siguientes requisitos:

- a) Informe de línea de fábrica;
- b) Planos arquitectónicos cuando sea de una planta mayor a 36.00 m²., y menor a 101.00 m².; y, también estructurales, cuando el área de construcción en una planta que contenga elementos de hormigón armado, sea superior a 100,00 m².; o tenga más de dos plantas, por cuadruplicado, mínimo en formato INEN A3, firmados por el propietario y el profesional proyectista, en el que constará los nombres y apellidos en forma legible; y, el registro profesional del Senescyt; éstos contendrán:

Plantas.- Plantas de todos los pisos en escala 1:100 o 1:50, haciendo constar las medidas parciales y acumuladas de los ambientes, espesores de paredes, apertura de puertas y ventanas; y, niveles.

Cortes.- En la misma escala de las plantas y en número mínimo de dos (transversal y longitudinal), estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras de haber, deberán ser debidamente acotados. Se tomará como cota de referencia la del plano horizontal que pase por el nivel de la acera.

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

Cubiertas.- La planta de cubiertas contendrá las pendientes de las mismas, ubicación de colectores de aguas lluvias; salidas y bajantes; y, se especificarán los materiales a emplearse.

Instalaciones hidrosanitarias.- Se deberán presentar en planos a escala 1:100 o 1:50, que tenga fácil lectura y con simbología. Se indicará el diámetro y materiales de bajantes, localización de cajas de

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

revisión de las instalaciones de aguas lluvias y servidas. En baños, cocinas, y otros, constará la ubicación de sanitarios y lavabos. En el de instalaciones de agua potable, constara la red de distribución de este servicio, especificando en cada tramo el diámetro de la tubería, salidas o puntos de agua; localización del medidor y cisterna.

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

Todo proyecto arquitectónico que supere los 300m²., de construcción, los planos de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas será firmado por los profesionales especializados de cada área.

Para la construcción de un local comercial, se deberá presentar informe emitido por el Cuerpo de Bomberos del cantón.

Especificaciones Técnicas.- Los planos deberán contener las especificaciones sobre clases y características de los materiales que van a emplearse en la obra;

Cuadro de áreas: Del lote de terreno; de construcción, computable y no computable; y, datos de zonificación;

Croquis de ubicación del predio: Con linderos, orientación de calles, intersecciones y puntos de referencia;

Plano de emplazamiento: En escala adecuada, con acotación de medidas, ángulos y superficie total del terreno, de la construcción a realizarse, por plantas y total; y, del área construida si hubiere;

c) Certificado de no adeudar al Municipio;

d) Pago de los impuestos prediales del año en curso;

e) Copia de la escritura pública, que acredite el dominio, usufructo, el uso (comodatario). En caso de ser bienes hereditarios presentar la posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; sin perjuicio de terceros que se creyeren con derecho a la propiedad, quienes deberán presentar una autorización expresa ante notario público.

f) En caso de existir varios propietarios sobre un mismo bien inmueble se deberá contar con la autorización expresa - poder especial, debidamente protocolizado.

g) En caso de reclamo de otro heredero con derecho al bien inmueble pro indiviso del bien raíz, se suspenderá el trámite de la construcción de la obra.

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

i) Los planos y documentos se presentaran en carpeta, excepto cuando se trate de proyectos especiales que requiera mayores dimensiones;

j) Certificado de Riesgo, emitido por la unidad respectiva certificando que la construcción a realizar no se encuentra ubicado en zona de riesgo; y,

k) En caso de tratarse de construcciones donde se fueran a realizar actividades que generen contaminación, se deberá contar con respectivo permiso o licencia ambiental.

Art. 8. Identificación de ambientes.- Los ambientes, es decir, los locales y habitaciones, se dividen en:



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

- a) Primera clase: Sala, comedor, dormitorio, estudio, sala de estar;
- b) Segunda clase: cocina, bodega, cuarto de planchado, y otros;
- c) Tercera clase: baños;
- d) Para reuniones, negocios, cines, salones, salas de baile, salas de trabajo, salas de eventos con capacidad para más de 10 personas; y,
- e) Peligrosos: depósito de combustibles, gas, material explosivo, químicos, tóxicos, fertilizantes, hornos, fragua, y, otros.

Art. 9. Altura.- Los ambientes tendrán una altura mínima de piso a tumbado; en planta baja, 3.00 metros terminado respecto al piso o losa; en las segunda planta en adelante 2.80 m.

Art. 10. Características de ambientes.- Los ambientes según la categoría, tendrán las siguientes características:

- a) Los de primera clase; área útil mínima de 7,20 m²., por cada ambiente; de largo mínimo 2,40 m ventilación por ventanas de 1/10 o más del área;
- b) Los de segunda clase: área útil mínima de 4 m², largo mínimo 1,80 m, ventilación por ventanas de 1/10 o más del área;
- c) Los de tercera clase: Se podrá ventilar por ducto individual o iluminarse artificialmente;
- d) Los baños colectivos dispondrán de un espacio mínimo de 3 X 4 m. para iluminación y ventilación;
- e) Los locales para reuniones podrán iluminarse artificialmente, ventilarse por ventanas o por lo menos con conductos comunes, cuya área útil será de 0,30 m² por cada metro cuadrado del área del local; además, tendrá salida de emergencia; y,
- f) Los locales calificados por la Dirección de Planificación, como peligrosos, se construirán con materiales no combustibles y se ubicara en lugares apropiados y separados de los de vivienda o trabajo.

Art. 11. Características mínimas.- Los patios y ductos de ventilación tendrán las siguientes características mínimas:

- a) Los de primera clase, 3 metros de longitud y 9 m² de superficie del área de construcción;
- b) Los de segunda clase, 2 metros de longitud, y 2 m² de superficie; y,
- c) Los ductos de ventilación individual y común para locales de tercera clase, área mínima de 0,40 por cada m².

Art. 12. Prohibición.- No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas laterales, que den vista a los terrenos y/o construcciones colindantes, a menos que estén mínimos a 3 metros de distancia del lindero.

