



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Palestina
SECRETARIA

EXPOSICION DE MOTIVOS.

Como es sabido por todos dentro del proceso de reforma del Estado y con la puesta en vigencia de la nueva Constitución de la República en el año 2008, es necesario formular la estructuración de las normas legales que permitan encaminar el funcionamiento de los principios constitucionales.

La Asamblea Nacional aprobó el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el mismo que puso en vigencia desde el 19 de octubre del 2010, a través de la publicación en el Registro Oficial No. 303.

La preocupación y obligación de los Municipios es acoplar su legislación local a los mandatos legales que se encuentran vigentes para poder trabajar adecuadamente en todas sus responsabilidades, de tal manera que la actuación de carácter administrativo, legislativo y fiscalizador se desarrollen dentro del marco de la legalidad y apuntando a cumplir con los fines y objetivos determinados. En esta lógica es necesario advertir que para poder trabajar en forma pertinente las Comisiones Permanentes, deben enmarcar su actuación con apego al nuevo esquema legal; esto con la finalidad de evitar futuros inconvenientes.

Por tanto es necesario actualizar la Ordenanza de Construcción aprobada en sesiones ordinarias del 10 y 17 de noviembre de 2011 actualmente vigente en el Cantón Palestina.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALESTINA.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 2, del Art. 264, de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, ejercer el uso y ocupación del suelo en el Cantón;

Que, el literal A del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala entre las atribuciones del Concejo Municipal “El ejercicio de la Facultad Normativa en la materia de competencia del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal mediante la expedición de Ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el literal W del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que es atribución del Concejo Municipal, la de expedir la Ordenanza de Construcciones que comprenda las edificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación transformación y demolición de los edificios y de sus instalaciones;

Que, es necesario actualizar las normas que regulan las edificaciones en el Cantón Palestina, acorde a las disposiciones contempladas en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, en ejercicio de las atribuciones establecidas en el numeral 5 del artículo 264 5 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

“LA ORDENANZA QUE REGULA LA CONSTRUCCION DE EDIFACIONES EN EL CANTON PALESTINA”.

DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de esta ordenanza es establecer las normas que regirán para la construcción de edificaciones respecto de las condiciones de edificabilidad, densidades poblacionales, habitabilidad, seguridad además de las funciones de las dependencias de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina en relación a la emisión de permisos, control y sanciones

Art.2.- ÁMBITO DE APLICACION.- Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicaran dentro de la jurisdicción del Cantón Palestina.

Art.3.- DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS.- Para la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza se tomara en cuenta el contenido de los documentos y planos que se encuentran detallados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, según el plano de zonificación del Cantón.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Art.-4.- COMPETENCIAS.- Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen las siguientes competencias:

- a) **CONCEJO MUNICIPAL DE PALESTINA.-** Además de las establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resolverá sobre casos de edificaciones y construcciones.
- b) **Director (A) DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO Y RURAL.-** Ejerce la potestad resolutoria, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponde a la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina.

- 1.- Emitir dictamen favorable respecto del informe de aprobación de planos y planificación de construcciones.
- 2.- Elaborar los certificados de cambios de responsabilidad técnica.
- 3.- Hacer cumplir las leyes, reglamentos, ordenanzas, manuales y demás disposiciones aplicables en el ámbito de su competencia;
- 4.- La elaboración de informes para la aprobación de los planos y permisos de Lotización y fraccionamiento, de acuerdo con las especificaciones técnicas, requisitos y normas que constan en la Ordenanza.
- 5.- Controlar que las Lotizaciones, que se desarrollen de acuerdo a lo establecido en los planes de Ordenamiento Territorial presentados.
- 6.- Elaborar y proponer las normas mínimas para lotización que se presentan para la respectiva aprobación.
- 7.- Analizar e informar a la máxima autoridad sobre los proyectos de lotizaciones, que se presenten para la aprobación:
- 8.- Realizar seguimiento de la aprobación de los permisos de lotizaciones, de parte del Concejo Municipal, asegurándose que se cumplan con todos los requisitos exigidos:
- 9.- Elaborar los informes de subdivisiones de solares, siempre que se cumplan con lo establecido en la normas, previo a la aprobación del Concejo Municipal
- 10.- Supervisar que la construcción de las edificaciones se ejecuten de acuerdo a los planos aprobados y a las disposiciones emitidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Palestina.
- 11.- Realizar informes para legalización de ventas de solares Municipales a los poseedores



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

12.- Vigilar calzadas aceras y espacios públicos se hallan expeditos a la circulación y funcionamiento específico para el que fueron creados;

13.- Realizar la Inspección final para emitir el certificado de Habitabilidad, una vez realizada la inspección respectiva de la construcción y que ha sido desarrollada de acuerdo a los planos presentados

14- Delegar el ejercicio de la facultad de resolver a otro funcionario de nivel inferior conforme lo establecido en el Art. 384 del COOTAD.

Las demás que determine la ley.

c.- COMISARIO/A MUNICIPAL.- El/la Comisario/a Municipal le corresponde: El/la Comisario/a Municipal será la autoridad encargada del juzgamiento de las contravenciones a la presente ordenanza respecto de las construcciones que se realicen con o sin permiso de acuerdo al plan de Ordenamiento Territorial Urbano y Rural y demás leyes afines e independientes para el desarrollo de sus funciones.

1.-El/la Comisario/a Municipal será encargado del control de la ciudad en lo relacionado al área de construcciones

2.- El/la Comisario/a Municipal tendrá la potestad sancionadora en la circunscripción territorial del Cantón Palestina y demás asuntos que le competen en el control de construcciones, lotizaciones y otros establecidos en esta ordenanza y el COOTAD.

Para ejecutar resoluciones si fuera el caso y para sancionar las contravenciones de acuerdo a los art.395, 401, 402 del COOTAD

3.- El/la Comisario/a Municipal para el desempeño y ejecución de sus obligaciones contara con el apoyo de la policía municipal, y de ser necesario contara con el auxilio de la policía Nacional, como lo señala el literal) del Art.54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralizado.

4.- El/la Comisario/a Municipal es competente para controlar, a través de la Policía Municipal el cumplimiento, dispuesto en la COOTAD y las ordenanzas Municipales.

5.- El/la Comisario/a Municipal ordenara la demolición de construcciones clandestinas que atenten al ornato de la ciudad y la seguridad jurídica y física, previo informe técnico para su trámite legal, y respetando el debido proceso.

6.- Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar a los propietarios para que procedan a la demolición de los inmuebles so pena de la imposición de multas, cuando según el informe técnico amanece ruinas de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) publicadas en el Registro Oficial, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y demás leyes afines. Asi como si se causan daños colaterales a terceros, pudiendo el Gobierno Municipal realizar la demolición o los trabajos de mitigación o solución del problema, y cobrar al propietario con el 25% mas como recargo al costo determinado por dichos trabajos.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

En caso de peligro inminente de ruina, se tomarán las precauciones que convengan por cuenta del dueño y deberá acudir de manera inmediata a la Comisaría Municipal, para que ordene la ejecución de demolición, que estará motivada con la Resolución Administrativa del Director de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural.

La demolición de edificaciones construidas en contravención a la ordenanza local vigente al tiempo de su edificación no dará derecho a indemnización alguna. Para proceder a la demolición el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a través de la Comisaría Municipal seguirá el trámite conforme al señalado en los Arts. 401,403 y del COOTAD.

7.- El/la Comisario/a Municipal Decomisara las herramientas y materiales de construcción que se encuentren en la vía pública y que estén siendo utilizadas en los trabajos de construcciones, que no cuenten con los permisos municipales respectivos previo inventarios; hasta que sean legalizados y se sujeten a las ordenanzas municipales sin perjuicio de la sanción respectiva.

8.- El/la Comisario/a Municipal sancionara a los propietarios infractores que se encuentren realizando trabajos de construcción o varios, tales como acabados pulimientos (obra muerta) sin los permisos municipales.

