

11

**GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**  
**DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL, HIGIENE Y TURISMO**

**EL GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**

**C O N S I D E R A N D O:**

Que, es obligación del Gobierno Cantonal, proteger y manejar las cuencas y microcuencas hidrográficas, que abastecen de agua a los centros poblados de la ciudad y cantón así como la preservación de la vida silvestre por su importancia ecológica y turística.

Que, el cantón de Puerto Quito al tener una ubicación privilegiada cuenta con una importante biodiversidad que deben ser protegidas por el Gobierno Cantonal,

Que, al considerar necesaria la reforestación de las áreas deforestadas, así como la conservación del bosque primario, con fines de preservar las especies en peligro de extinción, es conveniente su reglamentación, por lo que;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 126, 212 literal f), 214 numeral 2 literal c) y 274 de la Ley de Régimen Municipal vigente.

**E X P I D E:**

LA ORDENANZA DECLARANDO LA PROTECCION Y MANEJO DE CUENCAS  
Y MICROCUENCAS HIDROGRÁFICAS DEL CANTÓN PUERTO QUITO.

**CAPITULO I**  
**DEL AMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** Entiéndase por cuenca hidrográfica a una área de la superficie terrestre drenada por un único sistema fluvial en donde sus límites están formados por las divisorias de aguas que las separan de zonas adyacentes pertenecientes a otras cuencas. El tamaño y forma de una cuenca viene determinado generalmente por las condiciones geológicas del terreno.

**Art. 2.-** Entiéndase por tierras forestales dedicadas a la protección y conservación de micro cuencas, aquellas que por sus condiciones naturales, deben ser destinadas al cultivo de especies forestales maderables o de protección; o a aquellas reservadas para la regeneración natural cuya única finalidad sea la conservación del ambiente.

**Art. 3.-** Tratándose de bosques naturales, reforestados o por regeneración natural, el propietario deberá conservarlos y manejarlos con sujeción a las exigencias técnicas que establezcan la Ley Forestal, su reglamento la presente ordenanza.

**Art. 4.-** Las tierras ubicadas en las zonas o áreas de protección de micro cuencas, serán obligatoriamente reforestadas o debe permitirse la regeneración natural, vía gestión privada, convenios interinstitucionales, acuerdos privados, proyectos, con el único fin de cuidar y mantener la calidad y caudal de agua y protección de flora y fauna silvestre.

---

**CONSERVAR Y PROTEGER EL AMBIENTE NATURAL DE PUERTO QUITO, ES  
COMPROMISO DE TODOS**

112

**GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**  
**DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL, HIGIENE Y TURISMO**

**Art. 5.-** Se declara zona de protección con prohibición expresa de realizar construcciones de: edificaciones, casas para vivienda, chancherías, establos, o de cualquier otra naturaleza, reservando el uso exclusivo a proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y científicos, que garanticen la conservación de su entorno natural, y no afecte las áreas de protección, el caudal, márgenes de los ríos, riveras y sus playas.

**Art. 6.-** El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, corresponde a las cuencas y micro cuencas hidrográficas del Cantón.

**Art. 7.-** Es obligación de todo propietario de viviendas, cancheras, establos, plantas avícolas, hosterías y otros ubicadas actualmente a los márgenes de los ríos del Cantón contar con sus respectivos sistemas de tratamiento de aguas residuales los mismos que deberán obtener el visto bueno de la Dirección de Gestión Ambiental.

**Art. 8.-** Todo Proyecto que fuera presentado a la Municipalidad, para ser aprobado por el Concejo, debe adjuntar el visto bueno por parte de la Dirección de Gestión Ambiental y Planificación, el cual requerirá del propietario un estudio de impacto ambiental, a fin de conservar y mejorar el ecosistema.

Para su funcionamiento, la Comisaría Municipal expedirá el permiso, previo informe favorable de las Direcciones arriba mencionadas.

**Art. 9.-** La propuesta técnico constructiva, será presentada con tecnología y materiales obligatoriamente de la zona, a fin de armonizar con el entorno natural.

**Art. 10.-** La solución que se presente para la evacuación de aguas servidas como de desechos sólidos, debe prever la ausencia de contaminación de los ríos del cantón, playas y riveras, es decir deben contar con sistemas de tratamiento respectivos.

**Art. 11.-** En el sector rural se declara zona de protección y no se permite ningún tipo de construcción, en un margen de 30 a 100 m de sección en las dos riberas de los ríos del área Cantonal, tomando como base la línea de máxima creciente.

**En el sector urbano,** los márgenes mínimos y máximos de las zonas de protección en las que no se permite ningún tipo de construcción, serán establecidos con las dimensiones que consten en los respectivos planes reguladores de los respectivos centros poblados.