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

Art. 13. De los techos.- Los techos inclinados no deben tener la pendiente hacia los predios colindantes, salvo que, tenga la distancia mínima de un (1) metro. Los volados de losas planas no pueden sobrepasar su lindero. Las aguas lluvias deben verter sobre el propio predio y no sobre el predio vecino.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO Nº 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 14. Predio colindante.- En toda construcción que esté adosada a otra de un predio colindante, deben realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización escrita del dueño en documento público o privado; con reconocimiento de firma ante Notario Público. Tampoco se podrá depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colindan con otras o con construcciones colindantes.

Art. 15. Puertas.- Ninguna puerta se abatirá sobre áreas de servicio público, ni sobre áreas principales de edificios o vivienda colectiva, oficinas o locales de reuniones.

Art. 16. Puertas en locales de reunión.- Las puertas o corredores de locales públicos o privados, en los que pueden reunirse de 50 a 250 personas, deberán tener un ancho mínimo de 1,30 m. incrementándose en 0,60 m. por cada 80 personas adicionales.

Art. 17. De las gradas o escaleras.- Los tramos de gradas o escaleras, deberán mantener una altura de escalones constantes. Las dimensiones podrán variar entre los siguientes límites:

Contrahuella: De 17 a 20 cm. Huella: De 26-30 cm.

Ancho mínimo: De 1.20 m. para edificaciones de hasta 3 plantas; y,

1,40 para las de cuatro o más plantas, para escaleras de servicio mínimo 0.80 m.

En edificios de más de cinco plantas, deberá instalarse por lo menos un ascensor, de tratarse de tipo hotelero o de salud estará sujeta a la normativa vigente.

Art. 18. De los edificios multifamiliares.- Las edificaciones multifamiliares y conjuntos habitacionales y/o de locales comerciales y oficinas; así como, los locales para reuniones serán incombustibles y tendrán mínimo dos salidas de emergencia, medidas de prevención contra incendio; deben tener extintores, cuyo número y ubicación debe determinar el Cuerpo de Bomberos.

Art. 19. Edificación hotelera y de salud.- Toda planificación arquitectónica de tipo hotelero y de salud además estará sujeta a las normas y reglamentos vigentes sobre esta actividad.

Art. 20. Excepción de permiso.- No se requerirá permiso de Construcción para efectuar las siguientes obras:

- a) Enlucidos interiores y exteriores;
- b) Reposición y reparación de pisos sin afectar elementos estructurales;
- c) Pintura y revestimiento de interiores y exteriores;
- d) Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales de la edificación;
- e) Demoliciones de hasta un cuarto aislado de 24 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción;
- f) Esta excepción no procederá cuando se trate de edificaciones de valor artístico e/o histórico;
- g) Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes; y,
- h) Otras obras similares a las anteriores que no afectan los elementos estructurales

Capítulo IV DISPOSICIONES SANITARIAS

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 21. Características mínimas.- Para fines de vivienda se dará permiso de construcción siempre y cuando el edificio o proyecto reúna las siguientes características mínimas; un cuarto, una cocina, un baño. Toda unidad de vivienda; casa o departamento *dispondrá para su uso exclusivo de por lo menos un baño con ducha y servicio higiénico, de un lugar para cocina con su respectivo fregadero.*

Art. 22. Adecuación de redes.- En las zonas donde no se disponga de servicios de agua potable y alcantarillado, se diseñarán los servicios de manera que redes internas puedan conectarse fácilmente a redes públicas cuando éstas sean instaladas, se prohíbe la construcción de pozos sépticos en los soportales y/o los retiros frontales de los predios.

Art. 23. Prohibición de desagües.- En las construcciones sobre línea de fábrica, los desagües de aguas lluvias se colocarán en el interior de las paredes, quedando prohibida la instalación de tubos voladizos hacia la vía pública.

Art. 24. Locales sin fines de vivienda.- Los locales no destinados para otros fines que no sean de vivienda, deben tener en cada planta por lo menos medio baño cada uno (inodoro y lavamanos); o baterías sanitarias con áreas exclusivas para hombres y mujeres, en cada planta, con ventilación artificial o natural, con acceso directo a un área de circulación común.

Art. 25. Prohibición de descarga de aguas.- Se prohíbe la descarga directa a la vía pública de aguas grises y/o negras, los desagües deberán estar conectados a las cajas del alcantarillado público de existir o de lo contrario a los pozos sépticos.

Art. 26. Adecuación de descargas de aguas.- Se prohíbe realizar conexiones de redes domiciliarias de alcantarillado hacia ductos de aguas lluvias, si se llegaran a detectar conexiones de éste tipo se realizará la desconexión inmediata y el propietario de la vivienda conectada deberá pagar una multa del 50% de la remuneración básica unificada del trabajador en general.

Art. 27. Prohibición de construcciones.- Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obras de construcción en vías, proyecciones viales, plazas, parques, áreas comunales y otros espacios de uso público, sin previa autorización municipal.

Art. 28.- Toda construcción nueva, en ampliación, remodelación o reparación así como muros, cerramientos, demoliciones, desbanques o rellenos, no podrán efectuarse sin la respectiva autorización de la Dirección de Planificación Municipal; se deberá respetar el informe de Regulación y Uso de suelo o línea de fábrica si fuere el caso, tomando en cuenta las normas de arquitectura así como lo determinado en la presente ordenanza.

Art. 29.- Del informe de uso de suelo.- Para la planificación, ampliación, remodelación de una construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, por intermedio de la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural, entregará el informe de Regulación y Uso de suelo, tomando en cuenta lo que determina el plan de ordenamiento territorial vigente, ordenanzas, resoluciones y normas afines.

Art. 30. Del permiso de construcción.- La aprobación del plano o proyecto no autoriza el inicio de la construcción, es responsabilidad del propietario solicitar adicionalmente el permiso de construcción de acuerdo al proyecto aprobado.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 31. De la aprobación de planos.- Los planos del proyecto serán aprobados o rechazados en un tiempo máximo de quince días laborables luego de su ingreso, el funcionario municipal responsable será el encargado de hacer conocer al arquitecto patrocinador del proyecto los resultados de la revisión.

Art. 32. De la línea de fábrica.- Es responsabilidad de la persona que solicita el permiso de construcción respetar la línea de fábrica y el informe de Regulación y Uso de suelo de acuerdo a las directrices viales aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Art. 33. De los puntos de línea de fábrica.- En sectores donde no está definida la línea de fábrica, se solicitará la misma con la finalidad de que el equipo topográfico municipal realice el trabajo de campo respectivo (colocación de puntos).

