

DIRECCIÓN DE PLANIFICACION

1. REQUISITOS OBRA MAYOR:

- Carpeta membretada de la Municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa Administrativa.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Copia de escritura catastrada y registrada.
- Copia del impuesto predial actualizado.
- Copia de Cédula de Identidad del propietario y Certificado de Votación.
- Copia de Cédula de Identidad y Certificado de Votación del arquitecto o ingeniero civil.
- 3 juegos de planos y Cd con el digital.
- **AL USTED INGRESAR EL TRÁMITE: NO QUIERE DECIR QUE YA PUEDE COMENZAR A CONSTRUIR Y/O QUE EL PERMISO HA SIDO ACTUALIZADO.**
- Todos los planos deben estar firmados por un responsable técnico (que puede ser un arquitecto o ing. civil).
- Todos los planos deben estar en diferentes hojas, mínimo formato A3.
- Una Planimetría del terreno en hoja tamaño mínimo en forma A4 con linderos y mensuras del terreno.
- Implantación general de la construcción.
- Plano Eléctrico-----> Ingeniero Eléctrico.
- Plano Sanitario-----> Ingeniero Civil.
- Plano Estructural-----> Ingeniero Civil.
- Plano Arquitectónico-----> Arquitecto.
- **INSPECCIÓN DE OBRA FINAL SEGÚN EL ART. 13.- DE LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES Y ORNATO QUE REGULA LAS EDIFICACIONES EN EL CANTÓN GRAL. ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y).-**

2. REQUISITOS OBRA MENOR:

- Carpeta membretada de la Municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa Administrativa.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

- Copia de Escritura Catastrada y registrada.
- Copia del impuesto predial actualizado.
- Copia de cedula y papeleta de votación.
- **AL USTED INGRESAR EL TRAMITE: NO QUIERE DECIR QUE YA PUEDE COMENZAR A CONSTRUIR.**

3. REQUISITOS USO DE SUELO:

- Carpeta membretada de la municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Copia del pago del impuesto actualizado (donde funciona el negocio).
- Copia de cedula y papeleta de votación.

4. REQUISITOS REGISTRO DE SOLAR:

- Carpeta membretada de la municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia de cedula de identidad y papeleta de votación.
- Copia de impuesto actualizado.
- Copia de la escritura catastrada y registrada.
- Certificado de gravamen actualizado.
- **NOTA: EL TERRENO DEBE ESTAR LIMPIO PARA SU RESPECTIVA INSPECCIÓN.**

5. REQUISITOS LÍNEA DE FABRICA:

- Carpeta membretada de la municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia de cedula de identidad y papeleta de votación.
- Copia de impuesto actualizado.
- Copia de la escritura catastrada y registrada.
- Certificado de gravamen actualizado.
- **NOTA: EL TERRENO DEBE ESTAR LIMPIO PARA SU RESPECTIVA INSPECCIÓN.**

6. REQUISITOS EXCEDENTE DE TERRENO:

- Carpeta membretada de la municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia de cedula de identidad y papeleta de votación.
- Copia de impuesto actualizado.
- Copia de la escritura catastrada y registrada

- Certificado de gravamen actualizado.

NOTA: EL TERRENO DEBE ESTAR LIMPIO PARA SU RESPECTIVA INSPECCIÓN.

**REQUISITOS PARA LOS TRÁMITES CONSIDERADOS EN LA ORDENANZA
SUSTITUTIVA DE FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y
REESTRUCTURACIÓN DE LOS LOTES EN EL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCAJ).**

7. REQUISITOS URBANIZACIONES (ANTEPROYECTO):

- Memoria descriptiva del proyecto;
- Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio y localización de hitos para replanteo dentro de los siguientes niveles.
- Archivo digital Geo Referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS 84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga:
 - Clave catastral y número de predio;
 - Nombre del proyecto;
 - Nombres, número de cédula y firma del propietario;
 - Nombres, número de registro y cédula del profesional responsable;
 - Título de la lámina;
 - Escalas o escala;
 - Número de lámina;
 - Fecha de ingreso a la Municipalidad.Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- Copia de la escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad, actualizado (Tiempo de vigencia 30 días);
- Copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copia de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- Certificado otorgado por el Jefe de Control Urbano que es el profesional (Arquitecto o Ing. Civil) responsable del proyecto; y que se encuentra registrado en la Municipalidad (Certificado de Registro Municipal), para lo cual tendrá que inscribirse y cancelar un valor del 30% del R.B.U.;

- Certificado de no afección;
- Certificado de línea de fábrica, emitido por la Dirección de Planificación, y que deberá contener lo siguiente:
 - Densidad Bruta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Densidad Neta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Frente mínimo de lote;
 - Relación entre frente y fondo del lote, mínimo 1:2 y máximo 1:4.
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) conforme a la Planificación Correspondiente);
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) conforme a la Planificación Correspondiente);
 - Tipo de Implantación de la edificación, conforme a la Planificación Correspondiente;
 - Retiros;
 - Número de pisos;
 - Altura máxima de la edificación;
- Certificado de Uso de Suelo emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en base a la planificación correspondiente.
- En caso de requerirlo, un certificado emitido por la Dirección de Planificación, del replanteo de los bordes superior de quebradas, esteros, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean naturales o artificiales, en base a la planificación correspondiente.
- Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, con copia al Alcalde o Alcaldesa;
- Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas Municipales y los demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;
- Estudio de suelos, si el proyecto lo amerita;
- Planificación de las áreas verdes y comunales. (Parques barriales/infantiles, canchas de uso múltiple y servicios comunales; diseño y óptima ubicación).
- Certificado de área del predio otorgado por la Jefatura de Avalúos y

Catastros;

- Certificado de codificación de claves catastrales de la Jefatura de Avalúos y Catastros, y;
- Estudio de Impacto Ambiental.

