

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE**

CONSIDERANDO:

Que, el miércoles 18 de julio del año 2012, en el Registro Oficial – Edición Especial Nro. 316, se publicó la ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS;

Que, el capítulo 3 de la ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS, establece que para otorgar el respectivo permiso de construcción municipal, se sujetará a las disposiciones del Reglamento que consta como Anexo No. 8 de la misma, y allí se señalarán los requisitos y procedimientos para la aprobación de diseños urbanos y arquitectónicos de un proyecto de urbanización y vivienda progresivas, tanto de interés social como de interés prioritario;

Que, de la verificación de la publicación de la ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS, en el Registro Oficial No. 316 de fecha miércoles 18 de julio del 2012, no consta el Anexo No. 8, mismo que debe referirse al Reglamento para la aprobación de diseños urbanos y arquitectónicos de un proyecto de urbanización y vivienda progresivas, tanto de interés social como de interés prioritario;

Que, es obligación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, y de las empresas encargadas de fiscalizar la dotación de los servicios de infraestructura básica, de las instituciones vivendistas y empresas públicas y privadas: Permitir, promover y auspiciar proyectos orientados a la producción y oferta de soluciones habitacionales de interés social y prioritario, bajo la modalidad de urbanización y vivienda progresivas;



Que, es necesario propiciar la generación y consolidación de asentamientos humano de las familias;

Que, es necesario que la ORDENANZA QUE REGULA LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL EN LA MODALIDAD DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS, cuente con el respectivo Reglamento; y,

Que, el Concejo del gobierno autónomo descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, en uso de las atribuciones legales que le otorgan el artículo 375.5 de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 54 literal i) y 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

EXPIDE EL SIGUIENTE:

REGLAMENTO PARA LA APROBACIÓN DE DISEÑOS URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS DE UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA PROGRESIVAS.

CAPÍTULO I DE LOS CONCEPTOS

Art. 1.- Para los efectos de este Reglamento, se denominan Programas Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, aquellos proyectos destinados a satisfacer los requerimientos mínimos y elementales de habitación, que siendo propuestos por entidades públicas, semipúblicas, empresas públicas o empresas privadas a través de personas naturales o jurídicas, sean aceptadas como tales por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe.

Un Programa Habitacional de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, podrá ser considerado como Urbanización Progresiva e Interés Prioritario, cuando en su primera etapa de desarrollo, garantice la prestación de todos los servicios básicos a la comunidad que en ella habita, utilizando para el efecto los



estándares mínimos susceptibles de ser desarrollados hasta lograr niveles óptimos de urbanización, para interés social y prioritario.

Para efectos de las Urbanizaciones Progresivas, pueden utilizarse como mínimo, desde 2 (dos) hectáreas, definiéndose estos segmentos de terrenos como "MACROLOTES".

Art. 2.- La calificación de un Proyecto como Programa Habitacional de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, donde estarán incluidos las Viviendas de Interés Prioritario; será concedida única y exclusivamente por la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, del Departamento de Planeamiento Urbano, ajustándose a planos y mecanismos diseñados para tal efecto por dicho departamento municipal.

De igual manera, la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, calificará los terrenos donde se solicite urbanizar en forma progresiva, cuando sean presentados bajo la denominación de Macrolotes.

Art. 3.- Del ámbito de aplicación del Reglamento.- El presente Reglamento constituye el texto obligatorio de los requerimientos a cumplir el Promotor y/o Urbanizador, tanto para el diseño, cuanto para el procedimiento de entrega de obras ejecutadas en los "Programas Habitacionales en la Modalidad de Urbanización de Interés Social y de Interés Prioritario", de acuerdo a lo señalado en el artículo precedente.

De igual manera, el texto obligatorio tanto para la calificación de un terreno bajo la denominación de "MACROLOTES" cuanto para el procedimiento de desarrollo y entrega la obra ejecutadas en los Programas de Vivienda sobre Macrolotes.

CAPÍTULO II DE LA CONCESIÓN DE LOS PERMISOS

Art. 4.- Están sujetos a permiso del GAD Municipal, los proyectos de todos los Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario que se propongan ejecutar dentro de las áreas señaladas en los planos mencionados en el artículo dos, tanto por la Empresa Privada



como la Empresa Pública, y aquellos que se promuevan por intermedio de Organismos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Se incluye en esta disposición aquellos proyectos de Programas Especiales de Vivienda que se desarrollen sobre Macrolotes.

