



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



CORTE
CONSTITUCIONAL
DEL ECUADOR

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 166

**Quito, jueves 19 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 3,75 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:
Telf.: 3941-800
Exts.: 2561 - 2551 - 2555

Sucursal Guayaquil:
Calle Pichincha 307 y Av. 9 de Octubre,
piso 6, Edificio Banco Pichincha.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2560

Suscripción anual:
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

100 páginas

www.registroficial.gob.ec

**Al servicio del país
desde el 1º de julio de 1895**



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN E
IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE
USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE****CONSIDERANDO**

Que, el numeral 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra como deber primordial del Estado, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y redistribuir equitativamente la pobreza para alcanzar el buen vivir;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, define a los municipios como gobiernos autónomos descentralizados y les otorga autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, determina la obligatoriedad que tienen los gobiernos autónomos descentralizados municipales en planificar el desarrollo y ordenamiento territorial;

Que, el numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de desarrollo y 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, el artículo 279 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa organizará la planificación para el desarrollo. El Sistema se conformará por un Consejo

Nacional de Planificación, que entregará a los distintos niveles de gobierno con participación ciudadana y tendrá una secretaria técnica que lo coordinará. Este Consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República";

Que, el artículo 280 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "Plan Nacional de Desarrollo es el Instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado y la inversión y la asignación de los recursos públicos y coordinar la competencia exclusiva entre el Estado Central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores";

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal en su literal e) expresa: "Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas";

Que, el artículo 55 literal a), en concordancia con el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, otorga como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados

k. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes: Área total del predio a subdividirse; Área útil; Área de vías y aceras; Área de afectación; Área de protección; Área comunal (equipamientos y áreas verdes); COS y CUS utilizada en el proyecto; Listado total de lotes (numeración continua, frente, fondo y superficie), y,

l. Presupuesto de la obra y Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura, en el caso que se proyecten calles o pasajes.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte podrá requerir, en casos especiales, otras certificaciones y documentos a fin de atender adecuadamente la solicitud presentada.

Art. 124.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte emitirá el informe técnico respectivo para conocimiento y análisis de Procuraduría Síndica del GAD Municipal, en el término máximo de 15 días, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe sea negativo, deberá señalar las razones del caso.

La Procuraduría Síndica del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte se encargará de la elaboración de la hipoteca, prenda o cualquier otra forma de garantía que requiera su concurso, que persiga respaldar o avalar el cumplimiento de las obras a ejecutarse, por el monto y las condiciones que determine el GAD Municipal. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas

suscritas entre los propietarios del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte, previo dictamen técnico de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El propietario pagará la tasa retributiva por gastos administrativos por aprobación de planos equivalente al 1X1000 del costo de las obras a ejecutarse; la tasa retributiva por gastos administrativos, en ningún caso será inferior al 10% de la remuneración básica unificada vigente. El GAD Municipal a través de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cada 30 de junio, señalará los costos de urbanización.

Sección V

De la aprobación de planos de edificaciones

Art. 125.- Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Los planos, deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del o los profesionales responsable del proyecto.

Los proyectos de equipamiento urbano, zonal y especial, deberán obtener un informe preliminar, otorgado por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que autorice su implantación.

Art. 126.- Para la aprobación de los planos de edificación nueva se presentarán los siguientes documentos:

- a. Solicitud en especie valorada dirigida al Responsable de la Sección de Planificación Técnica, Proyectos y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural (IRUR)
- c. Informe de Riesgos;
- d. Solvencia Municipal;
- e. Solvencia del Cuerpo de Bomberos;
- f. Solvencia de la EPAPAR;
- g. Copia de solvencia del Registro de la Propiedad;
- h. Copia del Certificado del Senescyt del Profesional responsable del Proyecto, incluida la fotocopia de la cedula.
- i. Copia de la Patente Municipal de los responsables del proyecto
- j. Una especie valorada para la emisión de la certificación.
- k. Para aprobación del proyecto debe presentar, tres copias impresas de planos arquitectónicos y su respaldo digital, dibujados en formato INEN A1; que contendrá lo siguiente:
 1. Área de lote;
 2. Área de la construcción en planta baja;
 3. COS - PB%;
 4. Área útil de construcción;
 5. CUS - TOTAL %;
 6. Área total de construcción;
 7. Área de vivienda;
 8. Área de comercio y oficinas;
 9. Área de estacionamientos;
 10. Área comunal;
 11. Número de unidades de vivienda;
 12. Número de estacionamientos;
 13. Se utilizarán escalas 1:100 o 1:50, excepto en donde se indica expresamente otra escala;
 14. Ubicación;
 15. Implantación;
 16. Fachadas;
 17. Plantas arquitectónicas;
 18. Plantas estructurales;
 19. Elementos de confinamiento;
 20. Cortes Horizontal y vertical (x-y); y;

21. Instalaciones eléctricas e Instalaciones sanitarias).

Si la edificación es de dos plantas con losa de entrepiso y cubierta o de tres plantas en adelante, además de los requisitos antes indicado, debe presentar lo siguiente:

- Estudio de suelo.
- Memoria de cálculo estructural que contenga el Modelo dinámico estructural.