Art. 34. Retiro de los caminos públicos.- En los predios que colinden con caminos públicos que estén bajo el control del GAD Municipal de Balao, que no sean parte de un trazado vial aprobado y que no corresponda a un proyecto de fraccionamiento aprobado por el GAD Municipal, las construcciones se emplazarán dejando una franja de retiro que corresponde 7.50m. del eje de la vía al cerramiento y 5 m del cerramiento a la construcción.

Art. 35. Para la aprobación de planos.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para la aprobación de los planos de ampliación o remodelación, realizará la inspección al predio o edificio en el que va a ejecutar la obra y exigirá que la construcción existente cumpla con los requisitos indispensables de habitabilidad como: ventilación, iluminación e higiene, los mismos que constarán en el proyecto.

Art. 36. De las construcciones de concentración de personas.- Las edificaciones destinadas a actividades comerciales, multifamiliares, de servicio público, privado, hospedaje, alimentación, deportivas, recreativas, educativas, religiosas y otras de similares características deberán contar con el certificado de habitabilidad, otorgado por la Dirección de Planificación, mismo que deberá estar de acuerdo a los planos aprobados, cumplir los requerimientos legales y normas arquitectónicas.

Art. 37. Construcciones de atención al público.- Si la construcción está destinada a actividades públicas, comerciales, educativas, culturales, turísticas, hoteleras, o edificaciones destinadas a departamentos y otras de similares características, esta deberá ser planificada tomando en cuenta lo siguiente:

- 1.-El libre acceso a personas con discapacitadas o personas vulnerables de acuerdo a las normas INEN.
- 2.-Zonas de parqueo vehicular uno por cada unidad de vivienda o local comercial, cuyo acceso y salida no obstruya la libre circulación, estos podrá ubicarse a un radio no mayor de 1000 metros, si fuera el caso deberán presentar el contrato de arrendamiento.
- 3.-Para edificios públicos e instituciones educativas se planificará una zona de parqueo para motos y bicicletas.

Art. 38. De la superficie máxima.- Si la construcción supera los dos niveles o los 300 m², se presentará inicialmente el anteproyecto de la edificación para su aprobación.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 39. Acoplamiento del proyecto.- Los proyectos de ampliación y remodelación deberá acoplarse y respetar las ordenanzas vigentes y normas arquitectónicas, de ser necesario se abrirá ductos y pozos que sirvan para la iluminación y ventilación de los ambientes.

Art. 40. Del cambio estructural.- Si dentro del proyecto de remodelación existieran cambios en el sistema estructural de la edificación, el proyecto de remodelación deberá acogerse a las especificaciones técnicas para edificaciones mayores y ampliaciones, si supera los dos niveles, se presentará inicialmente el anteproyecto, con firma de responsabilidad para su aprobación, y se sujetará a los requisitos de construcciones mayores y ampliaciones.

Para el caso de crecimiento estructural vertical, se deberá adjuntar un certificado del análisis estructural existente, con la firma de responsabilidad de un ingeniero civil; adjuntado a además el permiso de construcción de la obra ya existente, si lo hubiera.

Art. 41. De las observaciones de la empresa eléctrica, y cuerpo de bomberos.- Los proyectos que deban ser revisados por la Empresa Eléctrica y Cuerpo de Bomberos, se basarán en la aprobación del anteproyecto arquitectónico realizado por parte de la Municipalidad; pudiendo estas instituciones adicionar observaciones al proyecto con el propósito que se cumpla con las normativas técnicas de cada institución, estas se darán a conocer oportunamente al propietario y al GAD Municipal de Balao.

Art. 42. Base para la aprobación y proyectos de construcciones.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a través de la Dirección de Planificación, se encargará de la revisión y aprobación de los planos del anteproyecto y proyecto definitivo basándose en:

- 1.-La línea de fábrica o el informe de regulación urbana.
- 2.-Planos del anteproyecto o proyecto a ejecutarse.
- 3.-Estudios complementarios de acuerdo a las características del proyecto, su revisión y aprobación que dependa de una institución diferente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, tendrán que presentar los planos con su respectiva aprobación o visto bueno.
- 4.-Normas ecuatorianas de la construcción.
- 5.-Ordenanzas, reglamentos y leyes que deban aplicarse de acuerdo al tipo de proyecto.
- 6.-Ordenanza de normas de arquitectura.

Art. 43. Del cerramiento de predios.- Los cerramientos del predio deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- 1.-Se construirán respetando los puntos de línea de fábrica colocados en el predio por el equipo de topografía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
- 2.- Los cerramientos laterales tendrán una altura máxima de 3.00m, y serán con columnas de hormigón armado, paredes de ladrillo, bloque u otro tipo de material resistente.
- 3.- Para la construcción de cerramientos en predios esquineros se deberá realizar un arco de curva de 2,00 metros de radio de acuerdo a la línea de fábrica otorgada por Planeamiento Urbano y Rural.
- 4.-Para el inicio de la construcción del cerramiento se deberá solicitar el permiso de construcción respectivo.
- 5.-Los cerramientos frontales podrán ser de dos tipos:
 - a) Con mampostería de piedra, ladrillo, bloque u otro tipo de material que no supere la altura de 1 metro, el resto se lo hará con verjas, deberán construirse a una altura máxima de 1.80 m., en total.
 - b) Con vegetación que no supere la altura de 1.50 metro, las mismas que deben encontrarse podadas.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 44. Requisitos del proyecto de construcción.- Los proyectos de construcción deberán cumplir con los siguientes requisitos para su aprobación:

1. Para construcciones menores:

- a) Informe de Regulación y Uso de suelo de acuerdo a la zona de planificación que se encuentre ubicado el predio, sellado y firmado por el Director de Planificación Urbana.
- b) Copia de la carta de pago de impuesto predial.
- c) Copia de la Escritura.
- d) Dos originales de la propuesta del proyecto impreso firmados por el profesional y propietario que contendrá: el emplazamiento y ubicación del proyecto arquitectónico, plantas arquitectónicas, mínimo una fachada y un corte, instalaciones eléctricas y sanitarias, especificaciones técnicas y cuadro de áreas.