Art. 5.- La concesión del permiso del GAD Municipal, se extenderá a todas las etapas que comprende la realización del proyecto correspondiente y su obtención estará sujeta a los procedimientos establecidos para tal fin.

Art. 6.- Condiciones de otorgamiento del permiso.- Las autorizaciones para los permisos se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en este Reglamento respecto al tipo de proyecto y a las condiciones previstas en los mismos.

De igual manera las autorizaciones para que un terreno sea considerado como Macrolote se sujetarán a las disposiciones señaladas en el artículo once, siendo su área mínima dos hectáreas.

Art. 7.- El Departamento de Planeamiento Urbano se reserva el derecho de revocar la autorización del permiso en caso de detectar anomalías en una o más de las condiciones aprobadas, según el caso.

Art. 8.- La protección del medio ambiente y la conservación de la naturaleza, se realizará mediante la preservación del suelo, de todo proceso de degradación a través de medidas que excluyan los usos del suelo que generen efectos perjudiciales.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

Art. 9.- El objeto del presente Reglamento, es el de permitir la urbanización de terrenos ubicados en zonas para uso residencial, señaladas en el plano mencionado en el artículo dos, en las que no se ha materializado ni desarrollo asentamiento humano alguno.



Las obras de infraestructura y los equipamientos comunitarios, se pueden implementar por etapas, llegando gradualmente a alcanzar niveles de urbanización completa.

En el caso del "MACROLOTE", el Departamento de Planeamiento Urbano considerará: Que el terreno en mención forme parte de un diseño urbanístico general en el que se haya aprobado el plan vial, el equipamiento comunitario, la densidad, los estudios de agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, redes de energía eléctrica y telefónicas.

Las obras de infraestructura y los equipamientos comunitarios se implementarán a lo que específicamente en cada caso disponga la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, tomando en consideración las condiciones del sector donde se halle ubicado el proyecto de diseño urbanístico general al que pertenece el Macrolote.

Siendo el objeto de la inclusión de Macrolotes implementar las urbanizaciones progresivas, la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, elaborará un mecanismo mediante el cual la ejecución de obras en cada Macrolote, constituya una etapa de urbanización progresiva, dentro del diseño urbano general del que forma parte.

Art. 10.- Cuando el área del terreno a urbanizarse sea mayor a diez hectáreas, los estudios técnicos de las obras de infraestructura de una urbanización progresiva, deberán contemplar dos niveles de ejecución: El primero en ellos dado por el nivel de desarrollo al que está obligado alcanzar el Promotor asegurando la prestación de todos los servicios básicos.- El segundo nivel de ejecución mostrará la situación definitiva de la urbanización, luego de su desarrollo progresivo posterior a la entrega recepción de la urbanización. Dichos estudios serán entregados por el Promotor y serán aprobados por la Dirección de Planeamiento Urbano, debiendo por lo menos contar con la aprobación de los estudios para el primer nivel de ejecución como requisito para el permiso de construcción de la urbanización, comprometiéndose a la presentación de los estudios técnicos de la situación definitiva de la urbanización aprobada previa la entrega recepción de la misma.

Art. 11.- Compete desarrollar Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario a Organismos del Estado, Entidades de Derecho



Público, la Empresa Pública o la Empresa Privada, siempre y cuando hayan sido calificadas como tales, conforme lo dispone el artículo dos del presente Reglamento.

CAPÍTULO IV

NORMAS MÍNIMAS PARA LOS DISEÑOS URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS

Art. 12.- De los usos del suelo.- Los Proyectos de los Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario, incluirán los siguientes usos del suelo:

Vivienda.- Que puede ser: Unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar.

Comercio.- Que podrá ser concentrado o disperso, dependiendo del proyecto calificado por el Departamento de Planeamiento Urbano.

Mixto.- Limitado a aquellas áreas de terreno que tengan acceso vehicular, dependiendo de la calificación que al proyecto haga el Departamento de Planeamiento Urbano y de conformidad con la Ley.

Servicios comunales.- El uso comunal comprenderá las áreas cubiertas o abiertas que podrían destinadas a áreas sociales de recreación y desarrollo comunitario, educación, salud, mercados, comunicaciones y policía.

Áreas verdes y recreativas.- Este uso podría estar destinadas a parques, áreas deportivas, paseos y todas aquellas áreas abiertas destinadas a uso recreacional.