8. REQUISITOS URBANIZACIONES (PROYECTO):

- Memoria técnica descriptiva de Características de Ocupación del Suelo, la misma que a su vez contendrá:
 - Área total del terreno;
 - Área total de terreno urbanizable;
 - Área total de terreno no urbanizable: franjas de protección de esteros, quebradas y ríos; terreno con pendientes mayores al 30%; zonas de riesgo; áreas de protección de torres y redes de alta tensión, ecológicos, entre otros.
 - Densidad Bruta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Área total de lotes;
 - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
 - Áreas verdes y comunales; asignada conforme a la COOTAD;
 - Densidad Neta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
 - Cortes transversales de esteros, quebradas y ríos;
 - Superficie mínima de lote;
 - Frente mínimo de lote;
 - Relación entre frente y fondo del lote, mínimo 1:2 y máximo 1:4.
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) conforme a la planificación correspondiente.
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) conforme a la planificación correspondiente;
 - Tipo de Implantación de la edificación, conforme a la planificación correspondiente;
 - Retiros;
 - Número de pisos;
 - Altura máxima de la edificación;
- Cinco copias impresos de los planos geo referenciados y archivo digital en formato DWG. (Autocad) donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cinco carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina,

escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas del propietario, representante o mandatarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m.) por lado para sellos municipales;

- Estudios y planos de vías, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, telefonía; alumbrado público y energía eléctrica;
- Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;
- Presupuesto de obra y Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura, y;
- Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Sr. Alcalde o Alcaldesa y por su intermedio al concejo, previo informe del Departamento de Planificación y la Comisión de Planificación.

9. REQUISITOS LOTIZACIONES RURALES (ANTEPROYECTO)

- Memoria descriptiva del proyecto;
- Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio, y localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
 - A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediano, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500 , 1:1.000, o, 1:2.000,.
- Archivo digital Geo Referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- Copia de cédulas de ciudadanía y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- Copia del carné de registro municipal del profesional responsable (Arquitecto o Ing. Civil);
- Certificado de no afección;
- Certificado de línea de fábrica, emitido por la jefatura de Control Urbano, y

que deberá contener lo siguiente:

- Densidad Bruta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Densidad Neta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Frente mínimo de lote;
 - Relación entre frente y fondo del lote, mínimo 1: 2 y máximo 1: 4;
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) conforme a la Planificación correspondiente);
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) conforme a la Planificación Correspondiente);
 - Tipo de Implantación de la edificación, conforme a la Planificación correspondiente;
 - Retiros;
 - Número de pisos;
 - Altura máxima de la edificación;
- Certificado de Uso de Suelo emitido por la Jefatura de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, en base a la planificación correspondiente;
 - En caso de requerirlo, un certificado emitido por el Departamento de Planificación, del replanteo de los bordes superior de quebradas, esteros, riveras u orillas de ríos y borde superior de acequias, sean naturales o artificiales, en base a la planificación correspondiente;
 - Copia de pago del impuesto predial del año en curso;
 - Certificado de no adeudar al Municipio;
 - Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa y por su intermedio al seno del concejo;
 - Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) serán otorgadas por las direcciones o entidades pertinentes;
 - Estudio de suelos, en caso de requerirlo el Departamento de Planificación;
 - Planificación de las áreas verdes y comunales;
 - Certificado de área del predio otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y;
 - Certificado de codificación de claves catastrales de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

10. REQUISITOS LOTIZACIONES RURALES (PROYECTO)

- Memoria técnica descriptiva de Características de Ocupación del Suelo, la misma que a su vez contendrá:
 - Área total del terreno;
 - Área total de terreno urbanizable;
 - Área total de terreno no urbanizable: franjas de protección de esteros, quebradas y ríos; terreno con pendientes mayores al 30%; zonas de riesgo; áreas de protección de torres y redes de alta tensión, ecológicos, entre otros.
 - Densidad Bruta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Área total de lotes;
 - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
 - Áreas verdes y comunales; asignada conforme a la COOTAD;
 - Densidad Neta, asignada conforme a la Planificación correspondiente;
 - Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
 - Cortes transversales de esteros, quebradas y ríos;
 - Superficie mínima de lote (200.00 m²);
 - Frente mínimo de lote (10.00 m);
 - Relación entre frente y fondo del lote, mínimo 1:2 y máximo 1:4;
 - COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) conforme a la Planificación correspondiente);
 - CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) conforme a la Planificación correspondiente);
 - Tipo de Implantación de la edificación, conforme a la Planificación Correspondiente;
 - Retiros;
 - Número de pisos;
 - Altura máxima de la edificación;
 - Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;
- Cinco copias impresas y archivo digital de los planos geo referenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1: 1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas;
- de él o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto,

contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;

- Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente;
- Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple más de cuatro lotes interiores que no den frente a una calle existente, y;
- Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida al Alcalde o Alcaldesa y por su intermedio al Concejo.