2. Para anteproyectos:

- a) Informe de Regulación y Uso de suelo de acuerdo a la zona de planificación que se encuentre ubicado el predio, sellado y firmado por la Dirección de Planificación.
- b) Copia de la carta de pago de impuesto predial.
- c) Dos originales de la propuesta del proyecto impreso firmados por el profesional y propietario que contendrá: el emplazamiento y ubicación del proyecto arquitectónico, Plantas arquitectónicas, mínimo dos fachada y un corte, especificaciones técnicas y cuadro de áreas.

3. Para construcciones mayores y ampliación de edificación:

- a) Informe de Regulación y Uso de suelo de acuerdo a la zona de planificación que se encuentre ubicado el predio, sellado y firmado por el titular de la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural.
- b) Copia de la carta de pago del predio.
- c) Copia de la Escritura.
- d) Dos Planos originales de los planos arquitectónicos firmados por el profesional y el propietario.
- e) El anteproyecto aprobado sellado y firmado por la Jefatura de Planificación.
- f) Dos originales de los estudios complementarios en caso de ser necesario, los mismos que deben entregarse firmados por el profesional responsable del estudio y aprobado por el ente rector.

4. Para proyectos de remodelación de edificaciones.

- a) Informe de Regulación y Uso de suelo de acuerdo a la zona de planificación que se encuentre ubicado el predio, sellado y firmado por el titular de la Dirección de Planificación.
- b) Copia del recibo de pago de impuesto predial.
- c) Copia de la Escritura.
- d) Dos originales de los planos de la propuesta del proyecto, que contendrá: el levantamiento actual de la distribución arquitectónica y planos arquitectónicos completos de la remodelación propuesta.

Capítulo V

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Art. 45.- Obligatoriedad.- Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio que se encuentre dentro de la jurisdicción del cantón Balao, y que requiera realizar trabajos de construcción nueva,

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

ampliación, remodelación o reparación de edificios existentes, así como la construcción de cerramientos, están obligados a obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, el correspondiente permiso de construcción, línea de fábrica y normas de construcción para la ejecución de dichas obras, siempre y cuando no sean consideradas obra menor. La ejecución de las construcciones se realizará con la supervisión de un profesional que se le denominara 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 del Permiso de Construcción.

Art. 46.- Intervención Profesional.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños estructurales, sanitarios, eléctricos, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, en su rama específica y el registro profesional del Senescyt.

Art. 47. Supervisión de Profesional.- La ejecución de las construcciones se realizará con la supervisión obligatoria de un profesional en el área de la ingeniería o arquitectura al que se le denominara 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 del Permiso de Construcción; y colocar el respectivo letrero de la dirección técnica de la obra.

Art. 48.- Consulta de Normas de Construcción.- Cualquier interesado deberá solicitar al departamento de Planificación Urbana las normas de construcción correspondiente a la zona a donde vaya a construir, Las mismas que constituirán requisito para la aprobación de planos.

Art. 49.- Obras Menores.- Las obras menores no requieren de aprobación de planos y pueden realizarse sin la supervisión de un profesional, bastando el certificado de obra menor. Se tendrán por obras menores:

- a) La Construcción no en serie, que tenga máximo treinta y seis metros cuadrados (36.00m²) de construcción sin losa y se desarrolle en una planta, y cumpla con los retiros y materiales exigidos para la zona.
- b) La reparación de cubiertas, impermeabilización y reparación de terrazas, sin aumentar sus dimensiones ni afecten componentes estructurales.
- c) La construcción de cisternas o pozos sépticos, y reparación de redes de agua potable, sanitaria, eléctrica y telefónica, sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar. d) La apertura de ventanas o puertas, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada. Se exceptúa el caso de las edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal.
- e) La reparación de cubiertas y/o remodelación interior de viviendas, oficinas y locales hasta en un 20% de área construida, sin afectar elementos estructurales; apertura de puertas de comunicación interior; apertura de vanos interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso de inmueble; limpieza, resanes, pintura y revestimientos en fachadas e interiores; sustituidas de sobrepisos.
- f) La nivelación, construcción y resanes de pavimentos exteriores, incluidas aceras y soportales, cuando no se requiera muros de contención; ejecución de jardinerías, construcción de cerramientos y bardas; colocación de rejas de seguridad.
- g) Las construcciones temporales para uso de oficinas, bodegas, o vigilancias durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarios.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

- h) Las obras exteriores a una edificación tales como: caminarias, cerramientos de medianeras, fuentes de agua, cubiertas para garajes y canchas deportivas.
- i) Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.
- j) Las obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, o catástrofes naturales; las que deberán ser informadas a la Dirección de Obras Públicas, en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art. 50. Requisito para Obras Menores.- Para la obtención del permiso para obras menores se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de obra menor, realizada por el propietario o poseionario del predio en la que describirá las obras a realizarse, señalándose el inicio y la finalización de estas. La Dirección de Planificación, certificará por escrito, en un término de quince (15) días, que tal edificación constituye obra menor y no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales.
- b) Respetar las normas de la zona correspondiente
- c) Actualización del registro catastral.

Capítulo VI

APROBACIÓN DE PLANOS, OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y CERTIFICACIÓN DE HABITABILIDAD

Art. 51. De la autorización.- Si el proyecto de construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación cumple con lo previsto en los dos capítulos anteriores. La Dirección de Planificación, aprobará los planos y otorgará el permiso de construcción; dispondrá que el propietario o su representante paguen la tasa respectiva; caso contrario, negará de manera fundamentada.

Si dentro del plazo de 60 días no cumple con el pago de la tasa, se anulará el proceso; y, se devolverá la documentación que solicite el interesado.

Art. 52. De certificado de habitabilidad.- Terminada la obra, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación, el certificado de habitabilidad, el que se otorgará siempre y cuando se haya cumplido estrictamente con los planos y el permiso de construcción; para verificar, previa inspección e informe correspondiente.

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

Art. 53. De los permisos.- Los planos aprobados y los permisos tendrán vigencia y validez máxima de seis meses, a excepción de proyectos industriales o conjuntos residenciales; los que tendrán validez de 12 meses.