Vial.- Comprende las vías vehiculares y peatonales.

Art. 13. - Los porcentajes de usos del suelo admitidos, son los siguientes:

Uso residencial:

Área útil.- Máximo 67%

Uso comercial - vendible.- Mínimo 3%



Área cedida al GAD Municipal.- Mínimo 10 %, debiendo destinarse de este porcentaje al menos 6% para espacios verdes con superficies de acuerdo a los núcleos de servicio y que en ningún caso serán inferior a los 800m².

El 4% restante será destinado a servicios comunitarios de acuerdo a lo que disponga la tabla adjunta.

Uso vial.- Que comprende las vías vehiculares y peatonales además de los estacionamientos vehiculares, corresponde al 20%.

Art. 14.- Estos porcentajes se obtendrán con relación al área bruta total.

Se contabilizarán los porcentajes de usos del suelo excluyendo el área afectada por las vías primarias de la ciudad.

Cuando una o varias vías correspondientes a la estructura vial general atraviese total o parcialmente el área a urbanizarse, el Promotor y/o Urbanizador deberá ejecutar totalmente dichos segmentos de vía.

Cuando una o varias vías correspondientes a la estructura vial general, atraviesan el lindero del área a urbanizarse, será responsabilidad del Gobierno Municipal la ejecución de dichas obras.

Art. 15.- Los espacios verdes, en el interior de la urbanización, y programados y diseñados por el urbanizador, serán implementados por el Promotor de acuerdo a diseños aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano y con especificaciones en cuanto a los espacios a utilizarse.

Se deberá prever por cuenta del Promotor las instalaciones necesarias para el mantenimiento.

En tanto no sea entregada totalmente por el Promotor y/o Urbanizador, al GAD Municipal, el mantenimiento de las áreas verdes correrá por su cuenta en forma total, a partir de la entrega de éstos bienes al GAD Municipal, su mantenimiento será a cuenta del Gobierno Municipal.

Art. 16.- La distancia mínima entre calles vehiculares será la aprobada en los planos, por parte del GAD Municipal. La Sección mínima de



acera será de dos metros, o la aprobada en los planos por parte del GAD Municipal.

En las vías vehiculares, se considerará la sección de calzada, entre línea de fábrica, así:

Vías locales sin salidas: 12,50 metros.

Vías locales con salida: 15,00 metros.

Vías Colectores: 18,00 metros.

En las vías peatonales, la sección de calzada será mínimo de seis metros entre líneas de fábrica

Art. 17.- Las normas mínimas de obras de infraestructura de servicios básicos, como alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, agua potable, alumbrado público y cometidas eléctricas, serán fijadas por las empresas competentes.

En lo que hace relación con las especificaciones de vías de la urbanización, éstas variarán de acuerdo a la jerarquía de la vía o por la calidad propia del suelo, pudiendo utilizarse varias alternativas para el caso de vías locales, como doble riesgo bituminoso como mínimo hasta hormigón rígido, en las vías colectoras.

Las especificaciones serán concedidas por el Departamento de Planeamiento Urbano con el visto bueno del Departamento de Obras Públicas.

Art. 18.- De las densidades.- La máxima densidad bruta será de 400Hab/Ha, en proyectos de vivienda unifamiliar/bifamiliar, pudiendo llegar a un máximo de 600Hab/Ha., únicamente en bloques multifamiliares.

La infraestructura que demande esta densidad, superando la capacidad, correrá por cuenta del Promotor. *CJS*



Art. 19.- De los lotes.- Todos los lotes deberán tener acceso a una vía ya sea peatonal o vehicular. Ningún lote podrá estar a una distancia mayor de 100mts., de una vía vehicular.