9.- El/la Comisario/a Municipal sancionara a los propietarios de los predios sin cerramiento como lo señala la ordenanza de cerramientos de predios no edificados

10.- El/la Comisario/a Municipal sancionara a los infractores de las ordenanzas municipales que fueren notificados y que no comparecieren ante la autoridad quienes serán considerados en rebeldía, con apego a lo señalado a las normas legales vigentes.

11.- El/la Comisaria Municipal informara y coordinara semanalmente con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural sobre las citaciones, clausuras y sanciones aplicadas a las edificaciones que han contravenido a las normas establecidas en la presente ordenanza y demás normas legales.

Las demás que determine la ley.

d).- DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL USUARIO PARA CON EL GOBIERNO MUNICIPAL.- La exigencia del cumplimiento a él/los usuario/s de las obligaciones de impuestos prediales municipales actualizados, será aplicable en instancias que comprometan la ejecución de obras, orden de venta, traspaso parcial o total de dominio informes técnicos tales como normas de edificación, certificados de afectación, actualización de permisos de construcción, aprobación de estudios, certificados de aprobación planos aprobados.

Art. 5.- DE LOS VALORES POR SERVICIOS TÉCNICOS - ADMINISTRATIVOS.- Los Propietarios o apoderados de bienes inmuebles en la jurisdicción cantonal quienes solicitaren diferentes servicios al departamento de Planificación de Ordenamiento Territorial Urbano y Rural cancelaran los siguientes valores que se ajustaran a la RBU vigente a la fecha:

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Palestina
SECRETARIA

VALORES A COBRAR POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS		
SERVICIOS	RBU %	Valor
Certificado de uso de Suelo	3.5 %	13.51
Certificado a Persona natural por afectación de terreno	3.5%	13.51
Certificado a persona jurídica por afectación de terreno	17.05 %	67.55
Impresiones de Planos Formato A1-A2 Y A3 Por cada impresión	2.7%	10.42
Consulta para factibilidad de vallas publicitarias	5%	19.30
Actualización de permiso de construcción de obra menor	3.5%	13.51
Resellado de permisos de construcción y planos	10%	38.60
Cambio de responsabilidad técnica	25%	96.50
Línea de Fabrica o registro de solar a solares de 0.1 a 500m2	5%	19.30
Línea de fábrica registro solar a solares 501 a 1000 m2	10%	38.60
Línea de fábrica registro solar de 1001 a 5000 m2	25%	96.50
Línea de fábrica o registro solar a solares mayores 5000 m2 en adelante	40%	154.40
Replanteo de solar por legalización de terreno	10%	38.60
Fraccionamiento de solar 1.00 a 500 m2	10%	38.60
Fraccionamiento de solar de 501 a 1000 m2	15%	57.90
Fraccionamiento de solar de 1001 a 5000m2	25%	96.50
Fraccionamiento de solar de más de 5000	40%	154.40
Certificado a persona natural por afectación a terreno	3.5%	13.51
Certificado a persona jurídica por afectación a terreno	17.5 %	67.55
Área por m2 de predio a demoler tipo de construcción caña o madera	2.5%	9.65
Área por m2 de predio a demoler tipo de construcción mixta	3%	11.58
Área por m2 de predio a demoler tipo de construcción cemento	3.5%	13.51
Ingreso de construcción nueva al catastro	3.5%	13.51
Copia certificada de planos generales del Cantón: uso de suelo, red vial urbana y rural.	6%	23.16
Copias de juegos de planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios y estructurales para viviendas de obra menor de 36 a 60 m2 elaborada por la Dirección de Planificación	12%	46.32



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina SECRETARIA

VALORES A COBRAR POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS		
Permiso Obra Menor, en área de 36 hasta 60m ² de Construcción Inicial o Construcción Parcial Losas Cubiertas, Paredes Enlucidas Paredes etc.	2/1000	de acuerdo al presupuesto y especificaciones técnicas presentado por el solicitante
Permiso de construcción de obras de 60 mts ² en adelante y aprobación de Planos, Construcción inicial, aumento o modificación etc.	2/1000	de acuerdo al presupuesto y especificaciones técnicas presentado por el solicitante
Inspección final, certificado de habitabilidad	1/1000	de acuerdo al presupuesto y especificaciones técnicas presentado por el solicitante
Regularización de edificaciones existente sin permiso de construcción	5/1000	de acuerdo al presupuesto y especificaciones técnicas presentado por el solicitante

NOTA: los valores anteriormente descritos no contemplan valores de tasas por emisión.

Se aplicaran de acuerdo a la Remuneración Básica Unificada vigente a la fecha.

Art. 6.- PREVALENCIA DE NORMAS.- En lotizaciones, fraccionamientos de suelo y restructuración de lotes existentes o en proyecto, regirán las disposiciones con respecto a su uso, densidad e intensidad de edificación y retiros existan para las reglamentaciones internas aprobadas por el Gobierno Municipal, previo la promulgación de la presente Ordenanza.

En lo sucesivo, toda reglamentación que el Gobierno Municipal apruebe deberá sujetarse a los parámetros de edificación establecidos en la presente Ordenanza, incorporarse como parte integrante de esta y ser publicada en la página Web del Gobierno Municipal.

Art.7.- EXCEPCIÓN A LAS NORMAS.- La aplicación parcial o total de las normas establecidas en la presente ordenanza, podrán ser modificadas por el Concejo Municipal, considerando en cada paso, el informe sustentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, quien determinara la edificabilidad aplicable, en los siguientes casos:

1.- Si las normas de Ordenamiento Territorial y/o edificabilidad establecidas para una Zona sean distintas a las predominantes en las edificaciones existentes en el sector, salvo disposición expresa o proyecto específico de renovación urbana aprobada por el Gobierno Municipal se respetaran las edificaciones existentes cuando hubiere transcurrido cinco años, por lo menos, desde la fecha de terminación.

2.- Los edificios que en razón de su volumen e importancia para el desarrollo de la ciudad requieren de normas especiales, los interesados solicitaran a la dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural los requisitos para el cambio a dar, siempre y cuando no atenten contra el ornato de la ciudad.

Art. 8.- LÍNEA DE FABRICA.-Toda edificación deberá ajustarse a la línea de fábrica que para cada caso determinará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural se

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

podrá edificar en subsuelo bajo las áreas de retiro, de soportal, salvo voladizos frontales; no se admitirá edificar fuera de la línea de lindero.

Art. 9.- SALIENTES Y VOLADIZOS.- A partir de la línea de construcción hacia el exterior se admitirá elementos salientes bajo las siguientes condiciones:

1.- En edificaciones con soportal, y a línea de lindero, a nivel de planta baja y hasta tres metros cincuenta (3.50m) de altura se admitirá detalles de revoque de máximo diez centímetros (10 cm).

2.- En edificaciones, sin propiciar registro de vista hacia vecinos, se regularan los cuerpos salientes o voladizos en su fachadas frontales de acuerdo con los siguientes casos:

a.- En edificaciones con retiro.- equivaldrán a un treinta por ciento (30%) del retiro, medido a partir de la línea de construcción.

b.- En edificaciones a línea de lindero.- se atenderá lo siguiente:

b1.- De contemplar soportal, se admitirá voladizos de hasta un metro. (1m) a partir de una altura de tres metros cincuenta (3.50m) o la que se mantenga en la actualidad de las características sobre la acera frontal.

b2.- Cuando sobre dicha acera se encuentren cables de energía eléctrica tal saliente se permitirá voladizos de hasta el treinta por ciento (30%) del ancho de la acera, restricción que se dejara de aplicar a partir de los doce metros(12.m) de altura. Independientemente del caso, el propietario deberá solicitar a la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) la respectiva protección de cables eléctricos.

c.- Se prohíbe la construcción de voladizos hacia calles peatonales.

Art. 10.- DEL SOPORTAL.- Es el área cubierta en planta baja, entre la línea de lindero y de construcción de propiedad privada y uso público, destinada a la circulación peatonal en el que se permitirá construir el sobrepiso con material antideslizante, y los pilares o columnas.