11. REQUISITOS DE LAS SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS:

- Carpeta membretada de la Municipalidad;
- Especie valorada;
- Tasa administrativa;
- Certificado de no adeudar al Municipio;
- Copia de escritura catastrada y registrada;
- Copia del impuesto predial actualizado;
- Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y papeleta de votación;
- Copia del certificado de gravamen, e;
- Cinco juegos de planos con la propuesta y CD con el digital.

12. REQUISITOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS:

- Planos topográficos Geo Referenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, linderos del predio y localización de hitos para replanteo, dentro de los siguientes niveles:
- El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama rural, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:500 , 1:1.000, 1:1.500, 1:2.000, 1:2.500,1:3.000, 1:3.500, 1:4.000, 1:4.500 y 1:5.000, la que permita su visibilidad y entendimiento;

- Archivo digital geo referenciado del anteproyecto, en tabla UTM WGS84, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones vinculados y compatibles al uso agrícola, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- Copia del carné de registro municipal del profesional responsable (Arquitecto, Ing. Civil o Ing. Agrónomo);
- Certificado de no afección;
- Certificado de uso y características de ocupación del suelo emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en base a la planificación correspondiente;

13. REQUISITOS INSCRIPCIONES DE PROFESIONALES:

- Solicitud dirigida al Alcalde.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado del SENESCYT del Profesional.
- Copia de cédula y papeleta de votación.
- Derecho de registro (30% R.M.U).

14. REQUISITOS PROPIEDAD HORIZONTAL:

- Solicitud para declaratoria y división de propiedad horizontal.
- Carpeta membretada de la municipalidad.
- Especie valorada.
- Tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- Copia de escritura.
- Certificado del registrador de la propiedad actualizado.
- Copia de los planos de la edificación; si tiene 3 años, deberá presentar los planos aprobados por el director de oo.pp.mm; y, en caso de ser superior en cuanto al tiempo, deberá presentar un juego completo de planos Arquitectónicos de la edificación, firmada por un arquitecto, así como un informe sobre las características estructurales firmadas por un ingeniero civil.
- copia de cedula y papeleta de votación.

- Cuadro de alícuotas realizadas por un profesional de la materia.
- Si el inmueble contiene más de 4 pisos, 10 o más unidades habitacionales o locales, se requiere el informe del benemérito cuerpo de bomberos del cantón, en cuanto a certificar que el bien inmueble cumple con las normas exigibles en la ley de defensa contra incendios.

Art. 5.-normas:

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en lugar fácilmente accesible para su revisión. Para su uso común, tendrá un medidor independiente.
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas, se diseñan de tal manera que cada Departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de la edificación.
- Las instalaciones eléctricas serán centralizada, cada unidad contara con medidor propio, alimentado desde el tablero general. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS

15. REQUISITOS PARA CERTIFICADO DE AVALÚO RURAL

- Carpeta con sello de la Municipalidad
- Solicitud (firmada por el vendedor y comprador) indicando el valor de la compraventa.
- Tasa administrativa
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de cédula de identidad
- Certificado de gravamen (Registro de la propiedad)
- Impuesto del año en curso
- Escritura Catastrada
- Planos del terreno con coordenadas UTM Datum wgs 84, con el digital (CD).

16. REQUISITOS PARA CATASTRO DE ESCRITURA RURAL

- Carpeta con sello de la Municipalidad
- Solicitud (firmada por el propietario)
- Tasa administrativa
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de cédula de identidad
- Impuesto del año en curso
- Escritura inscrita en ese cantón
- Planos del terreno con coordenadas UTM Datum wgs 84, con el digital (CD)

17. REQUISITOS PARA CERTIFICADO DE AVALÚO URBANO

- Carpeta con sello de la Municipalidad
- Solicitud (firmada por el vendedor y comprador) indicando el valor de la compraventa
- Tasa administrativa
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de cédula de identidad
- Certificado de gravamen (Registro de la Propiedad)
- Impuesto del año en curso
- Escritura Catastrada

18. REQUISITOS PARA CATASTRO DE ESCRITURA URBANA

- Carpeta con sello de la Municipalidad
- Solicitud (firmada por el propietario)
- Tasa administrativa
- Certificado de no adeudar a la Municipalidad
- Copia de cédula de identidad
- Impuesto del año en curso
- Escritura inscrita en este cantón.

En caso un mayor requerimiento de información referirse a la Ordenanza Sustitutiva de Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes en el Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

Ordenanza de Construcciones y Ornato que Regula las Edificaciones en el Cantón.

ADMINISTRACIÓN 2014 – 2019

Lic. Rubén Miranda Sacoto.
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCA Y)**

