

TABLA DE CONTENIDO LIBRO III

LIBRO III	91
TÍTULO I	91
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	91
CAPÍTULO I	91
DISPOSICIONES GENERALES	91
SECCIÓN PRIMERA	91
OBJETO, SUJECCIÓN Y EXENCIÓN	91
Artículo. 89. Objeto.-	91
Artículo. 90. Ámbito de aplicación.-	91
Artículo. 91. Actos sujetos a la Licencia Urbanística.-	91
Artículo. 92. Actos no sujetos a Licencia Urbanística.-	92
SECCIÓN SEGUNDA	93
TÍTULO Y ALCANCE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	93
Artículo. 93. Título jurídico.-	93
Artículo. 94. Clases y título jurídico de Licencias Urbanísticas.-	93
Artículo. 95. Alcance de las Licencias Urbanísticas.-	93
SECCIÓN TERCERA	94
CLASES DE PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS	94
Artículo. 96. Tipos de procedimientos.-	94
PARÁGRAFO PRIMERO	94
DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO	94
Artículo. 97. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-	94
Artículo. 98. Trámite.-	94
Artículo. 99. Requisitos formales.-	95
Artículo. 100. Solemnidades para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística.-	95
Artículo. 101. Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística.-	95
PARÁGRAFO SEGUNDO	96
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN PREVIA	96
Artículo. 102. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.-	96
Artículo. 103. Trámite.-	96
SECCIÓN CUARTA	97
VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	97
Artículo. 104. Vigencia de las Licencias Urbanísticas.-	97
Artículo. 105. Prórroga o renovación.-	97
Artículo. 106. Transmisión.-	98
Artículo. 107. Modificación.-	98
Artículo. 108. Caducidad.-	99
Artículo. 109. Nulidad por razones de legitimidad.-	99

PARÁGRAFO PRIMERO.....	99
REGLAS TÉCNICAS.....	99
Artículo. 110. Reglas Técnicas objeto de control.-.....	99
Artículo. 111. Reglas técnicas específicas.-.....	101
SECCIÓN QUINTA.....	101
DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	101
Artículo. 112. Planificación y construcción de Obras Licenciadas.-	101
Artículo. 113. Ámbito de competencia Profesional.-.....	101
Artículo. 114. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.-	102
Artículo. 115. Dirección técnica.-.....	102
Artículo. 116. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.-	102
Artículo. 117. Responsabilidad de las obras.-	103
Artículo. 118. Autorización para modificaciones a los proyectos.-.....	103
CAPÍTULO II.....	103
DE LAS LICENCIAS DE HABILITACIÓN DEL SUELO.....	103
SECCIÓN PRIMERA.....	103
DISPOSICIONES COMUNES.....	103
Artículo. 119. Habilitación del suelo.-.....	103
Artículo. 120. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías.-	104
PARÁGRAFO PRIMERO.....	104
DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO	104
Artículo. 121. Garantía para la habilitación del suelo.-	104
Artículo. 122. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.-	105
Artículo. 123. Devolución y ejecución de garantías.-.....	106
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	106
DE LAS TRANSFERENCIAS DE DOMINIO	106
Artículo. 124. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros.-	106
PARÁGRAFO TERCERO	107
AUTORIDAD OTORGANTE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE HABILITACIÓN DE SUELO.....	107
Artículo. 125. Autoridad Administrativa Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo.-.....	107
Artículo. 126. El Informe Técnico Legal Favorable.-	107
SECCIÓN SEGUNDA.....	108
LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN DEL SUELO	108
PARÁGRAFO PRIMERO.....	108
ALCANCE Y TIPOS DE SUBDIVISIÓN	108
Artículo. 127. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo.-.....	108
Artículo. 128. Tipos de Proyectos de Subdivisión.-.....	108
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	109
DEL PROYECTO TÉCNICO DE SUBDIVISIÓN	109

Artículo. 129. Contenido del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.-	109
PARÁGRAFO TERCERO	110
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUBDIVISIÓN.....	110
Artículo. 130. Procedimientos generales.-	110
Artículo. 131. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión.-	110
SECCIÓN TERCERA	111
LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA O REAJUSTE DE SUELO.....	111
PARÁGRAFO PRIMERO.....	111
ALCANCE Y TIPOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA.....	111
Artículo. 132. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo.-	111
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	111
DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS.....	111
Artículo. 133. Contenido del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias.-.....	111
PARÁGRAFO TERCERO	112
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA	112
Artículo. 134. Procedimientos generales.-	112
Artículo. 135. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.-	112
PARÁGRAFO CUARTO	113
DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA.....	113
Artículo. 136. Procedimiento General.-	113
SECCIÓN CUARTA	113
LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN	113
PARÁGRAFO PRIMERO.....	113
ALCANCE Y TIPOS DE URBANIZACIÓN.....	113
Artículo. 137. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Urbanización.-	113
Artículo. 138. Proyectos de Urbanización.-	114
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	116
DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS URBANIZACIONES	116
Artículo. 139. Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-.....	116
PARÁGRAFO TERCERO	117
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN	117
Artículo. 140. Procedimientos general.-.....	117
Artículo. 141. Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.-.....	117
CAPÍTULO III.....	119
DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN	119

SECCIÓN PRIMERA.....	119
DISPOSICIONES COMUNES.....	119
Artículo. 142. Obras sujetas a la Licencia Urbanística de Edificación.-	119
Artículo. 143. Actos no sujetos a la Licencia Urbanística de Edificación.-	119
Artículo. 144. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-	121
PARÁGRAFO PRIMERO.....	121
AUTORIDAD OTORGANTE DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN.....	121
Artículo. 145. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística de Edificación.-	121
Artículo. 146. El Informe Técnico Favorable.-.....	121
SECCIÓN SEGUNDA.....	122
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES.....	122
PARÁGRAFO PRIMERO.....	122
ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS	122
Artículo. 147. De las obras menores.-	122
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	123
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES.....	123
Artículo. 148. Procedimiento general.-	123
Artículo. 149. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores.-	123
SECCIÓN TERCERA	124
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES	124
PARÁGRAFO PRIMERO.....	124
ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS	124
Artículo. 150. De las obras mayores.-	124
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	124
PROYECTO TÉCNICO.....	124
Artículo. 151. Del Proyecto Técnico para Obras Mayores.-	124
Artículo. 152. Componentes del Proyecto Técnico de Obras Mayores.-	125
PARÁGRAFO TERCERO	127
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES	127
Artículo. 153. Procedimiento general.-	127
Artículo. 154. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.-	127
SECCIÓN CUARTA	130
LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES	130
PARÁGRAFO PRIMERO.....	130
ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS	130
Artículo. 155. Obras en Bienes Patrimoniales.-	130

PARÁGRAFO SEGUNDO.....	131
PROYECTO TÉCNICO.....	131
Artículo. 156. Del Proyecto Técnico para Bienes Patrimoniales.-.....	131
Artículo. 157. Componentes del Proyecto Técnico.-	131
PARÁGRAFO TERCERO	133
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES	133
Artículo. 158. Procedimiento general.-	133
Artículo. 159. Solicitud conjunta de Autorización Urbanística de construcción y de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal.-.....	133
Artículo. 160. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Bienes Patrimoniales.-	133
Artículo. 161. Licencias de proyectos modificatorios o ampliatorios.-.....	134
SECCIÓN QUINTA.....	134
LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES	134
PARÁGRAFO PRIMERO.....	134
ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS	134
Artículo. 162. De los proyectos especiales.-	134
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	135
PROYECTO TÉCNICO.....	135
Artículo. 163. Del Proyecto Técnico de Proyectos Especiales.-	135
PARÁGRAFO TERCERO	137
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES	137
Artículo. 164. Procedimiento general.-	137
Artículo. 165. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación Especial.-	137
SECCIÓN SEXTA.....	138
LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	138
PARÁGRAFO PRIMERO.....	138
ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS	138
Artículo. 166. Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-	138
Artículo. 167. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.-	139
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	139
PROYECTO TÉCNICO.....	139
Artículo. 168. Del Proyecto Técnico para Declaratoria de Propiedad Horizontal	139
PARÁGRAFO TERCERO	139
DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL..	139
Artículo. 169. Del procedimiento.-	139

TITULO II	140
DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO Y EDIFICACION	140
CAPITULO I.....	140
DISPOSICIONES GENERALES	140
Artículo. 170. Del control territorial.-	140
Artículo. 171. Objetivos del control territorial.-	140
Artículo. 172. Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad.-	141
Artículo. 173. De las obligaciones durante el proceso de construcción.-	141
Artículo. 174. Incumplimiento en obras.-	142
SECCIÓN PRIMERA.....	142
CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN	142
Artículo. 175. Control para habilitación de suelo y edificación.-	142
PARÁGRAFO PRIMERO.....	142
CONTROLES ALEATORIOS	142
Artículo. 176. Controles aleatorios.-	142
PARÁGRAFO SEGUNDO.....	142
CONTROLES PROGRAMADOS	142
Artículo. 177. Controles programados.-	142
Artículo. 178. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados.-	143
Artículo. 179. Control por régimen de fiscalización.-	144
PARÁGRAFO TERCERO	144
DEL INFORME APROBATORIO DE FINALIZACIÓN DE LA HABILITACIÓN O EDIFICACIÓN.....	144
Artículo. 180. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación.-	144
Artículo. 181. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación en obras con fiscalización.-	145
Artículo. 182. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación	145
PARÁGRAFO CUARTO	146
CONTROLES ESPECIALES.....	146
Artículo. 183. Controles Especiales.-	146
SECCIÓN TERCERA	146
CONTROL DE USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR PUBLICIDAD EXTERIOR, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES.....	146
Artículo. 184. Control de uso del espacio público por publicidad exterior, infraestructura de telecomunicaciones.-	146
Artículo. 185. Control aleatorio.-	146

LIBRO III
TITULO I
DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA
Objeto, Sujeción Y Exención

Artículo. 89. Objeto.-

En este capítulo se establecen el régimen para el otorgamiento de licencias urbanísticas municipales en el Cantón Archidona, mediante estos actos administrativos se autoriza al administrado la potestad de habilitar el suelo o edificar.