1.- NIVEL DE SOPORTAL.- Corresponderá al nivel del bordillo más cercano excepcionalmente, para efecto de continuidad con niveles de soportales colindantes, se admitirá variación de hasta veinte centímetro (20 cm) el piso tendrá una pendiente hacia la acera que no sea mayor al tres por ciento (3%) de su ancho, y no se permitirá tapas de accesos a cisternas o sótanos, rejillas de ventilación., ni otros elementos que pudieran afectar la continuidad del sobrepiso.

2.- ANCHO DE SOPORTAL.- Salvo excepciones establecidas en la Zona Central el ancho de soportales será de tres metros (3m) los pilares ubicados en la línea de lindero frontal, y los detalles de revoque podrán disminuir dicha dimensión hasta dos metros cuarentena centímetros(2.40 m)

3.-ALTURA DE SOPORTAL.- Los soportales tendrán una altura mínima de tres metros cincuenta centímetros (3.50m) y máximo de cinco metros cincuenta centímetros (5.50m) se procurara la continuidad de nivel superior con edificaciones colindantes.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Art. 11.- DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.- En atención a la forma de ocupación del lote, las edificaciones se clasifican en:

1.- EDIFICACIONES DESARROLLADAS HASTA LÍNEA DE LINDERO:

a.- Edificaciones a línea de lindero con soportal

b.- Edificaciones en línea de lindero sin soportal, estas se permitirán en las áreas residenciales (ZR – BD , ZR-MD,ZR-AD), en solares de hasta ciento veinte metros cuadrados (120m²) y en lugares que predomine este tipo de edificaciones, siempre y cuando en dicho sector predominen las edificaciones sin retiro, antes de la vigencia de la presente Ordenanza

En casos esquineros, a efecto de asegurar una adecuada visibilidad a los conductores de vehículos, el volumen de la casa o edificio en la esquina de la planta baja se desarrollara: en ochava o chaflán, de al menos un metros (1.m) a partir de la esquina del solar o redondeándola esquina según radio no menor a dos metros (2.m).

c.- EDIFICACIONES CON RETIROS.- se admitirá en lotes medianeros y esquineros, de al menos seis (6) y ocho (8) metros de frente respectivamente, y que tengan más de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de área, se desarrollara según las siguientes variantes.

c1- Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales.

c2.- Adosada: con retiros frontal, posterior y un lateral.

c3.- Continua con retiro frontal: sin retiros laterales, con o sin retiro Posterior.

c4.- Si según normas se establece edificaciones aisladas, no se podrá autorizar viviendas adosadas ni continuas, si se admitiere edificaciones adosadas, se podrá autorizar edificaciones aisladas; mas no continuas, también lo serán las aisladas y las adosadas.

2.- EDIFICACIONES TERRAZADAS.- En terreno con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), las edificaciones procurarán mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

Art. 12.- DE LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- Las condiciones de edificabilidad constan en las Normas de edificación que a continuación se detallan.

1.-FRENTE DE LOTE O SOLAR.- Los frentes mínimos exigibles regulan la altura de las edificaciones. En los lotes o solares existentes con anterioridad a la vigencia de estas ordenanzas que no cumplan tal frente mínimo, en medianeros y esquineros cuyos frentes sean de mínimo tres y seis metros (3 y 6 m) respectivamente, se permitirá edificar hasta dos plantas, y de acuerdo a los correspondientes coeficientes de la zona o subzona. En casos de menor frente, no se autoriza edificar y se propiciara la integración con predios vecinos.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

2.-ÁREA DE LOTE O SOLAR.- Si en una zona o subzona se encuentran lotes solares con áreas menores a las tipificadas como propias de aquella, se aplicaran las normas de la subzona en que el tamaño se registre. No se autorizaran fraccionamientos de lotes o solares con áreas menores a las establecidas para la correspondiente zona.

3.-DENSIDAD POBLACIONAL.- Establece el número de habitantes de una edificación, multiplicando el área del solar, en hectáreas, por el correspondiente índice de densidad neta.

EN EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL, para calcular la densidad neta se estimara: cinco personas por unidad habitacional o departamento.

4.- INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN.- regula el área edificable, así:

a.- Coeficiente de ocupación del Suelo (COS), es la relación entre el área máxima de implantación de la edificación y el área del lote

b.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación entre área de construcción y el área del lote. No se considera: la parte edificada hacia el subsuelo; las destinadas a estacionamiento para servicio de sus residentes; y las destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

5.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- La altura de edificación estará sujeta a lo que para tal efecto determinen los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

6.-RETIROS.- Se entiende como retiro a la distancia a observar desde los correspondientes linderos, las mismas que se establecen de la siguiente manera:

6.1.- LATERALES.- Donde sea exigible, de acuerdo a los siguientes frentes de lotes.

a.- Menores de seis, metros (6.00m), ochenta centímetros (0.80m)

b.- Entre seis y diez metros de frente (6-10m.), un metro (1.00m)

c.- Entre diez y quince metros de frente (10-15m), un metro veinte centímetros (1.20m)

d) Para frentes mayores a quince metros (15m) multiplicando el frente del lote por el coeficiente correspondiente; en ningún caso el retiro será inferior a un metro, no siendo a excepción de los usos calificados como restrictivos o peligrosos, más de tres metros (3.00m)

6.2 .POSTERIORES: Donde sea exigible de acuerdo a los siguientes fondos promedios:

a) Menores de diez metros (10m), un metro (1.00m)

b) Entre diez y quince metros (10-15m), un metro cincuenta centímetros (1.5m)

c) Entre quince y veinte metros (15-20m), dos metros (2.00m)

d) En fondos de más de veinte metros (20.00m), multiplicando la profundidad media del lote por el coeficiente correspondiente; no se exigirá más de cuatro metros (4.m), excepto los casos de usos calificados como condicionados, restrictivos, o peligrosos, donde se aplicará lo prescrito en el Art. 19 de esta Ordenanza.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

- e) En edificaciones hasta línea de lindero no será exigible el retiro posterior en las plantas en las que se desarrollen locales no habitables, o se satisfaga lo prescrito en los arts. 21 y 24 de esta Ordenanza.

6.3. FRONTALES.- En las Zonas Residenciales de baja, media y alta densidad se aplicaran los de las correspondientes disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

a) En corredores Comerciales y de Servicios (CC) en función del ancho de la vía, se aplicará lo siguiente:

a1.- Frente a vías de más de treinta metros (30m) de ancho, el retiro será cinco metros (5m)

a2.- Frente a vías de seis a treinta metros (6-30m) de ancho, retiro de tres metros (3m)

a3.- Frente a vías de menos de seis metros (6m) de ancho y peatonales, retiro de 2m cuadrados.

b.- Con excepción de las zonas residenciales de media y alta densidad (ZR-MDyZR-AD), en aquellos casos en los que de hecho prevalecieran, en más del 50% de los predios o del frente de la manzana del caso, edificaciones a línea de lindero o con retiros inferiores a los normados, el Departamento de Planificación de Ordenamiento Territorial Urbano y Rural emitirá el permiso del caso de acuerdo a tal situación, la que se hará constar en un levantamiento planímetro que se adjuntara al respectivo expediente.

6.4.- En casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las antes indicadas siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso, cartas con reconocimiento de firma por parte de un notario del cantón de acercamiento o adosamiento, suscrita por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a tres metros (3.00m) se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, mirados, etc. que impiden el registro de vista a los vecinos.

6.5.- En las zonas catalogadas como Industriales de bajo, medio y alto impacto se establecerán los retiros frontal, lateral y posterior de la siguiente manera:

a.- Retiro Frontal: mínimo 5.00 m

b.- Retiro Lateral: mínimo 2.00m

c.- Retiro Posterior: mínimo 3.00m

Para el caso de las zonas Industriales de tipo peligroso, los retiros estarán condicionados previo informe del encargado de Gestión Ambiental del Gobierno Municipal.