Art. 20.- Los proyectos de Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario, que sean presentados por Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público, la Empresa Pública o la Empresa Privada, necesariamente deberán acogerse a las siguientes normas:

a. Cada proyecto puede estar destinado a construcciones con adosamiento corrido, construcciones pareadas o construcciones individuales.

b. Los lotes sobre los cuales se permitirá estos tipos de construcciones se registrarán por las siguientes normas:

b.1. El área para los solares donde se levantarán viviendas unifamiliares fluctuará entre 70m², y 100m², procurando guardar una relación variable de 1 a 1,5 ó 1 a 3 entre el frente y el fondo respectivamente;

b.2. El área de los solares destinados a viviendas bifamiliares, fluctuarán entre 80m², a 120m², debiendo guardar la relación variable de 1 a 1.5 ó 1 a 3.

b.3. En lotes destinados a vivienda multifamiliar, el área mínima así como los frentes, fondos y retiros, además del área de construcción, será mínimo de 200m².

c. Para lotes con vivienda unifamiliar, se observará un retiro frontal de 2 metros. Los retiros laterales (mínimo de un lado) y posteriores serán calificados según el proyecto, por el Departamento de Planeamiento Urbano, y acorde a las especificaciones del MIDUVI para éstos casos.

d. Para lotes con vivienda bifamiliar se observará un retiro frontal de 3 metros. Los retiros laterales (mínimo de un lado) y posteriores serán calificados según el proyecto, por el Departamento de Planeamiento Urbano, y acorde a las especificaciones del MIDUVI para éstos casos.

e. No podrá construirse sobre ningún retiro frontal.



f. Los lotes de los Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario tendrán siempre las superficies y retiros mínimos determinados en este Reglamento y no podrán ser subdivididos, vendidos o gravados, ni aún a título de particiones sucesorias.

g. Esta limitación de dominio así como lo relacionado a retiros frontales, constará específicamente en la escritura de propiedad.

Art. 21.- De las viviendas.- Para la construcción de las viviendas, se establecen las normas siguientes:

a. Las viviendas unifamiliares o bifamiliares, podrán desarrollarse en dos plantas, incluyendo planta baja;

b. En las viviendas multifamiliares se desarrollarán cinco plantas incluyendo la baja, como máximo, sin ascensor;

c. Todo espacio habitacional será iluminado y ventilado naturalmente;

d. Las habitaciones destinadas al baño no podrán comunicarse con la cocina;

e. La superficie mínima de patios interiores (planta baja/planta alta) será mínimo de 4m²;

f. La altura mínima de las habitaciones será de 2.40m. libres, medidos de piso terminado a cara inferior del tumbado;

g. El antepecho de ventanas no podrá estar a menos de 1,20m. medido desde el piso terminado;

h. Los vanos de las ventanas se sujetarán a las normas del MIDUVI;

i. El ancho mínimo de las escaleras en viviendas individuales unifamiliares será de 0.90m. y de 1.20m. en escaleras colectivas;

j. El ancho mínimo de los corredores en viviendas unifamiliares y bifamiliares será de 0.90m. *cyf*



k. La puerta de entrada a las unidades de vivienda será de 2 metros por 0.90 metros. Las puertas de dormitorios y cocinas será de 2 metros por 0.80 metros. Las puertas de baños serán de 2 metros por 0.70 metros.

l. El máximo "volado" para los balcones de planta alta, tanto en viviendas unifamiliares como bifamiliares, será de 1 metro, contando a partir de la línea de construcción (no línea de fábrica) y solo se permitirá en la fachada anterior.

Art. 22.- De los estacionamientos.- En los Programas Habitacionales de Interés Social y de Interés Prioritario propuestos por organismos del Estado, Entidades de Derecho Público o Empresa Públicas o por empresa privada asociada o aliada con organismos del Estado, Entidades de Derecho Público o Empresa Públicas; no se exigirán estacionamientos vehiculares dentro del lote, aquello será potestad del Urbanizador.

Se establecerán para parqueos, áreas diseñadas paralelas a las aceras y/o playas de estacionamientos.

Se calcularán playas de estacionamiento en relación de un parqueo cada seis unidades de viviendas unifamiliares o bifamiliares y uno por cada tres viviendas multi-familiares.

Art. 23.- En los programas propuestos por la Empresa Privada los Promotores y Urbanizadores se sujetarán a lo dispuesto en cada caso por el Departamento de Planeamiento Urbano, y que no se contraponga a este reglamento.

Art. 24.- De la estructura vial.- Comprende las áreas vehiculares y peatonales. Para su diseño se tomarán en consideración las siguientes normas:

a. Vía colectora.- (Con carácter de vía perimetral central o divisoria entre etapas):

Sección total: Dos carriles de circulación vehicular.

Sección aceras: 2 metros cada una

Sección parterre central: 2 metros



b. Locales con salida.- Sección total: 12,50 metros

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección parqueos: 2,50 metros (1)

Sección carriles: 3,00 metros cada uno (2)

c. Locales sin salida.- Sección total: 12,50 metros

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección parqueos: 2,50 metros (1)

Sección carriles: 3 metros cada uno (2)

d. Peatonales.- Sección total: 6 metros.