Artículo. 90. Ámbito de aplicación.-

Están obligados a obtener la Licencia Urbanística todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, asociaciones, comunas comunidades sujetas a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que requieran ejercer su derecho a la habilitación del suelo, edificar y/o a utilizar o aprovechar el espacio público dentro del Cantón Archidona.

Artículo. 91. Actos sujetos a la Licencia Urbanística.-

En la jurisdicción territorial del Cantón Archidona se requiere licencia para:

- a) Habilitación del suelo.
- b) Edificación nueva o ampliación
- c) Declaración de Propiedad Horizontal.

En procesos de habilitación de suelo se emitirán Licencias para: las Subdivisiones; las Reestructuraciones Parcelarias; y, las Urbanizaciones

Las Licencias Urbanísticas para edificación son: las Obras Menores (Varios); Obras Mayores, Edificación en Áreas Históricas, Edificación de Proyectos Especiales;

Artículo. 92. Actos no sujetos a Licencia Urbanística.-

1. No será exigible la Licencia Urbanística en los siguientes casos:
 - a) Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
 - b) La subdivisión resultante de procesos de expropiación, partición judicial, trazados viales y su correspondiente declaración de vialidad aprobados por la autoridad competente, entre otros, no obstante de que se deberá notificar al juez que conoce la causa sobre la zonificación dispuesta en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
 - c) Las actuaciones de las Empresas Nacionales o Dependencias Administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística.
 - d) Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público que podrán realizarse a través de convenio de cooperación interinstitucional con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona. En este caso, el proyecto técnico será revisado previo a la firma del convenio y estará sujeto a las reglas técnicas vigentes.
 - e) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados o patrimoniales; o, bienes en áreas históricas. Para la Demolición se necesita solo una conformidad del Director de Planificación en el que autorizará se ejecuten los trabajos conforme el detalle los procesos técnicos a seguir por parte del requirente.
 - f) Las construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

SECCIÓN SEGUNDA

Título y Alcance de las Licencias Urbanísticas

Artículo. 93. Título jurídico.-

1. El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Urbanística", para las intervenciones de habilitación de suelo y edificación que se permitan.
2. En el título jurídico de la Licencia Urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de actuaciones urbanísticas contenidas en el presente Título, indicando las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a que queda sometida.

Artículo. 94. Clases y título jurídico de Licencias Urbanísticas.-

Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

- Licencias Urbanísticas de Habilidadación del Suelo:
 - Licencia Urbanística de Subdivisión.
 - Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.
 - Licencia Urbanística de Urbanización.
- Licencias Urbanísticas de Edificación:
 - Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores -Trabajos Varios-Cerramientos.
 - Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.
 - Licencia Urbanística de Proyecto Especial.
- Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.

Artículo. 95. Alcance de las Licencias Urbanísticas.-

1. El otorgamiento de la Licencia Urbanística presupone el cumplimiento por parte de los administrados de los procedimientos establecidos en este Título; y el cumplimiento de reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, la verificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control municipal a la fecha de la referida verificación.
2. La Licencia Urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o

disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

3. El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la Licencia Urbanística no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

SECCIÓN TERCERA

Clases de procedimientos para licencias urbanísticas

Artículo. 96. Tipos de procedimientos.-

Las solicitudes de Licencia Urbanística se tramitarán por los procedimientos simplificados y de revisión previa regulados por el presente Título.

Parágrafo Primero

De las Actuaciones y Procedimiento Administrativo Simplificado

Artículo. 97. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-

Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones que tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad a las personas o en previsible repercusión medioambiental:

- a) subdivisiones y reestructuraciones parcelarias que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura instaladas.
- b) edificación de obras menores

Artículo. 98. Trámite.-

El trámite que se debe seguir es el siguiente:

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado, del formulario y demás requisitos y las reglas técnicas de conformidad con esta Ordenanza, y que correspondan a la actuación materia de la autorización, a la que acompañará la información relevante del proyecto. La declaración se efectuará en el formulario normalizado mediante Resolución Administrativa.
2. En el procedimiento simplificado el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la Licencia Urbanística, de acuerdo a las políticas de

priorización definidas administrativamente, de conformidad con las necesidades de gestión.

3. La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.
4. El flujo de procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa.

Artículo. 99. Requisitos formales.-

El formulario normalizado contendrá los requisitos formales documentales e información requerida en el procedimiento de conformidad con lo previsto en esta Ordenanza.

No se solicitará documentos o requisitos que la misma Municipalidad genere, a menos que sea necesaria su verificación.

Para todo trámite urbanístico se requiere del informe de factibilidad urbanística.

Artículo. 100. Solemnidades para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística.-

En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente gestionado y presentado. El formulario será suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
- b) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en esta Ordenanza.

Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el presente artículo, se rechazará su solicitud por parte del funcionario asignado al trámite, quien tendrá bajo su responsabilidad explicar las razones del rechazo y devolución del formulario y sus anexos al interesado, informándole al mismo de las acciones que deba tomar para presentar nuevamente la solicitud de la autorización.

Artículo. 101. Alcance del control de legalidad de la Licencia Urbanística.-

La Dirección de Planificación emitirá la licencia con la constatación del cumplimiento de las condiciones previstas para su otorgamiento, en materia de procedimiento y completitud.

La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica inspección previa alguna.

El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verdadera, sin perjuicio de que la municipalidad pueda verificarla física o documentalmente a través de los mecanismos que la normativa prevé.

Parágrafo Segundo

Procedimiento administrativo de revisión previa

Artículo. 102. Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.-

Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las siguientes actuaciones que por su naturaleza y especialización tienen significación urbanística o ambiental y las que pueden afectar a la seguridad de las personas, bienes, ambiente o al patrimonio arquitectónico:

- a) Subdivisiones y reestructuraciones parcelarias que implican realización de obras; y de urbanizaciones.
- b) Edificación de obras mayores
- c) Proyectos especiales

Artículo. 103. Trámite.-

El procedimiento administrativo de revisión previa implica la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario previo a la emisión de la Licencia Urbanística, por parte de la Dirección de Planificación.

Una vez ingresado el formulario y los documentos técnicos y legales, la administración municipal procederá con la revisión respectiva, en los plazos establecidos en el manual de procedimientos.

Con la conformidad del proceso de revisión se emitirá un informe aprobatorio, el mismo que con el pago de las tasas administrativas respectivas, servirá para la emisión de la Licencia Urbanística.

Cuando exista una negativa de la solicitud se deberá dejar constancia de las razones que la motivaron y en lo posible se determinará la subsanación de deficiencias en la solicitud, esta situación interrumpirá el plazo máximo de resolución.

En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información suministrada en el trámite. Los vicios de la información serán de responsabilidad del propietario y/o del promotor, de los profesionales que hayan intervenido en cualquier momento durante la ejecución del proceso constructivo.

Los procedimientos se organizarán mediante instrucciones contenidas en la correspondiente Resolución Administrativa del Alcalde o su delegado.

SECCIÓN CUARTA

Vigencia de las Licencias Urbanísticas

Artículo. 104. Vigencia de las Licencias Urbanísticas.-

Las Licencias Urbanísticas de habilitación y edificación otorgarán un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas.

- a) El plazo para iniciar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación de Suelo será de un año a partir de la fecha de expedición de la autorización; y, el plazo para terminarlos será de tres años a partir de la notificación por parte del interesado del inicio de la actuación, o de las obras según correspondiere.

- b) En el caso de los actos autorizados para edificación, el plazo para iniciar y terminar las Obras Menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la Licencia y el plazo para iniciar las Obras Mayores será de dos años a partir de la fecha de expedición de la Licencia y para terminarlas tres años adicionales a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado.

La Licencia de Propiedad Horizontal tiene vigencia hasta la inscripción en el registro de propiedad.

Se entenderán iniciados los actos o actuaciones licenciados desde la fecha en que el interesado notifique a la Administración municipal de tal hecho, o cuando por efecto del control territorial se verifique dicho inicio.