Art. 13. INDICADORES FUNDAMENTALES.- Están constituidos por la densidad neta, el coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilidad de Suelo (CUS), por lo que prevalecerá su aplicación, ante otros parámetros indicados y no deben considerarse como mínimos exigibles.

Los indicadores de altura y retiros, no restringirán la aplicación de los fundamentales para lo cual, se consideran, entre otros, los siguientes casos:

1.-COMPENSACIÓN DE COS POR ALTURA.- En edificaciones que liberen parte del solar para uso público, en forma de plazoleta o jardinería, se permitirá compensar mediante el incremento del

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

volumen de la edificación con su correspondiente altura-equivalente al área edificable en la superficie de terreno liberada, multiplicada por el CUS aplicable.

2.-OCUPACIÓN PARCIAL DE RETIROS.- Salvo en los predios con frente a la red vial fundamental y los ubicados en corredores comerciales, los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista al vecino según los siguientes:

a.- Se podrá autorizar la construcción de edificación auxiliar, destinadas a usos como garajes, porterías y garitas de vigilancia, estas áreas no podrán construirse en establecimientos independientes ni ocuparan más del 50% del retiro previsto no podrá sobrepasar tres metros de altura (3m) ni se contabilizaran con el cálculo de COS y CUS ni podrá construirse escalera.

b.- Si el vecino se hubiese previamente adosado, u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose carta de autorización para el adosamiento acercamiento.

Art.14.- DE LOS USOS DE LAS EDIFICACIONES.- Para la aplicación de esta Ordenanza se establecen usos permitidos, condicionados y prohibidos, que se definen de la siguiente manera:

1.- USOS PERMITIDOS.- Aquellos que están expresamente admitidos en cada zona y que pueden coexistir sin perder ninguno de ellos las característica que le son propios.

2.-USOS CONDICIONADOS.- Aquellos que requieren limitaciones en su intensidad o forma de uso para ser permitidos.

3.- USOS PROHIBIDOS.- los incompatibles con aquellos establecidos o previstos en zona, y que causan peligros o molestias a personas o bienes o distorsionan su funcionamiento.

Art.15.- TIPOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.- los cuadros de compatibilidad de Usos, se tipifican de acuerdo a los usos permitidos para una zona; y que se admiten como complementarios, según condicionamientos que se establecen. Tal compatibilidad se identifica con una letra mayúscula que se agrega a las siglas de cada zona

Art.16.- USOS DE CONDICIONES RESTRICTIVOS.- Correspondan aquellos que por naturaleza de sus actividades afectan al entorno inmediato, por lo que deberá preverse áreas o medidas de amortiguamiento, de acuerdo a las siguientes situaciones;

1.-Para un uso calificado como restrictivo, se observaran los siguientes retiros (laterales, posteriores) respecto de los predios vecinos:

a.- Industria almacenamiento, embodegue o de bajo impacto; reparación de automotores y de maquinaria; lubricadoras; servicios de esparcimiento y clubes deportivos cubiertos o cerrados; mínimo tres metros (3.00m)

b.- Gasolineras y estaciones de servicios; instalaciones de comunicación y transporte: centros comerciales que incluyan servicios comerciales y o comercio al por menor ; comercio al por mayor; industria mediana de bajo impacto; instalaciones deportivas abiertas, al menos ocho metros (8.00)

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

c.- Industria de medio y alto impacto; servicios de esparcimiento e instalaciones deportivas abiertas y de concurrencia masiva al menos veinte metros (20m)

2.- En Proyectos en predios vecinos con usos restrictivos ya instalados, aquellos deberán prever las medidas que mitiguen eventuales impactos, las que se sustentaran en una memoria técnica anexa a la solicitud de Permiso de Construcción.

Art. 17.- DE LA HABITABILIDAD.- Son las normas que de cumplirse permitirán calificar la aptitud del edificio para el uso declarado, o para el cambio de uso, y que se verifican en la correspondiente inspección final tales como dimensiones mínimas en retiros, áreas y altura de locales; ancho y altura de espacios para la circulación, condiciones sanitarias; protección acústica y de humedad iluminación y ventilación adecuada.

Art. 18.- DE LOS RETIROS POSTERIORES Y PATIOS DE LUZ.- En edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá prescindir del retiro posterior, en los siguientes casos:

a.- Edificaciones de hasta tres plantas, si el área correspondiente será compensada por un espacio libre central, el que tendrá como lado mínimo 3m.

b.- En edificaciones de más de tres planta: si la ventilación e iluminación de los espacios habitables se realiza por medio de pozos de luz.

Art. 19.- VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN.- En edificios en altura, destinados a usos comerciales y de servicios, se podrá prescindir del retiro posterior y / o pozos de luz, si se los dota de sistema de ventilación y, o climatización artificial. Los locales no habitables, podrán ser ventilados por medio de ductos y extractores.

Art. 20.- ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS.- Para el efecto, las edificaciones deberán satisfacer normas aplicables a los accesos y sus sistemas de control, corredores cominerías, rampas, escaleras, puerta, unidades sanitarias, interruptor y señalización de tal manera que permitan a los minusválidos el uso cómodo y seguro de los edificios.

Art. 21.- SEGURIDAD.- La seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Permiso de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superan los tres pisos de altura independientemente se de uso, de concentración de público o industriales, mientras que para las demás será considerado opcional, en atención a requerimientos sobre:

1.- PROTECCIÓN CONTRAS INCENDIOS.- los requisitos a exigirlos obedecerán a:

a.- Medios de escape, horizontales y verticales, que permitan la salida expedita de las personas del edificio en general.

b.- Sistemas de extinción, como sensores, sistemas de alarma, para combatir incendios, y sistemas de apoyo para la acción del cuerpo de bomberos

2.-ESCALERAS DE ESCAPE.- En casos de edificaciones de más de cuatros plantas, estas deberán contar tanto con sistema electromecánicos de circulación vertical, como de escaleras de escape a

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

prueba de fuego el número y dimensiones de estos elementos, deberá sustentarlos en estudios de circulación.

3.- ESTABILIDAD ESTRUCTURAL.- Los edificios deberán atender las normas de calidad del suelo y estructurales, que garanticen la estabilidad de los edificios en condiciones de eventuales sismos.

Art.22.- OBRAS VARIAS O PRELIMINARES.- Son los trabajos e instalaciones provisionales para recepción y evacuación de materiales, limpieza preparación del terreno: protección de los transeúntes y de las edificaciones vecinas, cerramiento de construcción, caseta de bodegaje, vestidores y unidades sanitarias para obreros.

Art. 23.- OBRAS MENORES.- Las obras que por su menor complejidad no requieren de aprobación de planos, ni Permiso de Construcción y pueden realizarse sin el auspicio de un profesional, deberán obtener el Permiso de Obra Menor, otorgado previamente por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, dicho permiso será emitido por una sola vez a la edificación solicitante, las mismas que son :

1.- La edificación de una vivienda unifamiliar, en un predio no edificado ubicado en Zonas Residenciales y en Zona No Consolidada (ZNC), que tenga máximo 36 m² de construcción ; que el costo de la obra no supere los USD 8.000.00; que se desarrolle en una planta, y cumplan con los retiros y materiales exigidos para la zona.

2.- En cualquier zona, aumentos en planta baja y, o en primera planta alta por una sola vez y hasta 16m² de construcción.

3.- Reparación, modificación o cambio de techos, impermeabilización y reparación de azoteas, sin aumentar sus dimensiones y no se afecten componentes estructurales

4.- Construcción de cisternas o fosas sépticas, y reparación de redes de agua potable, sanitarias, eléctricas y telefónicas sin afectar elementos estructurales, en una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

5.- Apertura de una ventana o una puerta, o levantamiento de pared, siempre y cuando no represente modificación sustantiva de la fachada

6.- Reposición y reparación de entrepisos , sin afectar elementos estructurales; aperturas de puertas de comunicación interior; apertura de vanos (apertura en muro para que pase la luz) interiores, si no afectan a elementos estructurales ni propicien el cambio de uso del inmueble; limpieza resanes, pintura y revestimiento en fachadas e interiores; situación de sobrepisos.