**Art. 12.** Se prohíbe terminantemente pescar en los ríos del Cantón, utilizando trasmayo, barbasco, químicos, explosivos, electricidad y otras sustancias que atenten en contra de la salud de personas y de animales que consumen esta agua, causan la desestabilización de sus cauces naturales y la desaparición de fauna acuática existente. La pesca que se realizare será únicamente la deportiva, hasta con atarraya

**Art. 13.** Se prohíbe lavar tanques o envases que hayan almacenado químicos y equipos de fumigación agrícola así como el lavado de vehículos en las riveras de los ríos del cantón.

**Art. 14.** Se prohíbe arrojar todo tipo de desechos a los ríos, quebradas, esteros y otros lugares que tengan conexión con estos.

---

**CONSERVAR Y PROTEGER EL AMBIENTE NATURAL DE PUERTO QUITO, ES  
COMPROMISO DE TODOS**

113

**GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**  
**DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL, HIGIENE Y TURISMO**

**Art. 15.** La ciudadanía, tiene la obligación de denunciar ante la autoridad competente todo hecho que atente contra el estado natural de los ríos del cantón.

**CAPITULO II**  
**DE LAS SANCIONES**

**Art.16.** Los infractores a la presente Ordenanza, serán sancionados por el Sr. Comisario Municipal de conformidad a lo que establece la presente Ordenanza, la Ley de Régimen Municipal y Gestión Ambiental vigente, previo el informe de las Direcciones correspondientes.

**Art. 17.-** Las multas que se impondrán por el incumplimiento de lo estipulado en los artículos 7, 8, 9 y 11 de la presente ordenanza son de tres salarios mínimos vitales generales unificados vigentes. Sin perjuicio de disponer su derrocamiento.

**Art. 18.-** Las sanciones que se impondrán por el incumplimiento a lo estipulado en los artículos 12, 13 y 14 de la presente ordenanza serán la detención inmediata y el pago de las multas que se establecen a continuación:

- Pesca con trasmayo: 1 salario mínimo vital general unificado vigente
- Pesca con Barbasco: 2 salarios mínimos vitales generales unificados vigentes
- Pesca con Químicos: 3 salarios mínimos vitales generales unificados vigentes
- Pesca con explosivos: 3 salarios mínimos vitales generales unificados vigentes.
- Pesca con electricidad: 3 salarios mínimos vitales generales unificados vigentes
- Lavado de vehículos: 1 salario mínimo vital general unificado vigente.
- Lavado de tanques o envases o bombas que han contenido químicos: 1 salario mínimo vital general unificado vigente.
- Por arrojar basura a los ríos: 50% de 1 salario mínimo vital general unificado vigente
- Por arrojar químicos a los ríos: 3 salarios mínimos vitales generales unificados vigentes.

**Art. 19.-** Quien cace o capture animales silvestres con fines de lucro, serán detenidos de forma inmediata y pagaran una multa equivalente a dos (2) salarios mínimos vitales generales unificados vigentes.

En todos los casos, los animales pescados, capturados, o cazados serán decomisados y siempre que sea posible, a criterio de la autoridad competente serán reintroducidos en su hábitat a costa del infractor.

Cuando los animales pescados, capturados o cazados estén muertos y su carne en buen estado de conservación y sea apta para consumo humano, tan pronto se produzca el decomiso, serán entregados a: albergues, guarderías, orfanatos y demás establecimientos de asistencia social, para su aprovechamiento y alimentación de las personas albergadas.

---

**CONSERVAR Y PROTEGER EL AMBIENTE NATURAL DE PUERTO QUITO, ES  
COMPROMISO DE TODOS**

114

**GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**  
**DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL, HIGIENE Y TURISMO**

**Art.20.-** La reincidencia se sancionará con una multa equivalente al doble de lo impuesto en la primera vez y la clausura del establecimiento, de ser el caso, sin perjuicio de demandar ante la justicia ordinaria, la reparación de los daños y perjuicios ocasionados

**Art. 21.-** El cobro de las multas se realizará emitiendo el título de crédito respectivo y de ser necesario por la vía coactiva.

**Art. 22.-** Quien provoque incendios, tale bosques, adquiera, transporte, comercialice los productos forestales provenientes de las cuencas y micro cuencas hidrográficas del Cantón Puerto Quito, serán sancionadas con multas de uno a diez salarios mínimos vitales, de acuerdo a la gravedad de la falta y el decomiso de los productos, sin perjuicio de la acción penal correspondiente y en los términos del Art. 65 del Código Penal.