Sección aceras: 2 metros cada una (2)

Sección cinta peatonal: 2 metros cada una

Art. 25.- La disposición precedente se observará en todo proyecto de Programa Especial de Viviendas, bien sea tipo oficial, semioficial o privado.

CAPÍTULO V

DE LA OBLIGATORIEDAD DEL URBANIZADOR (ORGANISMOS DEL ESTADO, ENTIDADES DE DERECHO PÚBLICO, EMPRESA PÚBLICA Y EMPRESA PRIVADA)

Art. 26.- Tiene la obligación el Urbanizador de realizar a su cuenta y costo, las obras de urbanización de conformidad a las regulaciones establecidas en las especificaciones determinadas en esta Reglamento.

Art. 27.- El costo total en las obras de urbanización serán por cuenta del Urbanizador sin que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, contraiga obligación alguna para la ejecución de la urbanización.

Art. 28.- Los trabajos a que se obliga a realizar el Urbanizador son los siguientes:

a. Apertura, arreglo, nivelación de las calles vehiculares, peatonales y calzadas;



b. Instalación de redes de agua potable y alcantarillado, las acometidas domiciliarias, incluyendo los medidores de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas establecidas en la Ley;

c. Instalaciones de redes de Distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de las calles, de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas establecidas en la Ley;

d. Construcción de bordillos y aceras de hormigón simple igual a las existentes en la ciudad de acuerdo a las especificaciones y normas mínimas establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe;

e. Arborización en todos los espacios verdes, de acuerdo a los planos de equipamientos presentados y aprobados por la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, del Departamento de Planeamiento Urbano;

f. Terminado de vías de acuerdo a las especificaciones técnicas y normas mínimas aprobadas en los planos respectivos con la aprobación del Departamento de Planeamiento Urbano, el propietario y/o Urbanizador podrá realizar las obras de urbanización en forma progresiva, como también podrá realizar los trabajos por zonas hasta completar la totalidad del proyecto.

El Urbanizador anunciará por escrito con quince días de anticipación a la Sección Control de Planificación y Usos del Suelo, la fecha en que dará comienzo a los trabajos de urbanización.

El propietario y/o Urbanizador dará acceso a la fiscalización municipal para que se efectúen las inspecciones de obras durante el transcurso de las mismas.

Las obras de las vías perimetrales de la Urbanización, estarán a cargo del Urbanizador. Los Colindantes que se beneficien con estas obras abonarán a la Municipalidad la contribución de mejoras correspondientes. La misma que en base a un estudio económico de las obras realizadas por el Urbanizador y previo el informe de la Dirección de Avalúos y Catastro se determinará el valor a reembolsar al Urbanizador,



una vez considerados los gastos de recaudación, cuyo reintegro deberá realizarse al urbanizador en un plazo máximo de 3 meses.

La canalización incluirá las instalaciones de tuberías, pozos de revisión, sumideros de aguas lluvias, conexiones domiciliarias que se construyeran de acuerdo a las normas mínimas de diseño aprobados por el Responsable del Alcantarillado del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe.

Las instalaciones de agua potable comprende la localización de tuberías, válvulas, hidrantes, uniones, medidores, piezas especiales de igual calidad y de acuerdo a las normas mínimas de diseño, aprobadas por el Responsable de Agua Potable del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe.

La red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público será aérea y/o subterráneo, y comprenderá las instalaciones de líneas de alta y baja tensión para el servicio público y privado con sus respectivos accesorios y de acuerdo a las normas mínimas de diseño y especificaciones, aprobadas por la Empresa Eléctrica Competente.

El plazo para la construcción y entrega de las obras de urbanización será determinado por el Departamento de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, en base a los cronogramas de trabajos presentados por el Urbanizador.

El urbanizador privado que haya suscrito cualquier instrumento de asociatividad con los Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público y cualquier Empresa Pública, que presenten solicitud de permisos para la construcción de proyectos habitacionales de interés social y viviendas de interés prioritario en la modalidad de urbanización se le exime del requisito de garantías bancarias e hipotecarias, parcial o total, de los lotes urbanizados.