7.- 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.

8.- Construcción temporales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra, incluidas los servicios sanitarias.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina SECRETARIA

9.- Obras exteriores a una edificación tales como: camineras, cerramientos de medianerías, fuentes de agua, piscinas, cubiertas para garajes y canchas deportiva

10.- Pintar las fachadas y realizar enlucidos de culatas.

11.- Obras urgentes destinadas a remediar daños por accidentes, casos fortuitos o fuerza mayor, las que deben ser informadas a la Dirección de Planificación Territorial y Desarrollo Urbano en un plazo máximo de setenta y dos horas, contadas a partir de la iniciación de las obras.

Art. 24.- REQUISITOS PARA OBRAS MENORES.- Para efecto de realización de Obras Menores, el Propietario realizara la correspondiente solicitud de calificación de Obra Menor indicando las obras a realizar, señalando la fecha de inicio y la finalización de estas.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural en un término de cinco (5) días confirmara o negara que tal edificación constituya obra menor, que no tiene afectaciones de línea de construcción, ni de proyectos municipales: y establecerá el plazo para la ejecución de tales obras. Comprobara la ejecución de los trabajos de construcción ampliación adecuación o reparación, de conformidad con lo autorizado. Concluidas las obras menores, el interesado notificara dentro de los tres días subsiguientes laborales al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, y a el/la Jefe/a de Departamento de Avalúos y Catastros, para que procedan a la inspección y correspondiente actualización del registro catastral respectivamente.(Inspección Final)

REQUISITOS:

- 1.- Solicitud de Permiso de Construcción en el Departamento de Rentas.
- 2.- Certificado de No Adeudar al Gobierno Municipal.
- 3.- Copia de Cedula de Identidad del Propietario del Predio.
- 4.- Copia de la Escritura Catastrada
- 5.- Copia de Pago del Impuesto Predial Actual.
- 6.- Pago Agua Potable.
- 7.- Copia del Certificado del Cuerpo de Bomberos
- 8.- Copia del Pago de permiso de Construcción
- 9.- Copias de Planos Arquitectónicos Estructurales, Sanitarios, Eléctricos realizados por la Dirección de Planificación Urbana para la Construcción de la obra que serán adquiridos mediante la cancelación del pago correspondiente.

Art. 25.- DEMOLICIONES.- Tratándose de demoliciones parcial o total de casa y/o edificios, el particular deberá ser comunicado a la Dirección de Planificación de Ordenamiento Territorial Urbano, a través del “ aviso de Inicio de Demoliciones “ y esta a su vez remitirá mediante informe a la comisaria para que se otorgue el permiso correspondiente, en el cual se identificara el predio según su código catastral y consignara el propósito de la demolición.

Se cobra los valores por demolición para hacer cumplir todas las recomendaciones técnicas y de seguridad para dicha obra mediante una tabla de valores que se detalla en la presente ordenanza, se tomara en cuenta las condiciones socio económicas del propietario sin perjuicios a terceros.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

El propietario y/o el responsable técnico comunicaran a la empresa de servicios sobre el inicio de las obras de demolición, a efectos precautelares para preservación de las redes y sistemas de infraestructura.

El predio que se va demoler deberá estar cercado y contara, con todos los requisitos de seguridad industrial y en cada uno de sus frentes, un letrero que diga “**PELIGRO O DEMOLICION**”

Los escombros resultantes de la demolición podrán ser depositados provisionalmente de la siguiente manera:

a.- Sobre aceras o calles en el caso de siniestro, hasta por setenta y dos horas

b.- En terreno de casa o edificio de demolición, o en predio vecino debidamente autorizado por el propietario, hasta por un máximo de quince días laborables

En caso de requerirse la ocupación temporal de aceras será solicitada a la Comisaria del Gobierno Municipal.

Los daños y perjuicios que se producen a terceros serán de absoluta de responsabilidad del propietario del inmueble en demolición o el responsable técnico de la misma.

Art. 26.- EXCAVACIONES.- Adicionalmente a lo establecido para demoliciones, si se requiere excavar para construir sótanos, o cimientos a profundidad mayores a un metro (1m) respecto del nivel del bordillo, el propietario del bien inmueble deberá solicitar a la Dirección de Planificación el correspondiente permiso de obras menores o el Permiso de construcción si el caso lo amerita.

Art. 27.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.- Los materiales de construcción que se utilizaran según la zona son los que a continuación se detallan.

a.- EN ZONA DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Se permitirá exclusivamente construcciones con estructuras sismo resistente y con materiales, en pisos y paredes que por su naturaleza o tratamiento, sean resistentes al fuego que poseen ductilidad.

Se permitirá la reparación de edificaciones de construcción mixta, en tanto se mejore su condición general y su resistencia a sismo y fuego.

b.- EN ZONA DE EXPANSIÓN SUBURBANA.- En áreas urbanas que no cuenten con servicios básicos completos, se permitirá para edificaciones de hasta dos plantas estructuras, pisos paredes de materiales de poca durabilidad. En caso de edificaciones adosadas o continuas, se exigirá protección mediante muro cortafuego.

El plazo permitido será de dos años, una vez que cuenten con los servicios básicos completos, sean al menos resistentes al fuego.

Art. 28.- TRABAJOS EN TERRENOS INCLINADOS.- En casos de terrenos con pendientes iguales o superiores al diez por ciento (10%), se respetara el perfil natural del terreno y los drenajes naturales.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Si las condiciones del terreno no lo permiten, se construirán las obras de drenaje y estabilización que reemplacen a las naturales.

Los taludes deberán ser protegidos de su meteorización y contar con su eficiente sistema de drenaje. Los taludes verticales deberán ser resistentes al empuje resultante.

Se permitirá la servidumbre de paso para tuberías de desagües

Art. 29.- CERRAMIENTOS EN PREDIOS NO EDIFICADOS.- En las zonas Central, Pericentral, Corredores Comerciales y de Servicio, en zona Residencial, se exigirá cerramiento en los predios no edificados, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Ordenanzas de cerramientos en predios no edificados. Se considera como Obra Menor y se exigirá la respectiva línea de fábrica.

Art. 30.- DE LOS CERRAMIENTOS.- los cerramientos se podrán construir según las siguientes normas:

1.- EN LAS ZONAS RESIDENCIALES.- Se podrá utilizar materiales duraderos como muros y rejas; o, cultivar cercas vivas, cuidando que las mismas no sobrepasen las líneas de lindero Residenciales y no consolidadas, los cerramientos podrán ser de materiales provisionales, siempre que no presenten inconveniente a los transeúntes y vecinos.

2.- EN LAS ZONAS INDUSTRIALES.- Los predios e 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 en instalaciones.

3.- Altura de los Cerramientos.- El cerramiento entre predios ubicados en las zonas residenciales podrá ser construido con material no transparente a una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2.50m). A partir de retiros de un metro y cincuenta centímetros (1.50m), se podrá aumentar proporcionalmente la altura, del cerramiento hasta un máximo de cuatro metros (4.00m) de altura se lo construirá de tal forma que permita el paso de aire y luz.

En zonas Industriales el cerramientos entre predios será de al menos cuatro metros (4.00m) de altura, con paredes independientes, salvo el caso de mutuo acuerdo entre propietarios.

El cerramiento sobre el/los lindero/s frontal/es será opcional.

4.- En solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo a cualquiera de las siguientes opciones:

a.- Transparente hasta no menos de 3 metros a cada lado de la esquina.

b.- Redondeado, según un radio no menor a 2 metros.

c.- En ochava con distancia de 1 metro lineal a cada lado.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.- Los remates superiores de los cerramientos ubicados a una altura de dos metros cincuenta centímetros (2.50cm), pueden consistir en elementos corto punzantes, siempre que los mismos no represente peligro para la normal circulación de los transeúntes, ni se los coloque invadiendo las áreas de uso público.