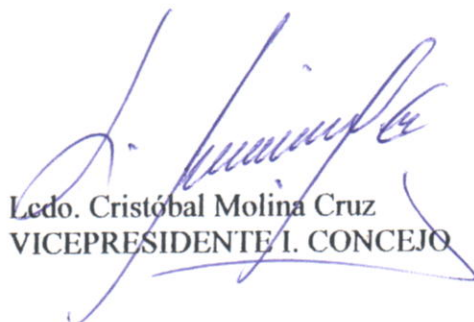
**Art. 23.-** Quienes comercialicen productos derivados de la fauna silvestre y de la flora o productos forestales diferentes de la madera, serán sancionados con una multa de tres salarios mínimos vitales generales unificados vigentes y el decomiso de los productos derivados de las especies animales y vegetales, sin perjuicio de la acción penal correspondiente y en los términos del Art. 65 del Código Penal.

**Art. 24.-** Quedan derogadas todas las Ordenanzas y Reglamentos que se opongán y que se hayan publicado con anterioridad a la presente.

**Art. 25.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**DISPOSICION TRANSITORIA.-** En el plazo de noventa días contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión Ambiental, Higiene y Turismo expedirá el o los Reglamentos que fueren necesarios para la plena aplicación de todas y cada una de las disposiciones contenidas en esta Ordenanza.

Dado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los diez y siete días del mes de enero del año dos mil cuatro.-

  
Lcdo. Cristóbal Molina Cruz  
VICEPRESIDENTE I. CONCEJO

  
Lcdo. Patricio Guerrero Ch.  
SECRETARIO I. CONCEJO

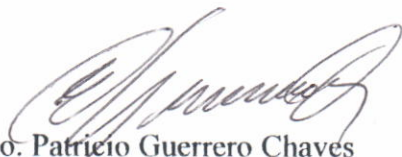
**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** El infrascrito Secretario del Ilustre Concejo Municipal de Puerto Quito, CERTIFICA que la Ordenanza de Protección de Cuencas y Micro Cuencas hidrográficas del cantón Puerto Quito, ha sido conocida, discutida y

---

CONSERVAR Y PROTEGER EL AMBIENTE NATURAL DE PUERTO QUITO, ES  
COMPROMISO DE TODOS

**GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO**  
**DEPARTAMENTO DE GESTIÓN AMBIENTAL, HIGIENE Y TURISMO**

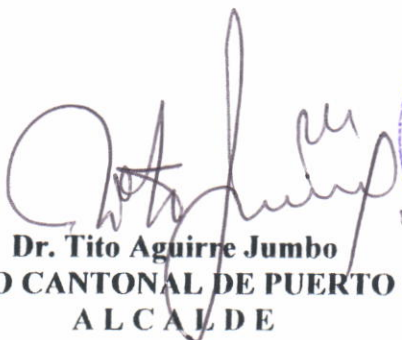
aprobada por el pleno del concejo cantonal, en dos debates de las sesiones ordinarias del jueves 8 y del jueves 16 de enero del año 2004.- Lo certifico.-



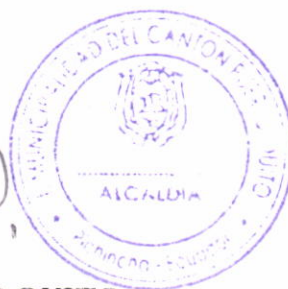
Lcdo. Patricio Guerrero Chaves  
SECRETARIO I. CONCEJO MUNICIPAL

**EJECÚTESE Y PROMÚLGUESE.-** Puerto Quito a los diez y siete días del mes de enero del año dos mil tres.-

*cuatro*



Dr. Tito Aguirre Jumbo  
GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO  
ALCALDE



## EL GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO

### CONSIDERANDO:

Que, es función primordial del Gobierno Cantonal realizar el control de construcciones, conforme a lo previsto en el Art. 15, numeral 7 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

Que, en materia de Planeamiento y Urbanismo del Gobierno Cantonal, le compete regular las normas que permitan una eficaz aplicación de los preceptos legales establecidos en los literales i), k), l) , y m) del Art. 161 de la Ley antes mencionada:

Que, es preciso contar con las normas técnicas necesarias para el correcto funcionamiento de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo.

Que, la "Ordenanza Municipal para el Control y Aprobación de Planos" e "Instructivo para la aprobación de Planos", emitidos por el Ilustre Concejo Municipal el 28 de agosto de 1998, en la actualidad resultan obsoletos, desactualizados e incompletos y por lo mismo deben ser reemplazados.

En uso de sus atribuciones concedidas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal:

### EXPIDE

## LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE PLANOS, Y CONTROL DE CONSTRUCCIONES DE EDIFICACIONES DENTRO DE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTON PUERTO QUITO

### CAPITULO I

#### AMBITO DE ACCION

**Art. 1.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las edificaciones de la ciudad de Puerto Quito y demás zonas consideradas urbanas, además normar el control y sanción para garantizar su cumplimiento.