Art. 54. Necesidad de actualizar permisos.- Si no se ha concluido la obra dentro de los plazos señalados, y para poder continuar con las obras, se deberá actualizar el permiso; y de ser necesario, los planos, pagando una tasa del 15% del valor del permiso de construcción emitido anteriormente; se concederá un plazo no mayor a seis meses para que se concluya la obra dependiendo su magnitud.

Art. 55. Rotulo en la obra.- En toda construcción deberá exhibirse un rótulo tamaño INEN A1 (594x841 mm) donde se describa el nombre del propietario de la construcción, nombre del profesional responsable técnico, número de registro profesional y el número de permiso de construcción, en las

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN: COMERCIO Nº 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

construcciones que no requieran realizar planos se exhibirá el rótulo sin el nombre del responsable técnico.

Capítulo VII

DE LAS FACHADAS, CERRAMIENTOS; Y, ACERAS

Art. 56. Del vértice la construcción esquinera.- La planta baja de las edificaciones esquineras que se realicen en línea de fábrica, los vértices serán preferentemente en curva con un radio mínimo de 1.00 metro, pudiendo sustituir con retiros, cuyo vértice más saliente no rebase la curva fijada.

Art. 57. Del bolado en la segunda planta.- Las edificaciones que se realizan en línea de fábrica, a partir de la segunda planta podrá sobresalir hacia la calle hasta en un metro, siempre y cuando este volado no obstaculice el tránsito, ni el buen uso de los servicios públicos, en especial los tendidos de energía eléctrica, teléfonos, etc. En ningún caso podrá exceder el límite del terreno o cerramiento. Si la construcción tiene frente a un pasaje, no se permitirá bolados.

Toda obra presentará la fachada con puertas y ventanas para aportar al ornato de la ciudad.

Art. 58. Del cerramiento y aceras.- Los propietarios, poseedores o tenedores, tienen la obligación de construir cerramientos y aceras en el frente de sus inmuebles, para lo cual deben obtener en la Dirección de Planificación, el informe de línea de fábrica y el permiso para cada una de las obras; previo el pago de la tasa respectiva.

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

Capítulo VIII

DE LA OCUPACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO

Art. 59. De la ejecución de obras en aéreas de uso público.- Ninguna persona natural o jurídica podrá ejecutar, sin previa autorización de la Dirección de Planificación, obras de clase alguna en las riberas de los ríos, acequias y quebradas o en sus cauces ni estrechar los mismos o dificultar el curso de las aguas, ni en ninguno de los bienes municipales y fiscales; o, bienes de uso público o bienes nacionales previstos en el COOTAD, Código Civil y más normas conexas.

Art. 60. Guardar seguridad de peatones.- Durante el proceso constructivo, de ser necesario, por seguridad de los peatones y vehículos, previa autorización del Comisario Municipal, se cerrará la acera del frente de la construcción; además deberá contar con la debida protección para evitar el polvo y/o manipulación de materiales de construcción.

El Comisario Municipal, autorizará la ocupación hasta la mitad de la vía pública, únicamente cuando se realice fundición de losas, y máximo hasta por 48 horas, dejando libre el espacio necesario para la circulación vehicular.

Art. 61. De la descarga de materiales de construcción.- Cuando no sea posible descargar materiales de construcción dentro del inmueble, se podrá hacer en la vía u otro espacio público, pero

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO

DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

inmediatamente, dentro de las 24 horas siguientes, se deberá retirar; siendo el dueño de la obra responsable de mantener en buen estado el material de acabado de aceres, portal y soportal; y mantener intacto el acabado y material de la vía.

Art. 62. Del despojo de restos materiales de construcción.- Es prohibido depositar en la vía u otro espacio público, material pétreo, escombros y desechos de construcciones. Cuando se requiere de vehículos automotrices para desalojarlos de la construcción, si está dentro del área densamente poblada o la vía tiene afluencia de tránsito vehicular, se los hará en horario nocturno a partir de las 20H00.

Capítulo IX DE LAS SANCIONES

Art. 63.- Facultades del Comisario Municipal.- El Comisario Municipal, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, las del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás leyes conexas. Para el efecto el Comisario, los Inspectores, y cualquier otro funcionario de la Comisaría, tendrá libre acceso a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor podrá solicitar el apoyo de la Policía Municipal y de la Policía Nacional.

Art. 64. De la responsabilidad de la gestión del suelo.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establecerá la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Art. 65. De las Infracciones Leves.- Son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes:

1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

- a) Sin los correspondientes permisos autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
- b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos emitidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

2.- No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3.- Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

4.- Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.

Art. 66. De las Infracciones graves.- Constituyen infracciones graves las siguientes:

1.- Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

- a) Sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, y que irroguen daños en bienes protegidos.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO Nº 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



- b) Sin la correspondiente autorización administrativa, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicara la máxima pena prevista en el siguiente artículo.

2.- Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Art. 67. De las Sanciones.- Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones. En los casos de construcciones, reparaciones, remodelaciones, restauraciones, modificaciones o ampliaciones de edificaciones, que se estén realizando o se hayan realizado sin sujetarse a los planos aprobados y/o al permiso de construcción; se impondrá una multa dependiendo del tipo o magnitud de la infracción:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general a 50 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
2. Infracciones graves: entre 50 a 100 salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Art. 68. De las clausuras por infracciones.- En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el Comisario o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquél, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.

Si se rompiere o violentare los sellos, etiquetas de clausura o paralización de Obra, se procederá a la demolición de la construcción u obras y se remitirá los documentos pertinentes a la Fiscalía, para el inicio de la indagación previa, e instrucción fiscal.

Art. 69. De la obstrucción de las funciones del Comisario Municipal.- Si se impidiere al Comisario, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente al 50% del salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones.

Art. 70. Desacato de la sanción.- Quien no acatare la clausura o paralización de obra y siguiere realizando trabajos en la obra, será multado con el doble de la multa inicialmente impuesta, sin perjuicio que se ordene la demolición.

Art. 71. De la ocupación de predio colindante.- Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente, de comprobarse y ser evidente el hecho se dispondrá la demolición total o parcial, concediendo el plazo de 15 días, sin perjuicio de la sanción por cualquier otra infracción. Si existieren dudas sobre el lindero, la construcción quedará clausurada hasta que exista sentencia ejecutoriada del juez competente; luego de lo cual el Comisario resolverá lo que sea procedente.