Art. 31.- CONTROL DE CONSTRUCCIONES.- Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

1.- INSPECCIONES.- Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales, encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas a la presente Ordenanza y demás leyes afines

Art. 32.- INTERVENCIÓN PROFESIONAL.- Los trabajos de planificación arquitectónica de las edificaciones, así como los diseños especializados de ingeniería estructural sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones, serán ejecutadas bajo la responsabilidad de profesional con título debidamente registrado en la SENESCYT.

La ejecución de obras autorizadas se realiza con la supervisión de un profesional al que se le denominara responsable Técnico o Constructor. El nombre y número del registro profesional de los responsables de diseños y de la ejecución de obras deberán consignarse en la documentación del Permiso de Construcción debiendo corresponder su especialidad a lo establecido en las correspondientes leyes de ejercicio profesional.

Art. 33.- COMPROBACIÓN LÍNEA DE FABRICA .- La comprobación de la línea de fábrica, previa petición del interesado será exigible antes de la autorización de venta de solares, o inspección de edificaciones al GAD Palestina, por el acto de aprobación de planos y autorización de obra.

Art.- 34.-CONSULTA DE NORMAS DE EDIFICACIONES.- Para solicitar las normas de edificación aplicables a un determinado predio, este deberá encontrarse registrado en el catastro municipal. Tal solicitud constituye un mecanismo opcional para la consulta que autoriza la construcción. La misma tendrá validez por un año, y no otorgan derechos al solicitante, y es de su responsabilidad mantenerse informado sobre la evolución de las normas que el Gobierno Municipal promulgare para el efecto

Art. 35 .- APROBACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS.- Opcionalmente se podrá solicitar la aprobación de los planos arquitectónicos de un proyecto de edificación lo cual no sustituye la obligación y efecto del Permiso de Construcción. La aprobación tendrá vigencia de un año

Art. 36.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Para obtener el Permiso de Construcción, el propietario no deberá adeudar impuesto predial. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural proporcionara y receptorá los requisitos básicos para el inicio de dicho trámite.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

En lo sucesivo, solo aprobará aumentos de remodelaciones acordes a los diseño y planos inicialmente aprobados, o si los mismos son solicitados de acuerdo, a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

La Dirección de Planificación no podrá solicitar documentación o información adicional a la expresamente establecida, debiendo pronunciarse en un término no mayor de quince días laborables, los permisos serán otorgados a nombre de los responsables legal y técnico, y tendrán un plazo de vigencia de un año calendario. Se podrá conceder la ampliación del plazo previa solicitud del responsable técnico, el cual será determinado por el DPU en función de la magnitud de la obra.

Art. 37.- OBLIGACIONES DURANTE EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN.- El propietario y Responsable técnico de la obra en construcción deberán disponer de los siguientes:

- a.- Letrero que permita identificar en forma publica la denominación de la obra, responsable de la construcción y el número de Permiso de Construcción
- b.- Para edificios de dos o más plantas: Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros de la construcción, sistemas para limpieza, seguridad a vecinos y transeúntes.

Art. 38.- REQUISITOS PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS.- Los requisitos serán los que a continuación se detallan

- 1.- Solicitud de Permiso de Construcción dirigida a la máxima autoridad.
- 2.- Certificado de No Adeudar al Gobierno Municipal.
- 3.- Copia de cedula de identidad y certificado de votación del propietario.
- 4.- Copia de cedula, certificado de votación, licencia del profesional responsable técnico.
- 5.- Copia de la escritura debidamente registrada y catastrada.
- 6.- Certificado de historia de dominio.
- 7.- Copia del impuesto predial actualizado.
- 8.- Copia de pago del agua.
- 9.- Copias de planos doblados: Arquitectónicos, Estructurales, Sanitarios, Eléctricos firmados por el Responsable Técnico - Tamaño A1- Escala 1.50
- 10.- Especificaciones técnicas y presupuesto referencial de obra firmado por el responsable técnico la Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural revisara sobre la base de los valores que para los diferentes tipos de calificación emite la Cámara de Construcción de Guayaquil.
- 11.- Carta de Responsabilidad Técnica sobre Estudio de Suelo (en Caso de Edificaciones de más de cuatro plantas).
- 12.- En Caso de Edificaciones de Terrenos Pendientes Iguales o Mayores al 10% se presentará carta de responsable técnico:
 - A: Movimiento de Tierra
 - B: Muro de Contención y Protección de los Terrenos con pendiente
- 13.- Copia del Certificado del Cuerpo de Bomberos.
- 14.- Copia del pago de permiso a la Construcción.
- 15.- 3 Carpetas con su respectiva vincha.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Presentar: original más dos copias de c/u de los documentos y planos solicitado.

Art. 39.- CALCULO DE TASAS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS.- El cálculo de la tasa para la aprobación de los planos, la Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural solicitará al responsable técnico el presupuesto del costo de la obra, especificaciones técnicas para realizar un avalúo especial en los casos que se consideren necesarios, que por ningún concepto será inferior a los establecido por la Cámara de la Construcción de Guayaquil.

Art. 40.- RETIRO DE LA RESPONSABILIDAD TÉCNICA.- El propietario o el responsable técnico podrán comunicar al Gobierno Municipal el retiro de la responsabilidad técnica consignada en la solicitud y emisión del Permiso de Construcción correspondiente.

Para mantener la vigencia del Permiso de Construcción del caso, el propietario y el nuevo responsable técnico deberán comunicar el Gobierno Municipal, la sustitución de la responsabilidad correspondiente, la que deberá hacerse constar en un certificado que será emitido por la Dirección de Planificación. De ser el caso la sustitución de la responsabilidad técnica notorizada que el profesional designado aparezca como titular y responsable a la obra

Art. 41.- LISTADO MENSUAL PARA EFECTOS DE CONTROL.- Es obligación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural elaborar y remitir mensualmente al departamento de Catastro el listado de los Permisos de Construcción, de Inspección Final y Certificados de Habitabilidad otorgados.

Art. 42.- MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Cuando en un proceso de construcción se requiere realizar modificaciones que afecten la implantación, las áreas o volúmenes el uso de la edificación autorizado, el propietario y el responsable técnico solicitarán a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural las referidas modificaciones.

No será aplicable en los casos que se refieran a desplazamiento de paredes y /o, reubicación, tamaño y utilización de ambientes, siempre y cuando no se incremente el número de estos o se haga variar el cálculo del número de ocupantes permanentes.

Art. 43.- REPOSICIÓN DE OBRAS DESTRUIDAS.- Si durante el proceso de construcción quien construyere causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

El responsable técnico emitirá el informe pertinente del caso de tal manera que se realice la adecuada reparación de los bienes por parte de quien lo causare, quien en caso de no hacerlo no obtendrá el certificado de habitabilidad hasta que restituya o repare en forma definitiva, el daño ocasionado.

Art. 44.- AUTORIZACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Para la apertura de vías y obras de infraestructura, se deberá solicitar



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

previamente la correspondiente autorización del Gobierno Municipal, debiendo solicitarlo a la Dirección de Obras Públicas Municipales, adjuntando la documentación que describa el proyecto de ejecución de la obra del caso.

Es obligación de la institución solicitante y/o del contratista encargado de la ejecución de la obra, proveer de las obras provisionales necesarias para suplir los servicios interrumpidos durante la ejecución de los trabajos.

Art. 45.- INSPECCIÓN FINAL Y CERTIFICACIÓN DE LA HABITABILIDAD.- En diez días laborables posteriores a la obtención del certificado de Registro Catastral correspondiente, el propietario y el responsable técnico notificara de este particular a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural y solicitara la Inspección final con el objeto de verificar y determinar si la construcción se ajusta a los planos, diseño y especificaciones previamente aprobados y verificar las condiciones de habitabilidad de la edificación.