**Art. 2.-** Está sujeta a las disposiciones de ésta ordenanza toda edificación o estructura que existan y los que se levanten posteriormente dentro del perímetro urbano de la ciudad y de las zonas urbanas del cantòn

**Art. 3.-** Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio dentro de las zonas urbanas de la jurisdicción del Cantón Puerto Quito están obligados a solicitar al Gobierno Cantonal el correspondiente Informe de Regulación Urbana para realizar trabajos de construcción, ampliación, reparación y cerramientos dentro del espacio físico de su predio.

**Art. 4.-** La Dirección de Planeamiento y Urbanismo en el término de ocho días de receptada la solicitud del Informe de Regulación Urbana, resolverá lo pertinente aceptando o negando la petición en forma motivada, salvo el caso en que deban ejecutarse estudios de ordenamiento urbano.

## **CAPITULO II**

### **DE LAS EDIFICACIONES**

**Art. 5.-** Toda persona que desee edificar, ampliar, remodelar, o realizar cualquier obra en un edificio o vivienda, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación (formulario de especie valorada).
- b) Informe de Regulación Urbana.
- c) Título de propiedad o documento que acredite la misma.
- d) Comprobante de pago del impuesto predial urbano actualizado.
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario.
- f) Adjuntar el formulario del INEC.
- g) Comprobante de pago de los Colegios Profesionales.
- h) Tres copias de planos arquitectónicos, y estructurales en el caso de edificaciones de más de dos pisos, dichos planos deberán estar firmados por los respectivos profesionales, conjuntamente con la firma del propietario de la construcción.

**Art. 6.-** Para construcciones que sean de tres pisos o más; o que alberguen a más de 25 personas; construcciones de uso industrial, artesanal, bodegas, distribuidoras de gas, discotecas o lugares de mayor concentración pública, solicitarán la aprobación del Cuerpo de Bomberos de Puerto Quito.

**Art. 7.-** Los proyectos de tipo industrial, además deberán adjuntar el Certificado de impacto al medio ambiente, tratamiento de desechos sólidos, efluentes químicos, otorgado por la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Cantonal de Puerto Quito.

### **PRESENTACIÓN DE PLANOS.**

**Art. 8.-** Los planos que deban presentarse para revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

**Art. 9.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados en una carpeta y en láminas de formato A1 (594 x 841mm.) o A3 (297x 420 mm.)

**Art. 10.- Cuadro de títulos:** Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Los cuadros de títulos deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- 1.- Código catastral.
- 2.- Nombre del proyecto.
- 3.- Nombre, número de cédula y firma del propietario.

- 4.- Nombre, firma y número del registro del profesional responsable.
- 5.- Contenido de la lámina.
- 6.- Escala o escalas.
- 7.- Fecha.
- 8.- Número de lámina.
- 9.- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:  
 A: Planos arquitectónicos.  
 B: Planos estructurales.

**Art. 11.- Sellos de aprobación:** Todo plano de construcción deberá disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios.

**Art. 12.-Contenido mínimo de los proyectos**

Los requisitos mínimos exigidos en todo proyecto que se presente para su aprobación serán:

- a) Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas, etc. Inscrito en una circunferencia.
- b) Plano de implantación, en escala general, en donde conste el proyecto, la orientación, cerramiento, accesos, áreas construidas que no van a demolerse, dimensiones, ángulos del terreno, etc.
- c) Cuadro de áreas: Dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas, no se computarán las áreas correspondientes a estacionamientos, tapagradas y volados.

**NOTAS:**

- 1.- No se permitirán locales habitables en subsuelos.
- 2.- De no coincidir las áreas del cuadro, con las áreas de los planos, con una tolerancia máxima del 15%, estos serán rechazados.
- 3.- Los edificios situados en las esquinas, en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal que permita amplia visibilidad.

d) Plantas:

- 1.- Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas, puertas, ejes, etc.
- 2.- Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
- 3.- Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.

4.- En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes en porcentaje en caso que fueran inclinadas.

e) Cortes:

- 1.- Serán presentados preferentemente, a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas así como el nivel natural del terreno.
- 2.- Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.
- 3.- En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

f) Fachadas:

1.- Deberán representarse todas las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

g) Planos de instalaciones:

1.- El conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá:

- 1.1.- Planos de instalaciones sanitarias y agua potable.
- 1.2.- Planos de instalaciones eléctricas y telefónicas.

h) Planos Estructurales

1.- Los planos estructurales deberán presentar el diseño de la estructura del edificio, armado de sus elementos, detalles y especificaciones debidamente acotados.

i) Memoria descriptiva:

1.- En ésta se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, usos, etc. En un máximo de cinco hojas tamaño INEN A4, éste requisito es opcional, si la magnitud del proyecto lo amerita, o por petición del Director de Planificación.

j) Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

k) Escalas

La representación grafica será a escala y se indicará en relación inmediata al dibujo. Estas son: 1:10, 1:20, 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000

20

**Art. 13.-Proyectos de aumentos o modificaciones:** En caso de alteraciones como reconstrucciones y reparaciones los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente.