Artículo. 105. Prórroga o renovación.-

Los plazos establecidos en las Licencias Urbanísticas de habilitación y edificación podrán prorrogarse a solicitud del titular y con anterioridad, a la conclusión de los plazos establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola

vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado. La prórroga supondrá actualización de la Licencia Urbanística.

Artículo. 106. Transmisión.-

Los efectos de la transmisión de los titulares de las licencias son:

1. La Licencia Urbanística es transmisible, pero el cedente deberá notificarlo a la municipalidad; sin lo cual, subsistirán los derechos y responsabilidades del titular original de la licencia. La transmisión supondrá su actualización.
2. Realizada la notificación de la transmisión de la Licencia Urbanística por su titular, el cesionario, se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Artículo. 107. Modificación.-

Las licencias pueden modificarse siguiendo las siguientes reglas:

1. El titular de la Licencia Urbanística solicitará motivadamente la modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o en la información provista para su otorgamiento.
2. La Licencia Urbanística que se conceda en sustitución y que incluirá las modificaciones, hará referencia a la autorización que se modifica; y, desde la fecha de su otorgamiento, la original caduca.
3. El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de su otorgamiento.
4. El procedimiento de la modificación de la Licencia Urbanística resultante de las variaciones en el proyecto y condiciones técnicas por modificación o ampliación de planos arquitectónicos, se sujetará a las siguientes reglas:
 - a) El procedimiento para el otorgamiento de informes aprobatorios de planos arquitectónicos, modificatorios o ampliatorios se sujetará al previsto en el ordenamiento municipal vigente a la fecha de su requerimiento.
 - b) Las modificaciones a los proyectos no podrán inobservar las características de uso y ocupación y aprovechamiento establecidos en el PUGS o en la normativa local o nacional vigente.
 - c) Las modificatorias o ampliaciones deberán sujetarse con las restantes reglas técnicas, constantes en las Normas de Arquitectura y Construcción o reglas específicas vigentes a la fecha de su requerimiento.
 - d) Las modificaciones no podrán comprometer las condiciones de seguridad de la estructura.

Artículo. 108. Caducidad.-

La Licencia Urbanística caducará en los siguientes casos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.
- b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación autorizado. Sin perjuicio de ello, el interesado deberá concluir la actuación, sujeto a las multas previstas en el régimen de infracciones y sanciones de esta Ordenanza.
- c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el GAD para subsanar deficiencias.
- d) Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado.
- e) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La declaración de caducidad extinguirá la Licencia Urbanística, suspenderá todo tipo de obras desde el momento en que se declaró, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la municipalidad.

Cuando se haya declarado la caducidad de la licencia, la entidad encargada de la emisión, podrá autorizar la terminación de trabajos por una sola vez previo el pago de la multa.

La caducidad por alguna de las causas previstas en este artículo, no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo. 109. Nulidad por razones de legitimidad.-

La Dirección de Planificación podrá declarar la nulidad de la Licencia Urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada incumpliendo los parámetros y condiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo o forjando documentos o requisitos establecidos, que alteren la veracidad de la información.

Esta disposición se extiende a las licencias de publicidad exterior, de infraestructuras de telecomunicaciones y las demás que regulan esta normativa.

Parágrafo Primero

Reglas Técnicas

Artículo. 110. Reglas Técnicas objeto de control.-

Las reglas generales aplicables para el control son:

1. Las reglas técnicas son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo, edificar, o declarar un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza su funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente, coadyuvando al orden público y la convivencia ciudadana.

2. Las reglas técnicas objeto de control municipal, según se trate de control previo o posterior, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, en las actuaciones del administrado objeto de Licencia Urbanística, son las siguientes:
 - a) Las reglas técnicas tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lotes, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; y de construcción, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; las áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, o la norma nacional, las Normas de Arquitectura y Construcción, las Normas ecuatorianas de la construcción, y demás que le sean aplicables.

 - b) Las reglas técnicas específicamente determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.

 - c) En el caso de las viviendas de interés social, por su carácter vulnerable y de otras categorías definidas expresamente en esta Ordenanza, el control técnico comprenderá, además de las reglas técnicas referidas en los literales anteriores, la verificación de la sujeción de la construcción de la edificación a los planos, diseños y especificaciones provistas por el interesado, en los aspectos expresamente previstos en la regla técnica pertinente por la autoridad municipal encargada.

3. No obstante lo previsto en el numeral anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto, y el promotor de ser el caso, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de

Archidona. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

Artículo. 111. Reglas técnicas específicas.-

Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, La Norma Ecuatoriana de la Construcción, las Normas de Arquitectura y Construcción y, para la presentación las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

- a) **INEN 567:** Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos;
- b) **INEN 568:** Dibujo de arquitectura y construcción: Formas de presentación, formatos y escalas.
- c) **INEN 569:** Dibujo de arquitectura y construcción: Dimensionado de planos de trabajo, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

SECCIÓN QUINTA

De los Profesionales Responsables en las Licencias Urbanísticas

Artículo. 112. Planificación y construcción de Obras Licenciadas.-

Toda obra pública o privada que requiera proyecto técnico, como parte de la Licencia Urbanística del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción, afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección.

Artículo. 113. Ámbito de competencia Profesional.-

Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, como se indica en el siguiente cuadro, en función de cada ley del ejercicio profesional:

Requerimiento Técnico:	Profesional responsable :
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil (Estructural).
Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electromecánico o Industrial Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 200m ²)
Diseño Hidráulico o Hidrosanitario	Ingeniero Civil (Hidráulico) Arquitecto (viviendas hasta 2 pisos y 200m ²)
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico, Electromecánico o Industrial
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto. Licenciado o Tecnólogo en Restauración.
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental. Especialista en gestión ambiental.
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios.	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial. Especialista en seguridad industrial.
Dirección y/o Fiscalización de construcciones u obras.	Ingeniero Civil (Estructural); Arquitecto con experiencia en construcción.
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

Artículo. 114. Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.-

Todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona y las entidades nacionales.

Artículo. 115. Dirección técnica.-

En toda obra de edificación a partir de la iniciación de su ejecución, deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra; para el efecto, al notificar el inicio de la construcción se presentará por parte del propietario la designación del nombre del profesional responsable.

Artículo. 116. Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.-

El propietario o promotor instalarán al inicio de la obra, un rótulo en formato A0 en las edificaciones en general y en formato A1 para las edificaciones consideradas como patrimoniales , de identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la Licencia Urbanística de Edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, del profesional responsable de la dirección de la obra y del fiscalizador, de ser el caso, con el correspondiente registro de SENESCYT.

Artículo. 117. Responsabilidad de las obras.-

Todo profesional - persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc.

Artículo. 118. Autorización para modificaciones a los proyectos.-

Para la modificación de los proyectos técnicos licenciados, se debe contar con la autorización del profesional que suscribió los mismos.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con una licencia modificatoria. Si el profesional hubiese incumplido en este hecho, incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la licencia modificatoria, será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al responsable técnico, de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

CAPÍTULO II

De las Licencias de Habilitación del Suelo

SECCIÓN PRIMERA

Disposiciones Comunes

Artículo. 119. Habilitación del suelo.-

La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones, reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo y urbanizaciones, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las Subdivisiones, Reestructuraciones Parcelarias y las Urbanizaciones que se realicen en el Cantón Archidona, deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente Licencia Urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo. 120. Contribución de Áreas verdes, comunitarias y vías.-

Para obtener las correspondientes Licencias de Habilitación, en las subdivisiones, reestructuraciones parcelarias y urbanizaciones el propietario o promotor deberá entregar a la municipalidad en forma de cesión gratuita y obligatoria mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno para áreas verdes y equipamiento comunitario, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

En proyectos urbanos especiales se procurara que las contribuciones de áreas verdes superen el quince por ciento (15%) siempre y cuando se cumpla con la norma nacional.

Para los casos de exoneración o compensación del área verde se aplicara a lo dispuesto en la normativa nacional.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

Para el caso de compensación o pago de área verde se sujetará a lo que dispone la normativa nacional.

El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías se especifican en la Normas de Arquitectura y Construcción y respetando las afectaciones que se especifican en el PUGS.

Parágrafo Primero
De las Garantías para la Habilitación del Suelo

Artículo. 121. Garantía para la habilitación del suelo.-

Para obtener la correspondiente Licencia Urbanística de habilitación y asegurar que el administrado ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a realizarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, deberá constituir a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, una garantía de entre las

previstas en esta sección, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Se exonera de esta garantía a las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias en las que no se requiera la realización de obras.

Artículo. 122. Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipal de Archidona, aceptará como garantías: hipotecas valoradas por la dependencia encargada de Avalúos y Catastro de lotes diferentes al predio que está en habilitación, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros, depósitos en moneda en curso legal, las cuales serán entregadas a la Dirección Financiera, que establecerá las características y los procedimientos específicos para cada caso. El monto de la garantía será por el valor total del cronograma valorado de las obras de infraestructura que deba ejecutar el urbanizador.