Art. 72. De la concurrencia de infracciones.- Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 73. De la sanción por la falta de rotulo.- El propietario de la construcción de obra mayor que no exhiba el rótulo del profesional que está a cargo de la construcción como lo determina el Art. 59 de esta ordenanza pagará una multa equivalente al 10% del salario básico unificado vigente.

Art. 74. Del decomiso de materiales de la infracción.- Además de las sanciones establecidas, se podrá decomisar los bienes materiales de la infracción, como también disponer la clausura definitiva.

Art. 75.- De la suspensión de la Obra.- Se suspenderá el proceso de construcción:

- a) Cuando la construcción no cuente con el correspondiente Permiso de Construcción.
- b) Cuando la construcción se realice con permiso de construcción, pero haya realizado modificación no autorizada en el antes mencionado permiso.
- c) Cuando se comprobará que el permiso de construcción haya sido otorgado, violando normas o disposiciones establecidas en esta Ordenanza.
- d) Cuando sea retirada la responsabilidad técnica de la obra, y el propietario de la misma no designe el responsable técnico que lo sustituya.
- e) Cuando realice obra mayor sin haber notificado al GAD Municipal, y obtenido el certificado de obra menor.

Art. 76. De la revocatoria del permiso.- Se revocará el permiso de construcción cuando, suspendida la obra a través del Comisario Municipal, a fin de realizar rectificaciones, éstas no se hubieren cumplido dentro de los plazos establecidos.

Art. 77. De la demolición de Obras.- Independientes a las otras sanciones que correspondan, se iniciará el proceso de demolición en los siguientes casos:

- a) Cuando se construya en espacio público a nivel del suelo o en forma subterráneas o la que se produzca en forma aérea en zonas donde aquellas no se admita.
- b) Ocupación indebida de los retiros determinados en el permiso de construcción,
- c) Exceder la altura máxima permitida en más de un 10%.
- d) Cuando haya transcurrido más de 3 meses y no se cumpla o corrijiere con la razón que motive la paralización de la obra, siempre que no exista reclamación administrativa o recurso pendiente de resolución.
- e) Si se hubiere realizado obras ilegales, o sin la debida autorización de la Asamblea copropietarios de propiedad horizontal, en los términos que ellos obtuvieron sus alícuotas.

Para proceder a la demolición el Comisario Municipal, tramitará el expediente correspondiente, en el que se observarán las garantías del debido proceso consagradas en la Constitución de la República del Ecuador.

Capítulo X DE LAS MULTAS

Art. 78. Por modificación del proyecto sin autorización.- Si el propietario, que cuente con el permiso de construcción hubiere realizado modificaciones sin la debida autorización, serán sancionados según el caso con:

- a) Una multa del 10 % del costo del área construida y no autorizada, si esta cumple con las normas establecidas para la zona.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

b) Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzadas, bordillos, etc. el responsable técnico será sancionado con una multa equivalente a un Salario Mínimo Vital vigente, si no comunicare a la Dirección de Planificación, en el término de tres (3) días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.

Art. 79. De la multa y reparación del daño.- La aplicación de la multa no exime al responsable técnico de la obligación de reparar el o los bienes de uso público dañados. Si no se subsanaren los daños indicados, la Dirección de Obras Públicas, los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario o responsable técnico, a valor doblado, para lo cual, se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente, que será cobrado a través del procedimiento coactivo respectivo.

Art. 80. De la falta de solicitud de inspección final.- El propietario que no haya solicitado la inspección final será sancionado con una multa de uno a tres salarios básicos unificados del trabajador en general, independientemente de obtener la misma.

Art. 81.- Sanciones Administrativas.- El funcionario que infrinja las disposiciones de esta ordenanza, que se abstenga o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que, por razón de sus funciones está obligado a informar, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, pudiendo ser destituido de sus cargo, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pudieren reclamar los perjudicados.

Capítulo XI DE LAS DEMOLICIONES

Art. 82. Del permiso para demolición.- Para la demolición de todo o parte de una construcción o del cerramiento, se requerirá el respectivo permiso municipal que otorgará la Dirección de Planificación, previo el pago de la tasa respectiva. Si por las características del inmueble se presumiere que puede formar parte del Patrimonio Cultural, se exigirá la autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o una certificación que el predio no forma parte del inventario.

Art. 83. De las edificaciones ruinosas.- Cuando alguna pared, edificación o cualquier otro tipo de construcción amenace ruina, o existe peligro inminente, a pedido del titular de la Dirección de Planificación, o de alguna autoridad municipal o por denuncia de cualquier ciudadano; el Comisario Municipal, quien realizare sus funciones, previo informe técnico, ordenará al propietario que tome las precauciones que se señale en el informe y proceda a la demolición del inmueble, concediéndole un plazo no mayor a sesenta (60) días, si está desocupada; pero si está habitada, el plazo será de hasta seis (6) meses, vencido el plazo se realizara con maquinaria municipal, emitiendo el título de crédito respectivo.

Capítulo XII DE LAS TASAS

Art. 84.- De las tasas por permisos de construcción.- El valor del permiso de construcción será:

- a) Construcción de viviendas de a partir de 36m² el 2 x mil (0,002) del avalúo total de la construcción según precios referenciales de la cámara de la construcción.
- b) Construcción de cerramiento más de 50 ml el 2 x mil (0,002) del avalúo total de la construcción según precios referenciales de la cámara de la construcción.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Art. 85. De la tasa por demolición.- En el caso de las demoliciones de edificios se pagará una tasa de 0,7% del Salario Básico Unificado, por cada metro cuadrado; y en el caso de estar ubicados dentro de la cabecera cantonal, fuera de ese límite la tasa será de 0,3 % del Salario Básico Unificado, por cada metro cuadrado.

Art. 86. De la tasa por permiso sin plano.- Se permitirá el pago de una tasa municipal como reemplazo al trámite de Permiso de Construcción solamente en los siguientes casos:

- a) Construcción de vivienda popular media agua de bloque cruzado que no sobrepase los 36 m². Tasa de 4% del Salario Básico Unificado;
- b) Construcción de vivienda planta baja de 6 columnas sin losa. Tasa de 6% del Salario Básico Unificado;
- c) Construcción de vivienda planta baja de 9 columnas sin losa. Tasa de 9% del Salario Básico Unificado;
- d) Construcción de cubierta (no losa) hasta 54 m². Tasa de 0,15% del Salario Básico Unificado; y,
- e) Construcción de cerramiento hasta 50 ml. Tasa de 0,6% del Salario Básico Unificado

Capítulo XIII ÁREAS DE PROTECCIÓN Y RETIROS

Art. 87. Retiros en áreas de protección.- Se establecen los siguientes retiros.-

- a) **Retiro de acequia o cursos de agua.-** Comprende un retiro de 6 metros desde cada uno de los bordes superiores o riberas de la acequia o curso de agua, en función del cauce, caudal; y, topografía;
- b) **Retiro de barrancos.-** Se establece un retiro de 15 metros medidos desde cada uno de los bordes superiores, en función de la profundidad, causa y de existir el caudal de las aguas; y, topografía;
- c) **Retiro de río.-** Se establece un retiro mínimo de 25 metros a cada lado desde los bordes superiores o riberas, en función al cauce, caudal; y topografía;
- d) **Retiro de poliducto.-** Se establece un retiro de 15 metros a cada lado, medidos Desde el eje de la tubería;
- e) **Retiro del sistema interconectado.-** Se establece en 10 metros a cada lado, desde el eje del sistema;
- f) **Retiro del sistema eléctrico de alta tensión.-** Se determina en 10 metros a cada lado, desde el eje;
- g) **Retiro del sistema de Alcantarillado Pluvial.-** Se determina en 5 metros a cada lado, desde cada uno de los bordes superiores del ducto; y,
- h) **Retiro de bermas o espaldones del sistema vial.-** De acuerdo a la Ley de caminos en las vías de primer orden, está permitido construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados.

Los retiros no constituyen pérdida del derecho de dominio de sus titulares, serán considerados bienes de uso público tal como lo dispone el artículo 417 del COOTAD.

Art. 88. Prohibición de edificar.- Ninguna persona podrá realizar edificaciones dentro de los retiros determinados en el artículo anterior; tampoco cerramientos sólidos, a excepción de los casos previstos en los literales e); y, f), tampoco se podrá alterar, dificultar, suspender, ni impedir el normal cauce de las aguas. La Dirección de Planificación, autorizará y concederá el permiso para que se realice cerramiento con materiales livianos y que sean fácilmente desarmables y móviles, como hierro, malla, etc. Podrán también realizar cerramientos con parantes de madera o hierro y alambre de púas, sin que en ningún caso se obstaculice el uso de esos derechos, por lo que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, darán facilidades a los funcionarios municipales y de las otras entidades públicas beneficiarias para que puedan ingresar libremente y hacer uso de los mencionados derechos.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Capítulo XIV DE LA ZONA RURAL

Art. 89. De los permisos de construcción en el área rural.- Para la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación, de cualquier tipo de edificación de una planta en el sector rural, se debe obtener solo el permiso respectivo y pagar la tasa correspondiente. Si la construcción es de dos o más plantas, se requiere de planos arquitectónicos y estructurales, los mismos que deben ser aprobados por la Dirección de Planificación, previo el pago de la tasa.

Art. 90. Se requiere permiso municipal.- Para realizar cerramientos en el frente de calles, pasajes y más bienes municipales o de uso público, se requiere de permiso municipal.

Art. 91. Aplicación por analogía.- En lo demás, se sujetará a lo que fuere aplicable, a lo previsto en esta ordenanza para el sector urbano.

Capítulo XV DEL PROCEDIMIENTO

Art. 92. Actuación de oficio.- El Comisario Municipal, para cumplir y hacer cumplir la ley, y la presente ordenanza, actuará de oficio; o previa denuncia verbal o escrita de cualquier persona.

Art. 93. Operativos frecuentes.- El Comisario, debe realizar recorridos frecuentes por los diferentes sectores del Cantón, controlando que la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y en general, todo lo que tiene relación con la construcción, se realicen con sujeción a la presente ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más leyes conexas, así como para que se cumplan con todas sus disposiciones.

En los recorridos, de existir presunciones de trasgresión a las normas señaladas, como medida provisional, podrá disponer la clausura de las obras o construcciones.

Art. 94. Del trámite de las denuncias.- Cuando se presente denuncia escrita, el Comisario la calificará y aceptará a trámite si reúne los requisitos legales, caso contrario se ordenará que la complete en el plazo de 3 días, de no hacerlo, se archivará.

La denuncia escrita se dirigirá al alcalde (sa) y contendrá:

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

A la denuncia se adjuntará croquis de ubicación del lugar en donde se están realizando los trabajos; copias de escrituras, de la carta del impuesto predial y de cualquier otro documento que el denunciante estime necesario.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

Si es verbal, ésta se transcribirá, siempre y cuando el denunciante quiera suscribirla. Cuando se trate de transgresiones que afecten a una propiedad privada en particular y que sea de competencia del Comisario Municipal, la denuncia necesariamente será por escrito, no se admitirá ni tramitará denuncia verbal.

Art. 95. Del inicio del proceso administrativo sancionador.- Cuando el Comisario, tenga conocimiento de alguna infracción a la presente ordenanza, en los recorridos realizados, por denuncia verbal o escrita, dará inicio al proceso administrativo sancionador, mediante auto motivado en el que determinará el hecho acusado, la persona presuntamente responsable, las normas que tipifica la infracción y la sanción aplicable, previniéndole del derecho que tiene a la defensa y de obtener el patrocinio de un abogado si a bien tuviere, así como de señalar correo electrónico para futuras notificaciones. Si se ha dictado alguna medida provisional se ratificará, modificará o extinguirá.

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

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

Art. 96. Del procedimiento sancionador.- Una vez contestado al auto, de estimarlo conveniente para la economía procesal, el Comisario, podrá señalar fecha y hora para la audiencia. Si el procesado admite su responsabilidad, en la misma diligencia o con posterioridad a ella dictará la resolución. De negar los hechos se abrirá el término de prueba.

Art. 97. Facultad del Comisario.- El Comisario, podrá de oficio, en el auto inicial o en cualquier momento procesal, solicitar informes y documentos o disponer la práctica de otras diligencias que estime pertinentes.