En estos planos podrán destacarse las intervenciones de la siguiente forma:

- 1.- Demoliciones: color amarillo
- 2.- Construcción nueva: color rojo
- 3.- Construcción sin demoler: color negro.

### **APROBACIÓN DE PLANOS**

**Art. 14.-** El Director de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza y, caso de ser así, los declarará aprobados.

**Art. 15.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación.

**Art. 16.- Plazo.-** La Dirección de Planeamiento y Urbanismo, comunicara al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de quince días a partir de la fecha de recepción.

### **PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 17.-** Una vez aprobados los planos el Director de Planificación, en el término de quince días, emitirá el permiso de construcción y, previo al sellado respectivo, el solicitante cancelará la correspondiente liquidación de tasas.

**Art. 18.-** Para éste cálculo se determina el valor de \$ 100,00 dólares, como costo promedio del metro cuadrado de construcción.

**Art. 19.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme los planos aprobados, para su otorgamiento se requerirá de la entrega de la garantía que consistiría en una letra de cambio o cualquiera de las previstas en las leyes vigentes, equivalente al 5% del costo total de la obra.

**Art. 20.-** Ningún profesional o funcionario de esta corporación podrá firmar en la elaboración de planos de construcciones o edificios.

**Art. 21.- Plazo de ejecución y revalidación de proyectos.-** Una vez cumplido los requisitos constantes con el Artículo No. 19, el propietario iniciará los trabajos dentro de dos años subsiguientes a la fecha de otorgado el permiso de construcción, caso contrario caducará esta autorización y deberá solicitar la revalidación correspondiente, agregando:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación (papel valorado)
- b) Copia de los planos aprobados.

- c) Copia del permiso de construcción y,
- d) Copia de las escrituras o título de propiedad.

### CAPITULO III

#### OBRAS MENORES, TRABAJOS VARIOS, SOLARES NO EDIFICADOS.

**Art. 22.-** La Dirección de Planificación, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios u obras menores:

- a) Construcción de cerramientos; y,
- b) Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 42 m<sup>2</sup>, o el costo no fuere superior a 20 remuneraciones básicas mínimas unificadas del trabajador en general, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas, el permiso se otorgará por una sola vez.
- c) El permiso para realizar obras menores o trabajos varios, será entregado en el término de quince días contados a partir de la fecha de la solicitud, previo el pago de la tasa del 2 x 1000 del monto de 20 remuneraciones básicas unificadas mínimas del trabajador en general.

#### **Art. 23.- DE LOS SOLARES NO EDIFICADOS**

Los propietarios de los solares no edificados deberán obligatoriamente hacer los cerramientos respectivos con bloques o madera a una altura de 2.00m. perfectamente cerrado. No se permitirá cerramiento con alambre de púas. Es obligación del propietario cumplir esta disposición, caso contrario se aplicará la multa correspondiente, y el Municipio procederá a construir el cerramiento y cobrará por este trabajo al propietario del solar, de ser necesario por la vía coactiva.

#### **INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES**

**Art. 24.-** La Dirección de Planificación, inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten dentro de las zonas urbanas, comprobará el uso que se da a las edificaciones y a sus distintas dependencias, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados por la Dirección de Planificación y con las normas establecidas por esta Ordenanza.

**Art. 25.-** Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y especificaciones aprobadas o de las disposiciones de esta Ordenanza, el Director de Planificación suspenderá el permiso hasta que el constructor realice las modificaciones a que hubiere lugar.

**Art. 26.-** En caso de negarse y continúe con las obras, la Dirección de Planificación cancelará el permiso de construcción, notificará al Comisario Municipal quien

impondrá las sanciones contempladas en ésta ordenanza. Notificará a la Tesorería Municipal, para que se ejecute la garantía rendida.

**Art. 27.-** Es obligación del propietario y del constructor presentar el permiso de construcción al Comisario Municipal.

## CAPITULO IV

### DE LAS URBANIZACIONES

**Art. 28.- Urbanización:** Es el fraccionamiento de un predio en once o más lotes.

#### **Art. 29.- APROBACIÓN DE URBANIZACIONES**

El Concejo del Gobierno Cantonal, aprobará mediante Ordenanza toda urbanización que se realice dentro de los límites del área urbana, previo informe de la Dirección de Planificación.

#### **Art. 30.- ENTREGA DE LAS COPIAS DE LOS PLANOS.**

Luego de la aprobación del Concejo del Gobierno Cantonal, la Secretaría General retendrá la Ordenanza respectiva y remitirá a la Dirección de Planificación toda la documentación incluido planos y CD, para su archivo, y una copia de los planos aprobados, las cuatro copias restantes entregará a: Dirección de Obras Publicas, Dirección de Avalúos y Catastros, Director de la obra y propietario, previo pago de la tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1x 1000 del costo de las obras de urbanización.

**Art. 31.- PROTOCOLOZACION.-** La resolución emitida por el Concejo del Gobierno Cantonal luego de pasar a formar parte de la Ordenanza Municipal, se protocolizará en una Notaria del Cantón, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales a favor del Gobierno Cantonal, incluidas todas las instalaciones de servicio público, las mismas que serán del 10% de la superficie total del predio. Dichas áreas no podrán enajenarse. El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura Municipal, cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo en un plazo máximo de 60 días, en caso contrario Sindicatura procederá a la inscripción de las escrituras, emitiendo el respectivo título de crédito con los valores adeudados.

**Art. 32.- PROCEDIMIENTO.-** El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización contempla tres instancias:

- a) Informe básico;
- b) Presentación del anteproyecto; y,
- c) Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización

**Art. 33.- INFORME BASICO:** Para la aprobación del Informe Básico, se presentará los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación, suscrita por el propietario del inmueble.
- Informe de Regulación Urbana.
- Plano topográfico del predio en escala 1:1000, en el que consten:
  - Ubicación de todo el sistema vial circundante
  - Ubicación de los ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica.
- Certificados de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado, otorgados por la Dirección de Obras Públicas.
- Certificados de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica, y teléfonos, otorgados por las empresas respectivas.

#### **Art. 34.- ANTEPROYECTO:**

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Informe Básico otorgado por la Dirección de Planificación.
- Título de Propiedad del predio a urbanizar.
- Presentación del anteproyecto, deberá contemplar los siguientes aspectos:
  - Planimetría sobre el plano topográfico, debidamente acotados.
  - Ubicación a escala con linderos del predio y especificaciones de los colindantes.
  - Trazado de vías, conexión a las vías existentes, aceras, manzanas, lotes numerados, espacios verdes y comunitarios.
  - Cuadro de datos contemplando las áreas de: Predio a urbanizar, vías, aceras, lotes, área de protección, afectación, equipamiento, área verde.
  - Todo plano, contemplará la tarjeta de identificación, con las firmas del profesional arquitecto y el propietario.

#### **Art. 35.- PROYECTO DEFINITIVO**

- Solicitud dirigida al Director de Planificación.
- Informe y planos revisados del anteproyecto de urbanización
- Presentación de planos de perfiles de rasantes de calles, (internamente se enviará a la Dirección de Obras Públicas para su aprobación posteriormente se lo remitirá a la Dirección de Planificación).
- Planos y presupuestos de las redes de agua potable, y alcantarillado aprobados por la Dirección de Obras Públicas.
- Planos y presupuestos de las redes de energía eléctrica y telefónica aprobados por las empresas respectivas.
- Memoria técnica.
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- Cinco copias del proyecto de urbanización, más una copia en CD.
- Plano de detalle de diseño del área comunal, y espacios verdes.
- Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.
- Comprobante de pago al Colegio de Arquitectos
- Entrega de replanteo de lotes.

**Art. 36.-** En cada uno de los planos constará la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

**Art. 37.- TRAMITE DE LAS SOLICITUDES.-** La Dirección de Planificación emitirá los informes pertinentes en el término de quince días de haber recibido el mojonamiento de los lotes, y se remitirá dichos informes y el borrador de Ordenanza de la urbanización, al Concejo del Gobierno Cantonal para su aprobación. Los informes caducarán transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Planificación deberá señalar las razones y hacerlas conocer al interesado, en el término de quince días. La autoridad municipal no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia, siempre y cuando el proyecto no se hubiere modificado en el resto de su contenido.

Sindicatura Municipal se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará al efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales y espacios verdes, que no será inferior al 10% de la superficie útil del terreno de la urbanización y, de ser el caso, la hipoteca del 40% de los lotes en concepto de garantía de las obras a ejecutarse. Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización se procederá previa la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Gobierno Cantonal.

#### **Art. 38.- INSPECCIONES DE LAS URBANIZACIONES**

La Dirección de Planificación conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas, para el control realizará las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes de vías
- Cuando se hayan construido los bordillos de la aceras y las redes eléctricas, y telefónicas.
- Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas (alcantarillado pluvial y/o sanitario), previa aprobación por la Dirección y/o empresa correspondiente.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

#### **Art. 39.- RECEPCION DE URBANIZACIONES**

La Dirección de Planificación a petición del urbanizador, solicitará una comisión integrada por el Director de Planificación, Director de Obras Públicas, delegado de la Empresa Eléctrica y Teléfonos, para que levanten una acta de recepción-entrega de las obras.

Si todos los informes fueran favorables, la Dirección de Planificación oficiará a Sindicatura Municipal, para que levante el acta de entrega-recepción de las obras, que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico.

Suscrita el acta de entrega-recepción de las obras, Sindicatura Municipal procederá, de oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y/o de devolución de las garantías de la obra.

### **CAPITULO V**

#### **DE LAS SUBDIVISIONES :**

**Art. 40.- Subdivisión.-** Se considera al fraccionamiento de un predio hasta un número máximo de 10 lotes, en áreas consolidadas urbanizables, así como aquellos que resulten de sucesión intestada o donación legítima judicial o extrajudicial.

Las subdivisiones que no cuenten con todas las obras de infraestructura, quedarán con segunda hipoteca a favor de la Municipalidad.

Corresponde al Concejo del Gobierno Cantonal autorizar la subdivisión de solares.

**Art. 41.- Casos especiales de subdivisión.-** En los casos de subdivisiones cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte, donaciones legítimas o la partición judicial o extrajudicial entre copropietarios, el tamaño del lote mínimo será el establecido en la reglamentación del sector de planeamiento. En los casos en que por partición se produjeran lotes de menor cabida a la prevista a la zonificación del sector, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de poder efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

**Art. 42.-** En caso de subdivisiones de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido por esta ordenanza, pero en ningún caso será menor a 120 m<sup>2</sup>, con 6.00m. de frente, con excepción de planes que sean calificados con interés social y los casos judiciales y extrajudiciales entre cónyuges y herederos así como donaciones de padres a hijo por no existir lucro.

#### **Art. 43.- REQUISITOS PARA APROBACION DE SUBDIVISIONES**

Para aprobar las subdivisiones, el interesado presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud al Director de Planificación ( hoja valorada).
- b) Informe de Regulación Urbana.
- c) Título de Propiedad.
- d) Certificados otorgados por la Dirección de Obras Públicas que establezca la posibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado, en los predios que no los tengan.
- e) En caso de partición originada en la sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva.
- f) En caso de partición extrajudicial o transferencia de dominio de padres a hijos, se presentará una solicitud firmada por todos los interesados y el profesional responsable.
- g) En caso de partición judicial se adjuntará copia de la providencia del juez correspondiente en la que señale la disposición de iniciar la partición del inmueble.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
- i) Cuatro copias de los planos de subdivisión elaborados a escala, La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado si se lo requiere, conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, esteros, ríos, quebradas, lotes y linderos dimensionados.
- j) La numeración de manzanas y lotes deberá ser al norte y al lado más derecho.
- k) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes, área total del predio a subdividirse; área útil; área de vías y aceras; área de lotes; área de afectación; área de protección y área verde. Listado total de lotes numeración continua por manzanas, frente, fondo y superficie.
- l) Los planos deberán tener la firma responsable de un arquitecto.
- m) Comprobante de pago al colegio de arquitectos.
- n) Entrega de replanteo de lotes.

**Art. 44.- TRAMITE DE SOLICITUD.-** Toda solicitud para la subdivisión se tramitará según lo indica el Art. 40 de la presente Ordenanza, en el término máximo de 15 días, a partir de la fecha de presentación. En caso de que el informe técnico sea negativo, se precisarán las causas que lo motivan. Si el usuario volviere a presentar los planos de subdivisión superando los cuestionamientos que motivaron la negativa inicial, pero sin modificar el resto de su contenido, se dará el trámite pertinente, ya que en estas condiciones, no se puede rechazar por segunda ocasión los planos corregidos.

Sindicatura Municipal elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales, y, de ser del caso, la minuta de hipoteca que en garantía de las obras a ejecutarse se establezca.

## CAPITULO VI

### DE LAS SANCIONES

#### PARA LAS EDIFICACIONES:

**Art. 45.-** En el caso que los propietarios hubiesen iniciado la construcción, **sin el permiso de construcción**, serán notificados por la Comisaría Municipal previo informe del Director de Planificación, con la orden de suspensión de los trabajos y el pago una multa equivalente a **una remuneración básica mínima unificada**, del trabajador en general, sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar dicha regulación urbana, bajo prevenciones de demolición en caso de desatención.