Así mismo, los Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público y cualquier Empresa Pública, que presenten solicitud de permisos para la construcción de proyectos habitacionales de interés social y viviendas de interés prioritario en la modalidad de urbanización se le exime del requisito de garantías bancarias e hipotecarias, parcial o total, de los lotes



urbanizados, tanto para el caso del inciso anterior como para éste, se aplicará la misma excepción para la construcción de las viviendas.

Para los urbanizadores privados, que presenten solicitud de permiso de urbanización, el Departamento de Planeamiento Urbano, consultará al Alcalde el tipo de garantía que deberá presentar por el fiel cumplimiento de la construcción total de las obras de urbanización, igual garantía se entregará para la construcción de viviendas.

CAPÍTULO VI

DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO REVISIÓN Y RECEPCIÓN DE OBRAS EN PROGRAMAS HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

Art. 29.- El procedimiento general de aprobación, revisión y recepción de un Programa Habitacional de interés social y prioritario consta de cuatro (4) fases sucesivas, que son:

Art. 30.- Para proyectos presentados por Urbanizadores privados aliados con Organismos de Estado, Empresas Públicas, o Entidades de Derecho Público y para proyectos presentados por Organismos de Estado, Empresas Públicas, o Entidades de Derecho Público.

a. Obtención de un certificado por parte del Departamento de Planeamiento Urbano, mediante el cual se determinará la o las afectaciones viales de haberlas;

b. Obtención de los certificados de factibilidad de servicio del terreno sobre el cual se ejecutará el o los programas de viviendas por parte de la CNEL, EMELEC y BOMBEROS;

c. Aprobación de los planos del proyecto urbanístico; y,

d. Obtención por parte del Departamento de Planeamiento Urbano del permiso de construcción que puede ser simultáneo con respecto a las obras de urbanización y a las viviendas. Luego de haber obtenido las



aprobaciones correspondientes a los estudios técnicos de urbanización de todas y cada una de las Empresas.

Los informes de las Empresas indicarán los porcentajes reales de avance de las obras correspondientes.

Los Organismos del Estado, Entidades de Derecho Público y cualquier Empresa Pública, está exenta del requisito de garantía bancaria o hipotecaria sin embargo deberá pagar la tasa de fiscalización.

Art. 31.- Para proyectos presentados por la Empresa Privada.

a. Iguales requisitos a los solicitados en el inciso a) referente a los Organismos del Estado o Entidades de Derecho Público;

b. Igual al inciso b) referente a los Organismos de Estado o Entidades de Derecho Público;

c. Obtención por parte de Departamento de Planeamiento Urbano del permiso de construcción, el mismo que no podrá ser simultáneo con respecto a las obras de urbanización y a las viviendas.

Tal permiso de construcción de obras de urbanización se concederá luego de haber obtenido las aprobaciones correspondientes a los estudios de urbanización de todas y cada una de las urbanizaciones;

d. Para la autorización el Promotor deberá cancelar previamente el valor correspondiente a la tasa de fiscalización de la etapa, sector o de la urbanización que se haya desarrollado. (Así mismo deberá acompañar como requisito, una garantía bancaria o hipotecaria por un monto equivalente al faltante de las obras fijado por el Departamento de Planeamiento Urbano). Dicha garantía será determinada por el Alcalde del GAD Municipal y depositada ante la o el Tesorero Municipal.

El plazo será establecido en función al cronograma de obras de urbanización presentado; y,



e. Si vencido el plazo establecido para la garantía y no habiendo sido solicitada la recepción o renovación de la etapa, sector o urbanización por lo menos con dos meses de anticipación a la o el Tesorero Municipal, procederá a hacer efectiva la garantía siendo su monto consignado.

Art. 32.- Posterior a la resolución del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, el interesado presentará en el plazo de un mes al Departamento de Planeamiento Urbano, el cronograma de ejecución de las obras de la etapa o sector que vaya a realizar así como también el presupuesto de dichas obras desglosado por rubros y por flujos mensuales.

Si transcurrido dicho plazo no se presentare lo requerido el Departamento de Planeamiento Urbano, supondrá el desistimiento del Promotor y comunicara al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, tal situación a fin de que sea revocado el permiso de la urbanización.