1. Para el caso de hipotecas, se constituirá primera hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.
2. En las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio sectorial competente únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.
3. Para el caso del resto de garantías, que igualmente constarán en la Licencia Urbanística, deberán rendirse previa a la obtención de esta, sin que el administrado esté facultado a iniciar las obras de habilitación sin la consignación de aquellas ante la Dirección Financiera.
4. Cuando se trate de pólizas de seguros o garantías bancarias, aquellas deberán cumplir como mínimo los siguientes requisitos para que sean consideradas por la Municipalidad:
 - a) Serán incondicionales, irrevocables y de cobro inmediato con la sola notificación de la Administración Municipal de que el administrado incumplió la obligación principal, en consecuencia no se admitirán garantías que determinen trámites administrativos previos.
 - b) Las garantías deberán otorgarse por todo el tiempo que se haya previsto para la ejecución de la obra; o, deberá prever una cláusula de renovación automática, hasta que el administrado obtenga el Informe Aprobatorio de finalización de la obra.

5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Archidona una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas, el avance de las obras y su costo total.

Artículo. 123. Devolución y ejecución de garantías.-

Para la devolución y ejecución de las garantías se acogerá a las reglas siguientes:

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por parte de la dependencia administrativa pertinente, este será incorporado en el título de la Licencia Urbanística de habilitación, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el administrado.
2. En caso de que en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que, la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo a la Comisaría municipal para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el administrado no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, la Comisaría municipal iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.
4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

Parágrafo Segundo
De las Transferencias de Dominio

Artículo. 124. De las Transferencias de Dominio de áreas verdes a favor de la Municipalidad y lotes subdivididos a favor de terceros.-

1. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se realizaran de acuerdo a lo establecido en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización Art. 479.

2. La Licencia Municipal de Habilitación y el Informe Favorable de Finalización de Obras, serán requisitos para que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos lotes, producto de la subdivisión ante la entidad administrativa encargada del Catastros, previo la inscripción del dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad.

Parágrafo Tercero

Autoridad Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo

Artículo. 125. Autoridad Administrativa Otorgante de las Licencias Urbanísticas de Habilitación de Suelo.-

Por delegación del Alcalde, la Dirección de Planificación, es el órgano competente para otorgar las Licencias Urbanísticas de Subdivisión y Reestructuración Parcelaria; para Urbanizaciones, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, es la autoridad competente para otorgar mediante resolución, la Licencia Urbanística de Urbanización.

Estas licencias se emitirán previo conocimiento del Informe Técnico Legal Favorable del proyecto de habilitación de suelo, elaborado y suscrito por la Mesa Técnica institucional conformada por un delegado de Procuraduría Síndica, de Catastro y de Regulación Territorial.

Artículo. 126. El Informe Técnico Legal Favorable.-

El Informe Técnico Legal Favorable del proyecto elaborado por la mesa técnica institucional permanente con delegados de Procuraduría Síndica, de Catastro y de Regulación Territorial es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigentes.

El Informe Técnico Legal Favorable del proyecto técnico de habilitación del suelo, es requisito previo para la emisión de las Licencias Urbanísticas de Habilitación, pero no autoriza trabajo de intervención física alguna.

SECCIÓN SEGUNDA

Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Subdivisión

Artículo. 127. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Subdivisión del Suelo.-

A través de la Licencia Urbanística de Subdivisión, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Archidona, autoriza al administrado la subdivisión requerida y el inicio de la ejecución de obras, de ser el caso y de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo. 128. Tipos de Proyectos de Subdivisión.-

Los proyectos de subdivisión, son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las contribuciones de áreas verdes y vías.

- a) **Subdivisiones en suelo urbano.-** En áreas urbanas, la división del suelo propuesta no deberá contener más de diez lotes o solares, más las áreas verdes y comunales que tendrán obligatoriamente frente a una vía pública.

En predios inventariados siempre que no dividan a pasillos o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que cumplan con las condiciones de lote mínimo y de más de la zonificación. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta.

- b) **Subdivisiones en suelo rural.-** En suelo rural, destinado a producción agropecuaria, se podrá subdividir por una sola vez en un máximo de 15 lotes. Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional para cesión de áreas verdes y comunales, tendrán obligatoriamente frente a una vía pública. No se podrá fraccionar en áreas de conservación.

Se considera además como subdivisión, a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano o rural, las mismas que deberán sujetarse a la zonificación del Plan de Uso y Gestión del Suelo y normativas vigentes.

No se considera como subdivisión:

- a) Al fraccionamiento que practica el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio del Cantón Archidona, mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio; en que, por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial, no se requiera la contribución de áreas verdes y comunales.
- b) Al fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- c) Al fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza y el PUGS

Los fraccionamientos que se generan por paso de una vía o expropiación se realizarán conforme las normas de la legislación nacional.

Parágrafo Segundo Del Proyecto Técnico de Subdivisión

Artículo. 129. Contenido del Proyecto Técnico para las Subdivisiones.-

Para la tramitación de la Licencia de Subdivisión, será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales técnicos respectivos.

El Proyecto Técnico de Subdivisión contendrá:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico, accidentes del terreno, construcciones existentes; y de ser el caso, se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección del predio global.
- Plano de propuesta de fraccionamiento que incluirá, cuadro de áreas de los lotes resultantes, propuesta de adosamientos y retiros; propuesta del lote de área verde, diseño de vías e infraestructura y cronograma valorado de obras de ser el caso.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 sur y en tres copias en físico y un archivo digital.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Subdivisión

Artículo. 130. Procedimientos generales.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Subdivisión que no requiera la realización de obras se tramitará mediante proceso simplificado.

La subdivisión que requieran obras se tramitará a partir de: la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas aplicadas, del proyecto técnico de subdivisión presentado; de la emisión del Informe Técnico Legal favorable por parte de la mesa institucional coordinada por la Dirección de Planificación, de la presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autoricen obras para la subdivisión; y del pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el Informe Técnico Legal Favorable para su aprobación.

Artículo. 131. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Subdivisión.-

Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de subdivisiones, a través de la Licencia Urbanística de Subdivisión, son:

a) Para la obtención del Informe Técnico Legal Aprobatorio del Proyecto Técnico:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación.
- Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Informe de Factibilidad Urbanística.
- Memoria técnica y registro fotográfico.
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de Subdivisión.
- Certificado de gravámenes.
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, de ser el caso.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad, se requerirá la comparecencia de todos los propietarios o el acta notariada de su consentimiento unánime; o en su defecto, un poder general o especial según el caso.

b) Para la emisión de la Licencia Urbanística de Subdivisión:

- El Informe Técnico Legal favorable emitido por la mesa interinstitucional coordinada por la Dirección de Planificación.
- Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la subdivisión.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

SECCIÓN TERCERA

Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Reestructuración Parcelaria

Artículo. 132. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria o Reajuste de Suelo.-

A través de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas.
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Parágrafo Segundo

Del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias

Artículo. 133. Contenido del Proyecto Técnico para las Reestructuraciones Parcelarias.-

Para la tramitación de la Licencia para las Reestructuraciones Parcelarias será preciso la presentación del Proyecto Técnico, el que contendrá el estado actual de los lotes y la propuesta, suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos respectivos.

El Proyecto Técnico de Reestructuración Parcelaria contendrá:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico de los lotes involucrados, accidentes del terreno, construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas y gasoductos, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes.
- Plano de la propuesta de reestructuración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas de los lotes existentes y resultantes; el diseño de vías e infraestructura, el cronograma valorado de obras, de ser pertinente y la propuesta de áreas verdes, en el caso de que el número de lotes resultantes de la reestructuración sea mayor al número de lotes originales.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 sur y en tres copias en físico y un archivo digital.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria

Artículo. 134. Procedimientos generales.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria que no requiera obras, se tramitará mediante régimen simplificado.

La reestructuración parcelaria que requiera obras a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico presentado, de la emisión del Informe Técnico Legal Aprobatorio por parte de la Dirección de Planificación y de la presentación de la garantía de fiel cumplimiento, en el caso que se autorice obras.

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el Informe Técnico Legal favorable de la mesa institucional, será puesto en conocimiento al Consejo Municipal para su autorización mediante resolución.

Artículo. 135. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria.-

Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuración parcelaria, a través de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria son:

a) Para la obtención del Informe Técnico Legal Favorable del Proyecto Técnico:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación.
- Informe de factibilidad urbanística.

- Informe de Regulación Municipal
 - Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
 - Copia de escritura o título de dominio.
 - Certificado de gravámenes actualizado.
 - Memoria técnica y registro fotográfico.
 - Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico de reparcelación.
 - Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas.
- b) Para la emisión de la Licencia Urbanística de Reestructuración Parcelaria:**
- El Informe Técnico Legal favorable emitido por la mesa institucional.
 - Informe de factibilidad urbanística.
 - Presentación de la garantía de cumplimiento, en el caso que se autorice obras para la reestructuración parcelaria.
 - Comprobante de pago de Tasa.

Parágrafo Cuarto De la Integración Parcelaria

Artículo. 136. Procedimiento General.-

Para el caso de integración parcelaria, se regirá a lo dispuesto en el art. 483 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

SECCIÓN CUARTA Licencia Urbanística de Urbanización

Parágrafo Primero Alcance y Tipos de Urbanización

Artículo. 137. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Urbanización.-

A través de la Licencia Urbanística de Urbanización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

Artículo. 138. Proyectos de Urbanización.-

Los proyectos de Urbanización, son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón Archidona, calificadas exclusivamente como suelo urbano por el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización deberán observar obligatoriamente las determinaciones normativas sobre ordenación, uso, ocupación del suelo y edificación, previstas en el PUGS; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad. Los proyectos urbanos arquitectónicos especiales que se propongan a partir de urbanizaciones, en ningún caso, podrán disminuir el tamaño del lote mínimo determinada en la zonificación respectiva.

Las urbanizaciones pueden ser:

1. Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con Informe Técnico Aprobatorio de la Dirección de Planificación y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona de conformidad con este Libro.
2. Urbanizaciones de interés social, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán

realizarse por etapas y serán entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona a través de la dependencia administrativa encargada de las obras públicas, una vez que se hayan concluido. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona, podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en este Libro. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Sindica Municipal.

Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desenvolverán en las siguientes etapas:

- a) **Etapas de Implantación:** a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
- b) **Etapas de Conformación:** a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
- c) **Etapas de Consolidación:** a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar al GAD, Municipal, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Construcción.

Parágrafo Segundo

Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones

Artículo. 139. Del Proyecto Técnico para las Urbanizaciones.-

Para la tramitación de la Licencia de Urbanización será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

El Proyecto Técnico de Urbanización contendrá:

Para anteproyecto de urbanización:

- Ubicación del proyecto en la trama urbana de la ciudad.
- Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 sur, en el que se indiquen los accidentes del terreno y de ser el caso, marcar las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes.
- Propuesta vial, proyecto de señales de tránsito.
- Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de suelo.
- Propuesta de adosamientos y retiros.
- Propuesta y diseño de equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
- Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros:
- Cuadro de datos que contenga:
 - Área total del predio a urbanizarse
 - Área útil
 - Área de vías y aceras
 - Área de afectación
 - Área de protección
 - Área comunal: equipamiento y área verde
 - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto
 - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en planta baja y total (COS TOTAL)
- Memoria Técnica y fotográfica

Para proyecto definitivo de urbanización:

- Anteproyecto aprobado
- Estudios y presupuestos de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefónica, aprobados por las dependencia municipal encargada de las obras públicas
- Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
 - Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500
 - Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200
- Replanteo total del proyecto de urbanización en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable, debidamente georreferenciado en el sistema de coordenadas oficial, WGS 84 UTM, zona 18 Sur.
- Nomenclatura de vías.
- Cronograma General de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Urbanización

Artículo. 140. Procedimientos general.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Urbanización, se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes.

En primera instancia se aprobará el Anteproyecto y luego el Proyecto Definitivo a través de los correspondientes Informes, Técnico y Legal favorables por parte de la mesa institucional.

Finalmente el Alcalde mediante resolución autorizará la emisión de la licencia por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo. 141. Requisitos para el otorgamiento de la autorización de Urbanizaciones.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Urbanizaciones, son los siguientes:

Para anteproyecto de urbanización:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Planificación.
- Informe de Factibilidad Urbanística.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Memoria técnica y registro fotográfico.
- Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto Técnico de Urbanización.
- Copia de cédula de identidad y registro del SENESCYT del profesional responsable.

Requisitos complementarios para anteproyecto:

- Acta notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones.
- En caso de urbanizaciones de interés social, los requerimientos que se establecen en esta ordenanza.

Para proyecto definitivo de urbanización:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación.
- Informe Técnico Legal favorable del Anteproyecto.
- Tres copias en físico y un archivo digital del Proyecto Técnico definitivo de Urbanización.

Para la emisión de la Licencia Urbanística de Urbanización se requerirá:

- Resolución de Alcaldía.
- Presentación de garantías.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

CAPÍTULO III De las Licencias de Edificación

SECCIÓN PRIMERA Disposiciones Comunes

Artículo. 142. Obras sujetas a la Licencia Urbanística de Edificación.-

Requieren Licencia Urbanística de Edificación los procesos técnicos para construir edificios o cualquier otra obra constructiva para albergar personas o diversas actividades permitidas por el Plan de Uso y Gestión del Suelo; y, en particular:

- **Obras menores**, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de proyecto técnico.
- **Obras mayores**, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación.
- **Obras en Bienes Patrimoniales**, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.
- **Obras de Proyectos Especiales**, a realizarse como proyectos urbano arquitectónicos especiales o por iniciativa gubernamental que requieren revisiones especiales de los proyectos técnicos.

Artículo. 143. Actos no sujetos a la Licencia Urbanística de Edificación.-

No será exigible la Licencia Urbanística de Edificación en los siguientes casos:

- a) La demolición de construcciones o edificaciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas, siempre que no se trate de bienes inventariados, y/o registrados
- b) Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional.
- c) Las intervenciones de las entidades administrativas que dependan del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Urbanística de Edificación.

- d) Las obras menores de escasa naturaleza técnica al interior de las edificaciones, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público; y, disposición final de escombros.
- e) Las obras de equipamiento en urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados.
- f) Las intervenciones de los administrados previstas en éste capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Archidona.
- g) Intervenciones menores de mantenimiento y reparaciones no estructurales al interior de las edificaciones de escasa naturaleza técnica, tales como: trabajos de albañilería, pintura, carpintería, instalaciones sanitarias eléctricas, que no modifiquen el área de construcción, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos. Se excluyen las intervenciones constructivas que estén constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, aquellas que se encuentren afectadas por ocupar retiros obligatorios en forma indebida, emplazarse en los márgenes de ríos y quebradas, en vías o espacios públicos; o, estén inventariados de manera individual; o, que hayan sido objeto de medida cautelar en materia de fraccionamiento del suelo y construcción.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las Reglas Técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados bastará una comunicación previa del administrado, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación mínima de diez días término. Transcurrido el mismo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada. En la notificación se deberá hacer constar expresamente la metodología de demolición y la firma del profesional responsable encargado de la demolición, en la que determine que cualquier daño a terceros o a bienes será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional.

La autoridad, dentro del término mencionado de diez días, podrá ordenar al solicitante se abstenga de ejecutar su actuación cuando considere que este acto es contrario al ordenamiento jurídico nacional o cantonal.

Artículo. 144. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Edificación.-

A través de la Licencia Urbanística de Edificación, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

Parágrafo Primero

Autoridad Otorgante De La Licencia Urbanística De Edificación

Artículo. 145. Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Urbanística de Edificación.-

La Dirección de Planificación es la entidad encargada de otorgar las Licencias Urbanísticas de Edificación, tanto en el proceso simplificado como en el de revisión previa y de bienes patrimoniales: de Obras Menores, Obras Mayores y Proyectos Especiales; para el proceso que requiere la revisión previa del proyecto técnico, la Dirección de Planificación emitirá el correspondiente Informe Técnico Aprobatorio del Proyecto como habilitante para la emisión de la Licencia.

Artículo. 146. El Informe Técnico Favorable.-

El Informe Aprobatorio del Proyecto Técnico elaborado por Coordinación de Regulación Territorial de la Dirección de Planificación es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigentes para intervenciones constructivas mayores.

En intervenciones constructivas de obras menores la licencia urbanística hará constar el registro de las obras declaradas.

En el caso de Proyectos urbano-arquitectónicos especiales, el Informe Técnico Aprobatorio hará constar la pertinencia del proyecto y las nuevas asignaciones de uso y/o zonificación, el criterio urbanístico y recomendaciones técnicas que justifica la intervención autorizada y será puesto en conocimiento del Concejo Municipal.

El Informe Técnico Aprobatorio del proyecto técnico, no autoriza trabajo de intervención física alguna, pero es requisito previo para la emisión de la Licencia Urbanística respectiva que dictará el Director de Planificación.

SECCIÓN SEGUNDA

Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Obras

Artículo. 147. De las obras menores.-

Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido y no requieren de la presentación de proyecto técnico.

Estas obras son:

1. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada, tales como:
 - a) Movimiento de tierras, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
 - b) La construcción y mantenimiento de cerramientos.
 - c) Obras de conservación, mantenimiento y remodelación de edificaciones existentes, que contemplen un área de intervención máxima de 40m².
2. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado, tales como:
 - a) Vallado de obras y solares.
 - b) Edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos, estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - c) Apertura de zanjas.
 - d) Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de aceras.
3. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente, cuando se trate de bienes inventariados.
4. Intervenciones constructivas de reforma menor que no impliquen variación de las características arquitectónicas o estructurales de la edificación. En el caso de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetará a las autorizaciones, la actuación al ordenamiento jurídico nacional.
5. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

Parágrafo Segundo

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores

Artículo. 148. Procedimiento general.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores se tramitará a partir de un procedimiento simplificado que se iniciará con la presentación, por parte del interesado, de una declaración en formulario normalizado acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las reglas técnicas que le correspondan y a la que acompañará la información relevante del proyecto; la emisión del valor de la tasa administrativa, el Registro y la emisión de la Licencia por la Dirección de Planificación.

En esta Licencia el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la Licencia Urbanística e implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Artículo. 149. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores, son los siguientes:

- Informe de Regulación Municipal.
- Documento de identidad de los propietarios, sean personas naturales; y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravamen actualizado.
- Copia de título de propiedad.
- Presentación de formulario normalizado con la ubicación, descripción de obra, presupuesto y declaración de cumplimiento de normas y reglas técnicas suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervendrá en la ejecución de la obra.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- En caso de demolición de bienes inventariados se deberá contar con el informe favorable de la Coordinación de Regulación Territorial de la Dirección de Planificación, la misma que se basará en la catalogación y nivel de protección del bien para emitir su criterio.

SECCIÓN TERCERA

Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Obras

Artículo. 150. De las obras mayores.-

Son los procesos constructivos que, por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de Licencia Urbanística de edificación, la definición y presentación de un Proyecto Técnico que merece un proceso de revisión por parte de la autoridad municipal.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- a) Las obras de nueva edificación que incluyen obras de reconstrucción, de sustitución y de ampliación.
- b) “Obras de Reconstrucción”, las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- c) “Obras de Sustitución”, las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- d) “Obras de Ampliación”, las que tienen por objeto un aumento de la superficie construida original.
- e) Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- f) Las obras mayores en bienes patrimoniales que serán gestionadas por la Dirección de Planificación, a través de la Coordinación de Regulación Territorial.
- g) Las obras correspondientes a proyectos especiales.

Parágrafo Segundo

Proyecto Técnico

Artículo. 151. Del Proyecto Técnico para Obras Mayores.-

Para la tramitación de la Licencia de edificación de obras mayores, será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes.

El Proyecto Técnico para Obras Mayores comprende la elaboración de estudios: arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, memoria estructural y de ser el caso estudios especiales.

Proyectos arquitectónicos en bienes inventariados: son las edificaciones que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en temas de protección del patrimonio cultural.

Los proyectos técnicos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- a) Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- b) Conjuntos habitacionales, siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la Licencia Urbanística de Edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente Informe Técnico Favorable de Finalización del proceso constructivo.

Proyectos arquitectónicos en bienes patrimoniales.

Proyecto técnico estructural y de instalaciones: son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

Artículo. 152. Componentes del Proyecto Técnico de Obras Mayores.-

El Proyecto Técnico de obra mayor contendrá:

- Planos arquitectónicos.
- Levantamiento planimétrico y topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 Sur, en el que se indiquen de ser el caso, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.

- Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Plantas arquitectónicas:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomara como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.
 - En la planta de cubierta inclinada se indicaran las pendientes, expresada en porcentaje.
 - Dentro de cada espacio se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- Cortes arquitectónicos:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.
- Fachadas arquitectónicas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Cuadro de Áreas por nivel y áreas de edificación.
- Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, telecomunicaciones en proyectos de edificación con más de dos pisos o mayores a 200m²:
 - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.
- Planos estructurales en proyectos de edificación de más de un piso o mayores a 120m²:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles constructivos y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañara de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
- Para proyectos en bienes inventariados se deberá presentar:
 - Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble.
 - Planos del Estudio de patologías y estado actual del inmueble.
 - Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir.

- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación.
- Planos arquitectónicos; que contendrán al menos, ubicación e implantación georreferenciadas en el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 Sur, plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones, detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse.
- Memoria descriptiva e histórica del inmueble y de la propuesta de intervención.
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.
- Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y propuestas, a fin de verificar las condiciones de seguridad.
- Para conjuntos habitacionales, a más de lo ya señalado en los puntos anteriores, se deberá presentar el proyecto de señales de tránsito.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística De Edificación De Obras Mayores

Artículo. 153. Procedimiento general.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas, que en forma secuencial, aprobarán el Plano Arquitectónico, de Instalaciones y Estructural a través de la emisión de los correspondientes Informes Técnicos Aprobatorios por parte de la Dirección de Planificación y de la emisión posterior de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores por parte de esta Dirección.

Artículo. 154. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Dirección de Planificación y suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Informe de Factibilidad Urbanística.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado.
- Tres copias en físico y un archivo digital de proyecto técnico: planos arquitectónicos.

1.1 Requisitos complementarios para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:

1.1.1 Edificaciones Patrimoniales.

- En Proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación reconstrucción y obra nueva en áreas patrimoniales y predios inventariados, los requisitos establecidos en la Sección Cuarta de esta Ordenanza.

1.1.2 En proyectos de edificación de más de 4 pisos, se anexará:

- El informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.1.3 En proyectos hoteleros y de servicios turísticos:

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos
- Certificado de calificación hotelera por parte del Ministerio de Turismo.
- Licencia Ambiental en el caso de hoteles de cuatro y cinco estrellas.

1.1.4 En proyectos de industrias I2, I3, I4:

- Licencia ambiental emitido por la autoridad ambiental encargada.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.1.5 En proyectos de cementerios con o sin cremación:

- Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la Dirección encargada de la obra pública.
- Informe Técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.
- Tratamiento de áreas verdes y de circulación.
- Licencia Ambiental.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.1.6 En proyectos de equipamientos de ciudad:

- Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Licencia Ambiental.

1.1.7 En proyectos de gasolineras y Estaciones de Servicio:

- Certificado favorable de la Dirección Nacional de Hidrocarburos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Licencia Ambiental.
- Estudio de Impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

2. Requisitos generales para aprobación de planos de instalaciones en edificaciones de más de 4 pisos o mayores a 600m²:

- Informe Técnico Aprobatorio de planos arquitectónicos.
- Tres copias en físico y un archivo digital de planos de instalaciones.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

3. Requisitos generales para aprobación de planos estructurales:

- Informe Técnico Aprobatorio de planos arquitectónicos.
- Tres copias en físico y un archivo digital de planos de estructurales.
- Memoria Técnica estructural.

4. Requisitos para Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores:

- Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Copia notariada del contrato de responsabilidad, del profesional encargado de la construcción de obras.

5. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos modificatorios y ampliatorios

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Dirección de Planificación y suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Licencia y proyecto original aprobado (copia completa).
- Memoria justificativa de las modificaciones o ampliaciones.
- Planos de la propuesta de modificación, resaltando los cambios propuestos (original y dos copias).

- En el caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la autorización de los condóminos.
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- 6. Requisitos para la modificación y/o ampliación de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Mayores:**
- Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales.
 - Comprobante de pago de tasa administrativa.
 - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN CUARTA

Licencia Urbanística de Edificaciones Patrimoniales

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Obras

Artículo. 155. Obras en Bienes Patrimoniales.-

Son los procesos constructivos que tienen como finalidad preservar e integrar el patrimonio histórico del cantón y que requieren para su concreción el desarrollo de estudios y proyecto técnico especializados.

Las obras en bienes inventariados son:

- a) Restauraciones, rehabilitaciones, conservaciones, preservaciones, remodelaciones, reconstrucciones, acondicionamientos, liberaciones o incorporaciones y otros tipos de intervenciones en edificaciones existentes incluyéndose las demoliciones o proyectos de nueva edificación que consten en los inventarios de arquitectura con protección absoluta o parcial.
- b) Las obras permitidas de demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, inventariados o en Áreas Históricas.

Parágrafo Segundo

Proyecto Técnico

Artículo. 156. Del Proyecto Técnico para Bienes Patrimoniales.-

Para la tramitación de la Licencia de edificación de bienes patrimoniales, será necesaria la presentación del Proyecto Técnico suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos.

El Proyecto Técnico, comprende la elaboración de planos: arquitectónicos, análisis estructural, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas de telecomunicaciones y planos de detalles sujetos a disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico municipal en materia Patrimonial.

Las obras podrán construirse por etapas, cuando se trate de una edificación nueva adicional a la existente. Se entenderá que la primera etapa comprenderá la rehabilitación de lo construido con anterioridad y se deberá obtener la respectiva Licencia Urbanística de Edificación para cada etapa. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el Informe Técnico Aprobatorio de Finalización del proceso constructivo de la respectiva etapa.

Artículo. 157. Componentes del Proyecto Técnico.-

El Proyecto Técnico, se realizará en dos fases que contendrán:

Primera Fase.- De evaluación de factibilidad técnica de la intervención propuesta, comprende:

- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble.
- Planos del Estudio de patologías y estado actual del inmueble.
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir.
- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación.
- Planos arquitectónicos, que contendrán al menos, ubicación e implantación georreferenciadas en el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 Sur; plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse.
- Memoria descriptiva e histórica del inmueble y de la propuesta con metodología de intervención.
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

Para los proyectos de ampliación o modificación a construcciones existentes, se presentarán planos de las secciones nuevas y de las escalas en la edificación, a fin de verificar las condiciones de seguridad.

Segunda Fase.- Elaboración de la propuesta definitiva, en función de la factibilidad otorgada en la fase anterior, contendrá:

- Resolución de aprobación del anteproyecto y autorización para presentar el proyecto definitivo.
- Un juego completo del anteproyecto aprobado.
- Relevamiento (planimétrico y altimétrico) del inmueble.
- Levantamiento altimétrico (fachadas) del entorno al inmueble a intervenir.
- Registro fotográfico que contenga el entorno de la edificación, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental.
- Dos juegos del proyecto arquitectónico, que contendrán al menos, ubicación e implantación georreferenciadas, tomando en cuenta el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 Sur; plantas, fachadas externas e internas, cortes, cuadros de áreas (que incluyan los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja y total), fachada incluida en el tramo urbano, plantas de liberaciones e incorporaciones y detalles técnicos y constructivos necesarios para la comprensión cabal de la propuesta a escala 1:100 o 1:50 u otra de requerirse.
- Metodología de intervención que contenga además la descripción de la tectónica a utilizar en la propuesta (materiales).
- Memoria descriptiva e histórica (de disponer) del inmueble y de la propuesta de intervención.
- Los proyectos deberán presentar estudios estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y de prevención de incendios, aprobados por las dependencias administrativas correspondientes; telefónicos de conformidad con los requerimientos de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones CNT, aprobación del Cuerpo de Bomberos. De la magnitud y complejidad del proyecto, podrán requerirse estudios especiales.
- Archivo digital que contendrá la documentación, memorias y planos.

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificaciones Patrimoniales

Artículo. 158. Procedimiento general.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación en bienes inventariados, de manera individual, se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas; que en forma secuencial, aprobará las dos fases del Proyecto Técnico a través de la emisión de los correspondientes Informes Técnicos Favorables y de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras Menores y Mayores en Áreas Históricas por parte de la Dirección de Planificación, a través de la Coordinación de Regulación Territorial.

Artículo. 159. Solicitud conjunta de Autorización Urbanística de construcción y de declaratoria bajo régimen de propiedad horizontal.-

En el caso que de que el interesado solicite conjuntamente con el trámite de la Licencia de edificación, la autorización para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal; a la petición se deberá acompañar el proyecto de propiedad horizontal, que deberá contener la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo. 160. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Obras en Bienes Patrimoniales.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de proyecto técnico -planos arquitectónicos- primera fase:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Planificación y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Informe de Factibilidad Urbanística.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Copia del certificado de gravámenes actualizado.
- Tres copias en físico y un archivo digital de planos arquitectónicos primera fase.

1.1 Requisitos complementarios para aprobación de planos arquitectónicos:

- Acta notariada de autorización de copropietarios en caso de haber sido declarado en propiedad horizontal

2. Requisitos para aprobación de proyecto técnico - planos arquitectónicos - segunda fase:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Planificación y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos.
- Informe Técnico Aprobatorio por parte de la Dirección de Planificación, a través de la Coordinación de Regulación Territorial
- Tres copias en físico y un archivo digital de planos arquitectónicos fase 2.

3. Requisitos para aprobación de Licencia Urbanística de Edificación en Áreas Históricas

- Informe Técnico Aprobatorio por parte de la Dirección de Planificación a través de su Coordinación de Regulación Territorial de la fase 2.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

Artículo. 161. Licencias de proyectos modificatorios o ampliatorios.-

Estas licencias serán emitidas por la Dirección de Planificación a través de su Coordinación de Regulación Territorial previa la emisión de los informes aprobatorios correspondientes.

SECCIÓN QUINTA

Licencia De Edificación de Proyectos Especiales

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Obras

Artículo. 162. De los proyectos especiales.-

Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central y los proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales que por su escala o importancia para el cantón, califican para obtener asignaciones de uso y zonificación mayores a los previstos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y por lo tanto requieren un proceso de aprobación especial con revisión previa.

Parágrafo Segundo

Proyecto Técnico

Artículo. 163. Del Proyecto Técnico de Proyectos Especiales.-

1. Para la tramitación de la autorización para la edificación de proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central se requerirá la presentación del proyecto técnico de acuerdo al contenido previsto para Obras Mayores
2. Para la tramitación de la autorización para la edificación de proyectos Urbano Especiales, será necesaria la presentación inicial de un anteproyecto técnico; y de ser aprobado, el proyecto definitivo suscrito por el propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, que comprende la elaboración de los siguientes componentes:

Anteproyecto:

- Ubicación del proyecto en la zona de implantación 500m de radio.
- Levantamiento topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 Sur, en el que se indiquen las curvas de nivel, accidentes del terreno y de ser el caso se marcar las construcciones vecinas existentes y las afectaciones existentes.
- Propuesta de diseño (Plan Masa):
 - Arquitectónica: plantas, fachadas, cortes y perspectivas.
 - Urbanística: accesibilidad, adosamientos y retiros; espacio público, equipamiento comunitario y áreas recreacionales.
 - Cuadro de Datos que contenga: área total del predio; área de construcción, área de aceras, área de afectación; área comunal: equipamiento y área verde; unidades de edificación por uso, COS PB y COS total asignado y propuesto.
- Memoria Técnica.

Proyecto definitivo:

- Planos arquitectónicos:
- Levantamiento topográfico georreferenciado del terreno en el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 Sur, en el que se indiquen, de ser el caso, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 500m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georreferenciado.

- Plano de Implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Plantas arquitectónicas:
 - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomara como cota de referencia la del nivel de la acera.
 - Si existe la imposibilidad, dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo; se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.
 - En la planta de cubierta inclinada se indicaran las pendientes expresada en porcentaje.
 - Dentro de cada espacio se identificará su designación y se colocará cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- Cortes arquitectónicos:
 - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
 - Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.
- Fachadas arquitectónicas:
 - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Cuadro de Áreas: Incluir cuadro.
- Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, comunicaciones y especiales de ser el caso :
 - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.
- Planos estructurales:
 - Deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Se acompañara de Estudios de Suelo y Memoria de Cálculo Estructural y observará las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Parágrafo Tercero

Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales

Artículo. 164. Procedimiento general.-

La solicitud de Licencia Urbanística de Edificación de Proyectos Especiales se tramitará a partir del siguiente procedimiento:

Para proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central:

- Convenio Interinstitucional entre el Municipio de Archidona y la entidad gubernamental responsable en el que se señalará el cumplimiento de las reglas técnicas.
- Emisión de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial.

Para proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales:

- Revisión y aprobación del anteproyecto Plan Masa por parte de la Dirección de Planificación.
- Aprobación del Concejo Municipal del anteproyecto Plan Masa.
- Revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico definitivo por parte de la Dirección de Planificación, con los requisitos establecidos para la licencia de Edificación de Proyecto Especial.
- Emisión de la Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial.

Artículo. 165. Requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación Especial.-

Los requisitos para el otorgamiento de la Licencia Urbanística de Edificación Especial de Proyectos Urbano Arquitectónicos Especiales, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de Anteproyecto Plan Masa:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Dirección de Planificación y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Informe de Factibilidad Urbanística.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado.
- Tres copias en físico y un archivo digital del Anteproyecto técnico.

2. Requisitos generales para aprobación de Proyecto definitivo:

- Los especificados para Obras Mayores.

3. Requisitos generales para aprobación de Licencia Urbanística de Edificación de Proyecto Especial, Proyecto Urbano Arquitectónico Especial:

- Resolución de Concejo Municipal de aprobación del Anteproyecto-Plan Masa.
- Informes Técnicos Aprobatorios de planos arquitectónico, instalaciones y estructural.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

SECCIÓN SEXTA

Licencia de Propiedad Horizontal

Parágrafo Primero

Alcance y Tipos de Obras

Artículo. 166. Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.-

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Factibilidad Urbanística.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) y observarán las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporarán la continuidad de la trama vial pública existente. El aprovechamiento del suelo es exactamente el mismo de la zona de planificación en la cual se vaya a implantar el conjunto habitacional, con la finalidad de obtener una densidad homogénea. La distancia entre bloques es la relación de distancia entre dos (2) lotes diferentes.
4. Los propietarios de edificaciones existentes que deseen declarar sus inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo ajustándose a lo prescrito en el régimen de licenciamiento urbanístico, en conformidad con el ordenamiento jurídico nacional.

5. En caso de que un bien existente desee acogerse al régimen de propiedad horizontal y no cuente con los requeridos parqueaderos, podrá reservar esta área en un lote diferente, no mayor a 500m de distancia del lote al que se lo declarará, de lo contrario podrá compensar en dinero el valor total de los metros cuadrados (m²) requeridos por la normativa de esta ordenanza; cálculo que será tomado en cuenta a partir del metro cuadrado (m²) de la ordenanza de avalúos y catastros correspondiente. En proyectos de propiedad horizontal en vivienda y comercio, esto aplica solo para las existentes.

Artículo. 167. Objeto y alcance de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal.-

A través de la Licencia Urbanística de Propiedad Horizontal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, autoriza al administrado la declaratoria de propiedad horizontal.

**Parágrafo Segundo
Proyecto Técnico**

Artículo. 168. Del Proyecto Técnico para Declaratoria de Propiedad Horizontal

El proyecto técnico constará de:

- Cuadro de alcúotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno.
- El detalle de las áreas comunales con especificación de superficies, linderos y ubicación. A las áreas de uso comunal no se asignará alcúotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura y Construcción.

**Parágrafo Tercero
Del Procedimiento Administrativo para el Otorgamiento de la Licencia
Urbanística de Propiedad Horizontal**

Artículo. 169. Del procedimiento.-

Para la obtención de la Licencia urbanística de Propiedad Horizontal se sujetará al siguiente procedimiento:

Efectuada la solicitud del interesado, la mesa institucional previa revisión, emitirá el informe técnico legal favorable a fin de que el Señor Alcalde o su delegado dicte la resolución de declaración bajo el régimen de propiedad horizontal, posteriormente el Director de Planificación emitirá la licencia urbanística pertinente.

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Dirección de Planificación y suscrito por el propietario(s), los profesionales responsables de los planos.
- Licencia de Edificación e Informe aprobatorio de finalización de la edificación.
- Proyecto Técnico.
- Memoria técnica.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Título de propiedad.
- Proyecto de reglamento general de copropietarios.
- Comprobante de Pago de Tasa Administrativa.
- Pago del impuesto predial del año en curso del bien inmueble.

TITULO II

DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACION DE SUELO Y EDIFICACION

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 170. Del control territorial.-

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado autorizadas en el régimen de licenciamiento urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas del Plan de Uso y Gestión del Suelo, otros instrumentos de planificación y Reglas Técnicas vigentes; así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

Artículo. 171. Objetivos del control territorial.-

El control del uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad e infraestructura de telecomunicaciones persigue los siguientes propósitos:

- a) Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación e instalación de publicidad e infraestructura en espacio público en la circunscripción territorial del Cantón Archidona, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y Reglas Técnicas

vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.

- b) Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Artículo. 172. Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad.-

La Comisaria municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona, es la entidad responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo, edificación y ocupación del espacio público con publicidad e infraestructura de telecomunicaciones.

La Comisaria Municipal deberá contar el personal calificado y afin a los procesos de habilitación de suelo y edificación quienes deberán poner en consideración del comisario un informe técnico motivado de los controles que detalle el estado de las subdivisiones, edificaciones y autorizaciones de publicidad e infraestructura en espacio público en comparación con las licencias aprobadas. El comisario fundamentara su resolución en el informe técnico descrito.

Para eficientar su gestión en las inspecciones y en la emisión de los correspondientes informe, la Comisaría municipal podrá contratar servicios especializados de inspección, monitoreo o fiscalización.

Artículo. 173. De las obligaciones durante el proceso de construcción.-

En el lugar de la construcción, deberá disponerse:

- a) Rótulo de identificación en el acceso a la obra y en lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta Ordenanza.
- b) Áreas de vestidores y servicios sanitarios provisionales, para uso de los obreros de la construcción.
- c) Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para edificios de más de dos plantas, para ello el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.
- d) Reposición de obras destruidas.- Si durante el proceso de construcción se 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., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del

caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado.

Artículo. 174. Incumplimiento en obras.-

En caso de que en los controles se establecieran inconsistencias entre las obras licenciadas y las realizadas, se deberá dejar constancia de estas en el informe técnico correspondiente para efectos de la iniciación del proceso administrativo sancionador por parte de la Comisaria municipal.

SECCIÓN PRIMERA

Control para Habilitación de Suelo Y Edificación

Artículo. 175. Control para habilitación de suelo y edificación.-

El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados, especiales y/o por reporte de la fiscalización en las obras que se acojan a esta.

Parágrafo Primero

Controles Aleatorios

Artículo. 176. Controles aleatorios.-

La Comisaria municipal, realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación y edificaciones en construcción a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas técnicas en las edificaciones licenciadas. Esta disposición aplica también para la ejecución de obras menores de edificación.

Parágrafo Segundo

Controles Programados

Artículo. 177. Controles programados.-

Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación, la Comisaria municipal, realizará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

En obras de habilitación del suelo:

- **Control 1:** Cuando se haya realizado la apertura de vías, para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su

integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios, retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.

- **Control 2:** Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, se han realizado las vías y se ha recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto el Comisario requerirá los informes respectivos de las Direcciones encargadas de tales gestiones.

Una vez que tenga estas constancias emitirá el informe favorable de finalización de obras.

En obras mayores de edificación:

- **Control 1:** Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación y la no afectación a predios colindantes.
- **Control 2:** Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada.
- **Control 3:** Al finalizar el proceso constructivo en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios, de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la Licencia Urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.

Artículo. 178. Notificación de inicio y realización de obras para controles programados.-

A fin de que la administración municipal planifique la ejecución de los controles respectivos, el propietario del predio o el promotor en el caso que corresponda deberán notificar obligatoriamente a través del respectivo formulario normalizado a la Comisaria Municipal:

- La fecha de inicio de la ejecución de obras en habilitación del suelo y del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores. A esta notificación se adjuntará copia notariada de contrato de responsabilidad del profesional a cargo de la construcción de obras y de la fiscalización si es del caso.
- La notificación de la fecha de realización de las obras tipificadas para el control programado 1, en obras de habilitación del suelo y; para los controles programados 1 y 2 del proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores se realizará con al menos cinco días de anticipación.

- La fecha de finalización de la construcción de obras: (control programado 2 en obras de habilitación del suelo y control programado 3 en el proceso constructivo de las edificaciones de obras mayores). En el formulario correspondiente a esta notificación constará la solicitud del Informe Aprobatorio de Finalización de Obras que será emitido en el plazo de diez días.

Artículo. 179. Control por régimen de fiscalización.-

Para proyectos especiales el Municipio requerirá al propietario o promotor contrate fiscalización de la construcción, en el caso de actuaciones sujetas al procedimiento de revisión previa en los siguientes casos:

- a) Obligatoriamente en los casos de edificaciones declaradas como proyectos especiales.
- b) Obligatoriamente en los demás casos que la Administración municipal, en función del riesgo a personas, bienes o ambiente, determine vía Resolución Administrativa.
 1. Los administrados que de conformidad con este artículo, realicen actos o actuaciones urbanísticas sujetas a régimen de fiscalización, deberán acreditar ante la Comisaria Municipal, mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la edificación del proyecto técnico, los planos aprobados y el cumplimiento de toda regla técnica que le sea de aplicación.
 2. Los informes técnicos del fiscalizador contratado se presentarán en los formatos determinados vía Resolución Administrativa y con una periodicidad trimestral, e incluirán un informe de terminación de la intervención constructiva.
 3. El fiscalizador será responsable solidario por daños producidos en personas, bienes o ambiente, en contra de terceros y la Administración municipal, que puedan derivarse del incumplimiento de reglas técnicas aplicables y de la adecuación de la actuación urbanística a los planos.
 4. En caso de que el interesado hubiera contratado fiscalización de la construcción, no será necesaria otra actividad de control a cargo de la Administración municipal.
- c) Se podrá contratar fiscalización de forma voluntaria en urbanizaciones, y en edificaciones menores de 3 pisos.

Parágrafo Tercero

Del Informe Aprobatorio de Finalización de la Habilitación o Edificación

Artículo. 180. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación.-

Constituye la acreditación de que la Ejecución de Obras y la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia

urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada y es apta para su destino específico. Este informe faculta la devolución de garantías presentadas.

Artículo. 181. Informe Aprobatorio de Finalización de la habilitación o edificación en obras con fiscalización.-

Las obras que se ejecuten con fiscalización aprobada por la Comisaria Municipal, estarán exentas de los controles programados y en su remplazo deberán acreditar ante la Comisaria Municipal, mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la construcción del proyecto técnico autorizado en la respectiva Licencia Urbanística, la calidad de los materiales y los procedimientos constructivos. Estos informes se presentaran trimestralmente y al finalizar el proceso constructivo con el cual se expedirá el Informe Aprobatorio de Finalización de Obras.

Artículo. 182. Características del Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación

1. El Informe Aprobatorio de Finalización de la Edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:
 - a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
 - b) Que el Cuerpo de Bomberos haya emitido el Permiso de Ocupación.
 - c) Las Edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, puertas y ventanas instaladas, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
 - d) En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
 - e) Las Edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
 - f) Las edificaciones que se hayan planificado constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.
2. La Comisaria Municipal podrá emitir el Informe Aprobatorio de Finalización de la edificación por cada etapa ejecutada.
3. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a la Comisaria Municipal, para lo cual y previo a su emisión se deberá realizar el control respectivo.

Parágrafo Cuarto

Controles Especiales

Artículo. 183. Controles Especiales.-

La Dirección de Planificación, realizará inspecciones a las obras en ejecución por requerimiento del Concejo Municipal o del Alcalde y emitirá el correspondiente informe a los requirentes en el plazo de dos días.

SECCIÓN TERCERA

Control de uso del Espacio Público Por Publicidad Exterior, Infraestructura de Telecomunicaciones

Artículo. 184. Control de uso del espacio público por publicidad exterior, infraestructura de telecomunicaciones.-

El control de la instalación y uso del espacio público por publicidad exterior e infraestructura de telecomunicaciones se realizará a través de controles aleatorios.

Artículo. 185. Control aleatorio.-

Previa programación mensual territorializada, la Comisaria Municipal, realizará periódicamente inspecciones a las zonas programadas a fin de verificar que la publicidad exterior y la infraestructura de telecomunicaciones instaladas cuente con la licencia correspondiente y/o el cumpla con las reglas técnicas a las que debía sujetarse.