Art. 46.- CONTROL DE INSPECCIONES FINALES.- De no solicitar el propietario y el responsable técnico la inspección final previo a la caducidad del Permiso de Construcción, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, procederá a realizar la inspección final de oficio, cuyos resultados se incluirán en los registros de control de edificaciones y catastros, imponiéndose una multa del 50% de la Remuneración Básica Unificada vigente.

Art. 47.- EDIFICACIONES NO TERMINADAS PERO HABITABLES.- Aquellas construcciones que por razones imprevistas no pudieron ser terminados de acuerdo al Permiso de Construcción pero que el propietario desee poner en funcionamiento parcial podrán ser objetos de tal autorización de acuerdo al trámite denominado Inspección Final Parcial.

La Dirección de Planificación previa inspección informara que los ambientes de la edificación disponen de condiciones de habitabilidad, en cuanto a su volumen, altura, factibilidad de dotación de servicios básicos y que su acabado exterior sea compatible con el ornato del sector.

La obra no terminada, pero declarada habitable, pagara sus impuesto prediales sobre la construcción con un recargo equivalente al porcentaje que le faltare para cumplir las normas mínimos exigibles en el sector.

Autorización que se le concederá respetando el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 48.- EDIFICACIONES INCONCLUSAS NO HABITABLES.- Son aquellas que no han culminado su construcción ni reúnen condiciones de habitabilidad, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural establecerá los requerimientos mínimos de seguridad, sanidad y ornato que aquella debe cumplir, pero no podrá emitir el Certificado de Habitabilidad.

La obra declarada inconclusa y por ende no habitable, pagara impuestos prediales de acuerdo al valor del solar y de lo edificado, debiendo mantener aceras, cerramiento y soportal en condiciones de limpieza y acabados que atenten el ornato del sector.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Art. 49.- REGISTRO CATASTRAL.- El catastro de la construcción es la declaración formal a la que están obligados el propietario y el responsable de una construcción o ampliación efectuada para efectos de la liquidación de impuestos prediales municipales correspondientes.

De no realizarse tal Registro Catastral, este será efectuado por el Gobierno Municipal, acto que no deslinda a los responsable de las sanciones prescritas en esta Ordenanza.

La omisión de esta declaración pasara a constituirse en un acto de evasión tributaria, a partir de la construcción o ampliación pase a ser total o parcialmente ocupado.

Art. 50.- OBTENCION DEL REGISTRO CATASTRAL.- Dentro del término de treinta días subsiguientes a la conclusión de las obras de estructura y albañilería que determinen el volumen total de la construcción realizada, y antes de que caduque el correspondiente Permiso de Construcción, el propietario y responsable técnico podrán obtener en el Departamento de Catastro, el Certificado de Registro Catastral correspondiente. Este Certificado de Registro Catastral es el documento indispensable y único sin el cual ninguna de las empresas de servicio de energía eléctrica, alcantarillado, agua y telefonía, podrán prestar servicios definitivo a la edificación o disposiciones varias.

Art. 51.- USO DE SOLARES NO EDIFICADOS.- Se considera como solares no edificados aquellos sobre los cuales no se levanten construcción alguna, o que tengan edificaciones cuyo avalúo no supere treinta por ciento 30% del avalúo comercial del terreno.

Los propietarios de solares no edificados, que desearan utilizarlos para la práctica de deportes al aire libre, como área de exhibición en general, lugar de comercio ocasional y/ o transitorio, podrán solicitar la autorización correspondiente a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural sujetándose al uso de suelo y demás normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los propietarios de solares no edificados deberán dejar libre las aceras y de haber soportal será pavimentado y cubierto.

No se admitirá el uso de solares no edificados para comercio ocasional o informal en la Zona Central (ZC), en corredores comerciales y de servicios (CC) y en Zonas Residenciales de baja y media densidad.

En el interior de los solares en los que se admita comercio ocasional o informal, se deberá construir o dotar baterías sanitarias para uso público diurno, al que deberá darse adecuado mantenimiento, que contenga inodoro, urinario y lavado.

En solares no edificados o con construcciones obsoletas ubicados en las zonas Residencial, Comercial e Industrial establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el GAD Municipal de Palestina aplicará las disposiciones contenidas en el Art. 446 y siguiente del COOTAD.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Art. 52.- CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DEL SOLAR NO EDIFICADO.- Los solares no edificados se dotaran de cerramientos y se mantendrán limpios. El solar podrá ser objeto de siembra de vegetación ornamental con el correspondiente mantenimiento, a fin de mantenerlo libre de basura, maleza roedores y más elementos extraños insalubres.

Los propietarios de los solares no edificados tienen la responsabilidad de pintar y dar mantenimiento a las paredes laterales de los edificios colindantes, hasta una altura no menos de tres metros.

Art. 53.- INFRACCIONES Y SANCIONES.- Las personas naturales y jurídicas propietarias que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza y la ley, serán sancionados por la/el Comisaria Municipal previa inspección en el sitio que la efectuará la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural.

Las siguientes infracciones serán sancionadas con el pago de una Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General Vigente.

- a.- Realizar Obras Menores que no cumplan las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza
- b.- Propietarios de Construcciones que no designen un nuevo profesional que sustituya al anterior, cuando el anterior ha comunicado al GAD Municipal el retiro de su Responsabilidad Técnica.
- c.- Edificaciones a las que se intensificado el área de construcción; irrespetando o excediendo de las normas relativas a COS, CUS y densidad.
- d.- impedir u obstaculizar la inspección de una edificación, por parte de técnicos o funcionarios del GAD Municipal.
- e.- Construir pese haber caducado por más de treinta días el Permiso de Construcción, o cuando este haya sido revocado.
- f.- Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado la Inspección final
- g.- Falta de: letrero de señalamiento identificación de obra, o áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales para uso de los obreros o sistemas de limpieza o de seguridad e edificaciones colindantes y/o transeúntes.
- h.- Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzados, bordillo, etc.
- i.- Incumplir los plazos o las condiciones establecidas al propietario o Responsable Técnico, para que rectifiquen todo aquello que motivo la paralización de obra.
- j.- Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros sin consentimientos de los colindantes
- k.- Faltas graves de profesionales, atención a las responsabilidades establecidas en esta Ordenanza.
- L.- Atentar a la higiene u ornato en las obras declaradas inconclusas.
- m.- El propietario o responsable técnico que presentare documentación adulterada.

Art. 54.- SUSPENSIÓN DE LA OBRA Y MULTA.- Se procederá a la suspensión de la obra por parte de el/la Comisario/a Municipal además de la multa establecidas en el Art. 53 de la presente Ordenanza, en los siguientes casos.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

- a.- Quien construya en áreas verdes Municipales, áreas declaradas protegidas y en zona de riesgo
- b.- Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles con fines comerciales sin contar con la autorización del GAD Municipal,
- c.- Construcciones que no cuenten con el respectivo Permiso de Construcción y o que no respeten las normas de edificación establecidas en la presente Ordenanza.
- d.- Construcciones que teniendo o no el respectivo Permiso de Construcción hubieren realizado modificaciones u obras sin autorización municipal, pero que se encuadran en las normas establecidas para la correspondiente Ordenanza.
- e.- Cuando se comprobare que el Permiso de Construcción haya sido otorgado violando disposiciones establecidas en ordenanzas municipales.
- f.- El propietario y responsable técnico que construyan pase a haber caducado por más de treinta 30 días el Permiso de Construcción o cuando esta haya sido revocado,
- g.- Por haber terminado una construcción clandestina, sin perjuicios de la obligación del propietario de legalizar la edificación.
- h.- Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público, tales como calzados, bordillos, etc. El responsable técnico será sancionado con una multa si no comunicare a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural en el término de tres 3 días, el daño ocasionado y el compromiso para subsanarlo.
- i.- Construcciones que no cuenten con el respectivo permiso de Construcción de Obra menor
- j- Quienes no presentaren el debido permiso de construcción por arreglos internos o remodelaciones.
- k.- Cuando el propietario o el Responsable Técnico comunique al Gobierno Municipal su retiro de dicha responsabilidad, y el propietario de la construcción no designe al profesional que sustituya, hasta que se notifique al GAD Municipal el nombre y registro del nuevo responsable técnico.
- l.- El propietario y responsable técnico que no hayan solicitado la Inspección Final y consecuentemente no hayan obtenido la correspondiente Certificación de Conformidad con Normas y de Habitabilidad de la Edificación.
- m- Las infracciones cometidas durante el proceso de construcción referente a letrero de señalamiento, áreas de vestidores y precauciones. De subsistir la infracción por más de treinta días, se suspenderán las obras de construcción hasta que se subsane la causa que motivo la sanción del permiso, sin perjuicios de que se imponga las multas correspondientes
- n.- En los casos en que las empresas proveedoras de energía eléctricas, alcantarillado, agua y telefonía presten servicios a edificaciones que no cuenten con el respectivo Certificado de Registro Catastral, aquellas en cada caso serán sancionadas con una multa equivalente a una remuneración