Art. 98. Del procedimiento en rebeldía.- Si el procesado no señala correo electrónico para recibir notificaciones, continuará el trámite en ausencia y no se lo notificará, sino con las diligencias que se realicen con posterioridad al señalamiento del correo electrónico, y si en ningún momento del proceso lo hace, se notificará únicamente con la resolución.

Art. 99. Conclusión del término probatorio, y resolución.- Fecido el término de prueba se emitirá la resolución dentro del término de quince días.

Art. 100. Del recurso de impugnación.- De la resolución del Comisario, se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde, dentro del término de cinco días contados desde el día siguiente a la fecha de notificación.

El escrito de apelación se dirigirá al Comisario, adjuntando el comprobante de pago de la tasa respectiva, caso contrario se concederá el término de tres días para que pague, cumplido esto se concederá el recurso y remitirá el expediente al Alcalde. También se podrá apelar directamente al Alcalde (sa), autoridad que hará cumplir el pago de la tasa dentro del término señalado, hecho lo cual solicitará al Comisario, la remisión del expediente.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO N° 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

La resolución del Alcalde (sa) causará ejecutoria en la vía administrativa.

Art. 101. De la garantía por obras en vías públicas.- Prohíbese a toda persona natural o jurídica realizar obra alguna de rotura de pavimentos, reparación de instalaciones de Aguas servidas, Agua potable, redes eléctricas y telefónicas subterráneas, colocación de estructuras de cualquier tipo, postes, tendido de redes aéreas o subterráneas, letreros, andamios u obstáculos, en las aceras, parterres, avenidas, calles, áreas verdes, fajas laterales de vías (retiros) y áreas comunales, sin el correspondiente permiso municipal, permiso que extenderá la Dirección de Planificación, previo la consignación de una póliza de garantía, la cual será fijada por el director de obras públicas municipales; y que será devuelta una vez concluidas las reparaciones y recibidas a entera satisfacción por la corporación municipal; se descontara un 10% por gastos administrativos, con la firma de un acta de compromiso en donde el solicitante garantice que la reparación final quedara a entera satisfacción del municipio, y al pago del 10% del valor del trabajo u obra por concepto de tasa municipal.

Capítulo XVI DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Los servidores municipales no pueden elaborar planos ni intervenir en la construcción o dirección de las obras; salvo que se trate de consanguíneos hasta el cuarto grado, o parientes de afinidad, hasta el segundo grado y luego de cumplir con la jornada de labores.

En caso de incumplimiento serán sancionados pecuniariamente; y de reincidir, con la destitución; con la aplicación del debido proceso.

Segunda.- A falta o ausencia del Comisario Titular, el Alcalde, encargará las funciones a un servidor de la Municipalidad.

Tercera.- Cuando se trate de programas de vivienda de interés social, éstos serán calificados como tales por el Concejo, previo los informes técnicos y legales; y registrados en el MIDUVI. El Concejo mediante ordenanza puede exonerar parcialmente o totalmente el pago de la tasa por aprobación de planos y concesión del permiso de construcción, sin perjuicio que en los demás se sujeten estrictamente a las normas de esta ordenanza.

Cuarta.- En lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicará las normas del COOTAD, Código Orgánico General de Procesos COGEP, Código Orgánico Integral Penal COIP, Código Ecuatoriano de la Construcción, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo, y más normas conexas.

Quinta.- Queda terminantemente prohibido otorgar permiso de construcción en urbanizaciones que no hayan sido aprobadas por el GAD Municipal de Balao.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Aquellos procesos administrativos instaurados con anterioridad, se sujetarán a la presente ordenanza en todo lo que le fuere aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Se derogan todas las normativas internas, acuerdos y resoluciones que se opongan a la presente Ordenanza.

POR LA GLORIA Y PROGRESO DE BALAO
DIRECCIÓN: COMERCIO Nº 205 Y 5 DE JUNIO * TELEFAX: 2746200 * TELF.: 2746201



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

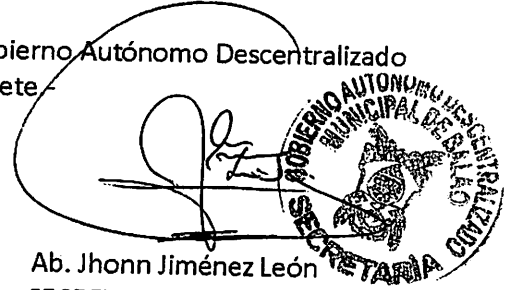
DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la gaceta Municipal, publicación en el sitio web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a doce días del mes de enero del dos mil diecisiete.

Dr. Luis Castro Chiriboga
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO



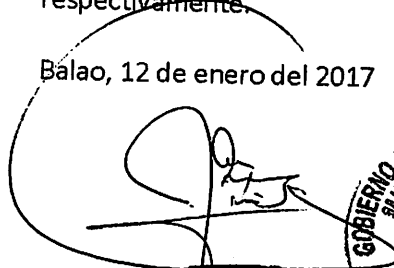
Ab. Jhonn Jiménez León
SECRETARIO MUNICIPAL



CERTIFICO: Que la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y ORNATO EN EL CANTÓN BALAO.", fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días cinco y doce de enero del dos mil diecisiete, en primero y segundo debate, respectivamente.

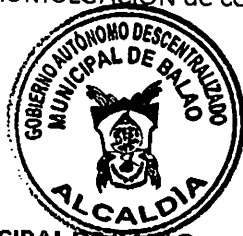
Balao, 12 de enero del 2017

Ab. Jhonn Jiménez León
SECRETARIO MUNICIPAL



ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.- Balao, 12 de enero del 2017, las 14h35, de conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Sanciono la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y ORNATO EN EL CANTÓN BALAO.", y ordenó su PROMULGACIÓN de conformidad con la ley.

Dr. Luis Castro Chiriboga
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas-Ecuador

SECRETARIA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO.- Sancionó y ordenó la promulgación de conformidad con la ley, **"ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES Y ORNATO EN EL CANTÓN BALAO."**, el señor Doctor Luis Castro Chiriboga, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a doce de enero del dos mil diecisiete, a las catorce horas treinta y cinco minutos.- LO CERTIFICO.-

Balao, Enero 12 del 2017

Ab. Jhonn Jiménez León
SECRETARIO MUNICIPAL