Art. 33.- El Cronograma de ejecución de la urbanización deberá ser inscrito en una de las notarías del cantón, acompañado por una carta compromiso en la que contendrá el valor monetario a indemnizar al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, en caso de incumplimiento, y así mismo la condición del Promotor a someterse a todas las disposiciones expresas en este Reglamento, dicha carta de compromiso será considerada título habilitante y la misma se ejecutará al cobro por cualquier incumplimiento del Urbanizador Privado, inmersos en el proyecto, a través de la jurisdicción coactiva.

Se aceptará hasta un máximo de dos variaciones al cronograma presentado, ya que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, estima como una de sus prioridades, la ejecución de las obras propuestas.

Art. 34.- En los casos de incumplimiento del cronograma debidamente notariado el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, impondrá una multa al Urbanizador Privado, igual a la multiplicación de los siguientes factores:



- a. Meses de retraso;
 - b. "0.5" cinco salarios mínimos;
 - c. Factor K establecido en la siguiente tabla: K
- | | |
|--------------------------------|---|
| De 1 lote hasta 100 lotes | 1 |
| De 101 lotes hasta 250 lotes | 2 |
| De 251 lotes hasta 500 lotes | 3 |
| De 501 lotes hasta 1.000 lotes | 4 |
| De 1001 lotes en adelante | 5 |

Fórmulas a aplicarse: $Multa = a \times b \times k$.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Toda autorización es emitida previa solicitud del propietario o representante legal o convencional bajo la responsabilidad técnica de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, acorde a la normativa aplicable vigente.

Las obras menores no necesitan autorización previa, salvo que comprendan construcción de losa.

Los controles en función de las autorizaciones emitidas darán lugar, si fuere del caso, previo los procedimientos legales exigibles, a la determinación de responsabilidades y a la revocatoria fundamentada de la autorización administrativa con responsabilidad directa del propietario y/o representante legal y responsable técnico.

SEGUNDA.- En caso de existir observaciones por parte del Alcalde a la documentación y/o proyecto de la urbanización este notificará al urbanizador para que sean absueltas dichas observaciones en el término de 72 horas, y en el caso de que el urbanizador solicitare más tiempo para contestar se podrá ampliar dicho plazo al término que se estime conveniente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- En el caso de existir controversias en las especificaciones técnicas determinadas en este reglamento; se aplicarán las



especificaciones técnicas determinadas por el MIDUVI para estos tipos de viviendas.

SEGUNDA.- Aquellas urbanizaciones que a la fecha de expedición del presente instrumento, no cuenten a la fecha con la aprobación definitiva de planos, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón San Jacinto de Buena Fe, deberán cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento.

TERCERA.- El presente Reglamento regirá a partir del día siguiente de su aprobación por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, sin perjuicio de que se lo publique en la Gaceta Municipal, y/o Registro Oficial.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, a los diez días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.



Dr. Eduardo Mendoza Palma

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: San Jacinto de Buena Fe, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho, el infrascrito Secretario del Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe. Certifica, que el presente Reglamento, fue conocido, discutido y aprobado, por el Concejo Municipal de San Jacinto de Buena Fe, en primer debate en Sesión Ordinaria de fecha once de septiembre del año dos mil diecisiete y en segundo debate en



Sesión Ordinaria de fecha diez de septiembre del año dos mil dieciocho, en cumplimiento a lo normado en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Lo Certifico.-

San Jacinto de Buena Fe, 13 de septiembre del año 2018.-



Ab. Sixto Ganchozo Mera
Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, trece días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del Municipio de San Jacinto de Buena Fe, el presente Reglamento, para la sanción respectiva.

San Jacinto de Buena Fe, 13 de septiembre del año 2018.-



Ab. Sixto Ganchozo Mera
Ab. Sixto Ganchozo Mera

SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN JACINTO DE BUENA FE.- San Jacinto de Buena Fe, trece de septiembre del año dos mil dieciocho.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono el presente Reglamento.- Además dispongo la promulgación y publicación, en los términos que franquea la Ley.

San Jacinto de Buena Fe, 13 de septiembre del año 2018.



Dr. Eduardo Mendoza Palma
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

CERTIFICACIÓN.- La Secretaría del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, certifica que el Dr. Eduardo Mendoza Palma, Alcalde de San Jacinto de Buena Fe, proveyó y firmó el presente Reglamento.- San Jacinto de Buena Fe, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil dieciocho.- Lo certifico.-

San Jacinto de Buena Fe, 13 de septiembre del año 2018.-



Ab. Sixto Ganchozo Mera
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE BUENA FE.