**Art. 46.-** En los casos de construcciones que **no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción**, y en los planos aprobados, o que se hubieren hecho sin ellos, en todo, o en parte. Serán notificados por la Comisaría Municipal previo informe del Director de Planificación, con la orden de suspensión de los trabajos y el pago de la multa equivalente a una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, y la rectificación a que hubiere lugar sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar dicha regulación urbana, bajo prevenciones de demolición en caso de desatención, aun cuando ésta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años. Por lo menos desde la fecha de dicha terminación.

**Art. 47.-** El Concejo Municipal está facultado, si fuere necesario, a ordenar la demolición de edificaciones, previo informe del Director de Planificación que amenacen ruina atenten con el embellecimiento u ornato o se constituya en un peligro inminente para la salud e integridad física de los transeúntes y moradores.

**Art. 48.-** Para tomar la medida de demolición previamente se lo hará conocer por escrito al propietario de dicho inmueble concediéndole un plazo de 15 días para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo por su cuenta. Caso contrario de no realizar la demolición lo efectuará la Municipalidad y el costo de la demolición lo pagará el propietario. De no cancelar se cobrará por vía coactiva.

**Art. 49.-** Las demoliciones efectuadas en las construcciones que contravienen esta ordenanza no dará derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

**Art. 50.-** Para la ocupación de la vía pública con materiales de construcción la Dirección de Planificación determinará el área a ocuparse. En caso de suspender los trabajos por un mes el propietario de inmediato procederá a despejar la ocupación de la vía pública.

**Art. 51.-** El desalojo de los desechos de materiales es obligación del propietario de la construcción, caso contrario será sancionado con una multa equivalente al 50 % de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio de cumplir con el desalojo. El espacio de ocupación de la vía pública deberá protegerse con cerramiento de madera.

**Art. 52.-** Los propietarios de los solares no edificados, obligatoriamente deberán construir sus cerramientos, para tal efecto previa notificación del Comisario Municipal y en el plazo de 15 días deberán iniciar tal construcción, caso contrario se aplicará una multa de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general.

**PARA LAS URBANIZACIONES**

**Art. 53.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan permisos de construcción, serán sancionados con la multa equivalente al 25% de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio de que el Comisario, ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción o su derrocamiento.

**Art. 54.-** Los que urbanicen vendan lotes o construcciones en urbanizaciones, que no cuenten con planos aprobados, ni permisos de construcción serán sancionados con la multa equivalente al 50% de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, ordene la suspensión de las obras hasta que presenten los planos aprobados y el permiso de construcción o su derrocamiento.

**Art. 55.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones, que no cuenten con planos aprobados, ni permisos de construcción, y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con equivalente al 75% de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta ordenanza.

**Art. 56.-** Todo cuanto no estuviere estipulado en la presente ordenanza y tuviere relación con estas disposiciones, se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**Art. 57.- DEROGATORIA.-** Deróguense las disposiciones reglamentarias que contravengan o se opongan a la presente ordenanza; en especial la Ordenanza municipal y el instructivo para la aprobación de planos, dictados el 28 de agosto de 1998.

**Art. 58.- DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.-** Tomando en consideración la existencia de muy pocos casos excepcionales de subdivisiones existentes en la actualidad que no se ajustan a las superficies y frentes mínimos establecidos, pese a las claras disposiciones contempladas en los artículos 41 y 42 de la presente Ordenanza, se legalizarán las referidas subdivisiones y construcciones existentes, previa la existencia de informes técnicos y legales favorables y por resolución del Ilustre Concejo Municipal.

**Art. 59.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Ilustre Concejo Municipal del Gobierno Cantonal de Puerto Quito a los 28 días del mes de enero del año 2004.-

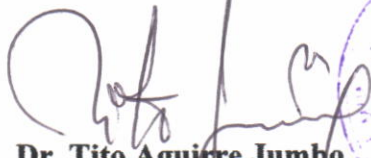
  
Lcdo. Cristóbal Molina Cruz  
VICEPRESIDENTE CONCEJO MUNICIPAL

  
Lcdo. Patricio Guerrero Ch.  
SECRETARIO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** El infrascrito Secretario General del Gobierno Cantonal de Puerto Quito CERTIFICA que la presente Ordenanza de "Aprobación de planos, control de construcciones de edificaciones dentro de las zonas urbanas del cantón Puerto Quito" ha sido conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal, en sesiones ordinarias del día 13 de octubre del año 2003 y del día 28 de enero del año 2004.- **LO CERTIFICO.-** Puerto Quito, a los treinta días del mes de enero del año dos mil cuatro.-

  
Lcdo. Patricio Guerrero Chaves  
SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL

**EJECÚTESE Y PROMÚLGUESE.-** Puerto Quito a los treinta y un días del mes de enero del año dos mil cuatro.-

  
Dr. Tito Aguirre Jumbo  
GOBIERNO CANTONAL DE PUERTO QUITO  
ALCALDE