Art. 127.- Para la aprobación de los planos de rehabilitación de una edificación, se presentarán los siguientes documentos:

- a) Los mismos requisitos del artículo 126 de la presente ordenanza; y,
- b) El estudio de rehabilitación de acuerdo a la NEC 2015- RIESGO SÍSMICO, EVALUACIÓN, REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURA –Capítulo 4 REHABILITACIÓN SÍSMICA DE EDIFICIO, debe contener al menos lo siguiente:

- Definición del objetivo de rehabilitación
- Selección de estrategias de rehabilitación
- Levantamiento de información y ensayos
- Modelación, análisis y criterios de aceptación
- Diseño y Rehabilitación.
- c) Deben presentarse planos Arquitectónicos del antes y después de la reparación con todos sus detalles:
 - Fachadas
 - Implantación
 - Ubicación
 - Plantas arquitectónicas, (Incluido cuadros de área de cada planta)
 - Plantas estructurales
 - Elementos de confinamiento
 - Cortes Horizontal y vertical (x-y)
 - Instalaciones eléctricas e Instalaciones sanitarias).

Art. 128.- En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de 4 pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos.

En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general se deberá presentar el certificado de pre factibilidad de emplazamiento del Ministerio de Turismo; y,

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentarse adjuntos a la solicitud estuviere caducado.

Art. 129.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Rocafuerte comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el término máximo de 30 días, contados a partir de la fecha de presentación de todos los documentos solicitados.

Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurrido un año desde la fecha de su emisión; y,

Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 130.- Una vez aprobados los planos y previo a su entrega, el interesado pagará por aprobación de los mismos, un valor sobre el costo total de la obra, para cuyo cálculo se multiplicará el número de metros cuadrados (CUS Total) por el costo del metro cuadrado de construcción, que

la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará hasta el 30 de junio de cada año, y se aplicará el cuadro siguiente.

El equipamiento urbano del sector público no pagará valor alguno por aprobación de planos.

La vivienda de interés social pagará por tasa de aprobación de planos el 0.4X1000 del costo total de la obra, sin importar el área de construcción.

PARÁMETROS DE VALORIZACIÓN		
CONSTRUCCIONES		VALOR DE APROBACIÓN DE PLANOS POR COSTO TOTAL DE LA OBRA
Desde en m2.	Hasta en m2.	
1	240	2,0 x 1000
241	600	1,5 x 1000
601	En adelante	1,0 x 1000

Art. 131.- Para retirar los planos aprobados de La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el propietario o el proyectista entregará dos copias digitales de los mismos y el recibo de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

Art. 132.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- Solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, y,
- Cancelar un valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación original.

Art. 133.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten el uso del suelo, densidades, alturas de edificación, ocupación de retiros,

superficie construida, alteración de fachadas, será obligatoria la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- e. Dos copias impresas y su respaldo digital de planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal se requerirá la autorización de los condóminos;
- g. Si se trata de ampliaciones que comprometa la estabilidad del edificio, se requerirá además informes de las características estructurales de las edificaciones, de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas;
- h. Cambios menores no contemplados en las modificaciones menores no requerirán aprobación de planos; e,
- i. Cuando no cambia el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30 % de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de los planos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 130 de esta Ordenanza.

Art. 134.- Las obras que requieran la aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 135.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a La Dirección de Planificación y

Ordenamiento Territorial, la que emitirá un informe en un plazo de 15 días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la directora/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto;
- e. Copia impresa y su respaldo digital de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto. El anteproyecto tendrá validez por un año.

Art. 136.- Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos, que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, deben necesariamente aprobar la propuesta general de su proyecto (Plan Masa) adjuntando los siguientes requisitos:

- a. Una solicitud en especie valorada dirigida a el/la director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Informe de Regulación Urbana-Rural;
- c. Informe de Riesgos;
- d. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- e. Una copia impresa y su respaldo digital de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto;
- f. Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.: COS-PB, CUS Total; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.; y,
- g. Informes de factibilidades de servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.