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina SECRETARIA

básica unificada vigente, si de la falta de cumplimiento se deriva evasión tributaria en perjuicio del Gobierno Municipal, las empresas serán responsables solidarias del valor de los tributos

Art. 55.- REVOCACIÓN DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.- Cuando los planos, especificaciones técnicas y diseños hayan sido aprobados, y el propietario o responsable técnico de la obra violaren las normas de la presente Ordenanza, se les notificara de este particular por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural en el sentido de que se revoca la aprobación de los planos, especificaciones y diseños.

Art. 56.- REVOCACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Cuando la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, haya dispuesto la suspensión de la obra y hubiere establecido el plazo y las condiciones para que el propietario o responsable técnico rectifique todo aquello que motivo la suspensión, y esto no se cumpliera, solicitara a la la/el Comisario Municipal se revoque el Permiso correspondiente, en caso de haberse otorgado; o se suspenda indefinidamente el proceso de construcción, si no se hubiese obtenido dicho Permiso, sin perjuicio de que se imponga las multas correspondiente.

Art. 57.- DEMOLICIÓN DE OBRA.- Independientemente a las otras sanciones correspondiente, se ordenara la demolición en los casos siguientes

- a.- Si esta se encontrase fuera de normas establecidas para la zona.
- b.- Ocupación de espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- c.- Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en las respectivas zonas.
- d.- Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida y que afectare el derecho de vista o privacidad de tercero.
- e.- Si se continuare con la construcción luego de haber sido citado y no se acudiese y una vez suspendido el permiso de construcción.
- f.- En áreas intensificadas y no autorizadas que excedieran el porcentaje establecido.
- g.- Si se hubiesen realizado obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren lo estipulado en los planos aprobados.
- h.- Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción que alteren o afecten la construcción de terceros.

En caso que se dispongan demolición y la acción hubiere prescrito en atención a lo establecido en el Art. 399 del COOTAD, dicha resolución quedara insubsistente disponiendo a su vez el correspondiente archivo de la causa.

La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites de Registro Catastral e Inspección Final.



Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Palestina

SECRETARIA

Art. 58.- SUSPENSIÓN DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFÓNICA.- Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural solicitará a las empresas que presten servicios de energía eléctrica y telefonía, la suspensión de los mismos en los siguientes casos.

a.- Cuando hayan pasado más de treinta días desde que la casa o el edificio este habitado, sin que se haya obtenido la Inspección Final.

b.- Cuando de la Inspección Final se concluya que la edificación no reúne las condiciones de habitabilidad, seguridad, ornato y construcción prescritas.

Art. 59.- FALTAS DE PROFESIONALES.- Los responsables técnicos de una edificación, que hubiesen auspiciado o permitido actos calificados como graves por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural, serán sujetos de una comunicación enviada al colegio profesional respectivo, para su sanción de acuerdo al cuerpo legal correspondiente. En dicha comunicación constarán los detalles de los hechos que originan el pedido.

Art. 60.- MODIFICACIÓN DEL PERMISO AUTORIZADO.- Si durante el proceso de construcción o en la Inspección Final se constatare que se han realizado modificaciones que propicien cambios al permiso autorizado, las sanciones correspondientes serán las prescritas en esta ordenanza. Sin embargo tales sanciones y el eventual permiso ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Urbano y Rural de las modificaciones realizadas regularizaran la situación de la edificación, más no el uso del suelo no conforme a normas; consecuentemente, no se emitirá el permiso de funcionamiento hasta que el particular sea subsanado.

Art. 61.- DEROGATORIA.- Quedan expresamente derogadas toda ordenanza, acuerdo, resoluciones que se opongan a la presente Ordenanza.

Art. 62.- VIGENCIA.- La presente ordenanza, entrara en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA.- Los valores a cobrar según lo establecido en esta Ordenanza se aplicaran de acuerdo a la Remuneración Básica Unificada vigente a la fecha.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las solicitudes de tramites referidas a zonificación, aprobación de planos y Permiso de Construcción, que hayan sido presentadas en el Gobierno Municipal hasta el día anterior de vigencia de esta Ordenanza, se tramitaran de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza vigente, a la fecha de presentación.

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palestina SECRETARIA

SEGUNDA.- Los permisos y certificados otorgados por el Gobierno Municipal, antes de la vigencia de esta Ordenanza referentes a zonificación, aprobación de planos y construcciones, tendrán validez por el periodo establecido en cada uno de ellos.

TERCERA.- En caso de haberse iniciado una edificación autorizada, y esta se hubiere paralizado por razones de fuerza mayor no relacionadas con normas y procedimiento municipales, la actualización del correspondiente Permiso de Construcción se hará de acuerdo con las normas con las que inicialmente se otorgó.

Se entenderá como de fuerza mayor aquellos previstos en el Código Civil Art.30. En los casos de Permiso de Construcción concedidos que estuviesen caducados y no se hubiera iniciado obra alguna, se mantendrán vigentes las normas con las cuales aquellos se emitieron.

CUARTA: A partir de la publicación de la presente Ordenanza, todas las construcciones que no tengan permisos respectivos, tienen un plazo de 30 días para la obtención de los mismos.

Dado y Firmado en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Cantonal de Palestina a los 15 días del mes de Junio del 2018.

Ing. Luis Augusto Palma López.
ALCALDE DEL CANTÓN PALESTINA

Ab. Manuel Alberto Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

Palestina, 25 de Junio del 2018.

EL SECRETARÍO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA. **CERTIFICA:-** Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES EN EL CANTON PALESTINA , fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del 08 y 15 de Junio del 2018 de conformidad con el Art. 322 inciso Tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Ab. Manuel Alberto Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL.

Palestina, 25 de Junio del 2018.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA.- Toda vez que **LA ORDENANZA QUE REGULA LA CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES EN EL**

Avda. Vicente Piedrahita entre Las Brisas y Jaime Roldós

Página Web: www.municipiodepalestina.gob.ec

Correo: gad.municipal@palestina.gob.ec

Tel: (593) 042-791709

RUC.:0960005370001



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Palestina
SECRETARIA

CANTON PALESTINA, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Palestina, en las sesiones ordinarias del 08 y 15 de Junio del 2018, habiendo cumplido con las disposiciones contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, esta Alcaldía en uso de las facultades contenidas en el Art. 322, inciso cuarto de la mencionada ley **SANCIONA** en todas sus partes.

ING. AGRO. LUIS AUGUSTO PALMA LOPEZ.
ALCALDE DEL CANTÓN PALESTINA.

Palestina, 25 de Junio del 2018.

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALESTINA.- Proveyó y firmó el Decreto que antecede el Ing. Luis Augusto Palma López, Alcalde del cantón Palestina, a los 25 días del mes de Junio del 2018.

AB. Manuel Alberto Decker Gómez.
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL.