

**EI 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 1**

**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 cantón

**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 cerramiento s dentro del espacio físico de su predio.

**Art. 4.-** La Dirección de Planeamiento y Urbanismo en el término de cuatro días laborables da por aceptada el 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) Certificado de no adeudar al municipio.
- h) **Tres copias de planos arquitectónicos y estructurales en el caso de edificaciones con estructura en hormigón armado desde la primera losa, deberán presentar los planos firmados por los respectivos profesionales, Ingeniero civil en el diseño de la estructura, arquitecto proyectista y el responsable técnico de la obra con la firma del propietario de la construcción.**

**En construcciones con materiales de la zona en una sola planta presentarán tres copias del plano arquitectónico con la firma del proyectista y el 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, adjuntarán el Certificado 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, afluentes 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 del proyectista y firma del técnico **responsable de la obra según lo estipula el Art. 5 literal h.**
- 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.
  - E: 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

- a) nombres de calles, avenidas, plazas, etc. Inscrito en un circunferencia.
- b) Plano de implantación, en escala general, en donde conste el proyecto, 1a 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 su elaborará un cuadro de áreas, no se computarán las áreas correspondientes estacionamientos, tapa gradas y volados.

**NOTAS:**

- 1.- No se permitirán locales habitables en subsuelos.
- 2.- Debe coincidir las áreas del cuadro, con las áreas de los planos. Hasta con una tolerancia máxima del 15%, caso contrario 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 planta y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán esta dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas así como e 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 identifica 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, los desagües de aguas lluvias y goteras provenientes de las cubiertas de las viviendas serán internos.
  - 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, y;

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.

**Art. 13.-Proyectos de aumentos o modificaciones:** En caso de alteraciones con 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 (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 ha constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación complementación.

**Art. 16.- Plazo.-** La Dirección de Planeamiento y Urbanismo, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en 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 cuatro días laborables, emitirá el permiso de construcción y, previo al sellado respectivo, solicitante cancelará la correspondiente liquidación de tasas, **tal como sigue:**

- a.- Por determinación de la línea de fábrica y niveles de aceras y bordillos, 0.2% de una Remuneración Mensual Unificada
- b.- Por el permiso de construcción de obras mayores a las consideradas como, (trabajos varios y obras menores) el dos por mil del costo de la obra a ejecutarse, considerándose el valor de 100 por metro cuadrado de construcción.
- c.- Por aprobación de los planos el uno por mil del costo total de la obra a ejecutarse, considerándose el valor de 100 por metro cuadrado de construcción.

d.- Por la ocupación de la vía pública, que exceda lo estipulado en el permiso que previamente ha sido solicitado por el propietario de la obra, deberá cancelar de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 literal c de la Reforma Sustitutiva de la Ordenanza que Reglamenta el Uso y Ocupación de la Vía Pública en el Cantón Puerto Quito.

**Art. 18.-** Para el cálculo de la obra a ejecutarse 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 de construcción 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 proyectos de diseño en la elaboración de planos de construcciones o edificios, **o como responsable técnico en proyectos de edificación.**

**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.
- d) Copia de las escrituras o título de propiedad.
- e) Certificado de no adeudar al municipio
- f) Comprobante de pago del impuesto predial urbano actualizado
- g) Certificado de avaluos y catastros

### 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, obras menores **o trámites de:**

- a) Construcción de cerramientos.
- 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 cuatro 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.

Por la determinación de la línea de fábrica, niveles de aceras y bordillos pagara de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 literal 1 de la ordenanza sustitutiva que establece el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos. Por la ocupación de vía pública que exceda lo estipulado en el permiso de construcción pagará de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 literal c de la reforma sustitutiva de la ordenanza que reglamenta el uso y ocupación de la vía pública en el cantón Puerto Quito.

d) **La construcción de losas no serán considerados como trabajos varios.**

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

Los propietarios de los solares no edificados deberán obligatoriamente limpiar y mantener limpio su predio, con su debido cerramiento a una altura de 2 metros. En caso de utilizar alambre de púas, este deberá ser protegido con material de la zona, es obligación del propietario cumplir esta disposición, caso contrario se aplicará la multa correspondiente.

**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.

**Art. 28.-** El uso de la vía pública y aceras, para la ubicación de materiales de construcción, será únicamente de 72 horas, terminado dicho plazo, y si el propietario no ha limpiado la vía pública, la Municipalidad procederá a realizar esa labor, por cuya ejecución se cobrará un valor establecido por la Dirección de Obras Públicas, el cual responderá al costo de la mano de obra y materiales utilizados en dicha limpieza, sin perjuicio de la multa que impondrá el Comisario por el incumplimiento de esta disposición.

Igualmente en caso de no exhibir rótulos o avisos de la existencia y la ubicación de materiales de construcción en la vía pública, aceras y bordillos, se impondrá la multa correspondiente.

**CAPITULO IV**

**DE LAS URBANIZACIONES**

**Art. 29.- Urbanización:** Es el fraccionamiento de un predio en once o más lotes.

**Art. 30.- Aprobación de las 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. 31.- Entrega de 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 documentación incluido planos y CD, para su archivo, y una copia de los planos aprobados, las cuatro copias restantes entregará a: Dirección de Obras Públicas Dirección de Avalúos y Catastros, Director de la obra y propietario, previo pago de tasa retributiva por gastos administrativos de aprobación de planos equivalente al 1x 1000 del costo de las obras de urbanización

**Art. 32.- Protocolización .-** La resolución emitida por el Concejo del Gobierno Cantonal luego de pasar a formar parte de la Ordenanza Municipal, se protocolizará en una Notaría 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. 33.- 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. 34.- Informe básico.-** Para la aprobación del Informe Básico, se presenta 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. 35.- 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. 36.- 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.
- Certificado de no adeudar al Municipio
- Entrega de replanteo de lotes.

**Art. 37.-** En cada uno de los planos constará la tarjeta de identificación y las finas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

**Art. 38.- Tratamiento de la solicitud .-** La Dirección de Planificación emitirá los informes pertinentes en el término de cuatro días de haber recibido el mojonamiento de los lotes, y se remitirá dichos informes y el borrador de Ordenanza de 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 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 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 legal del Gobierno Cantonal.

**Art. 39.- Inspección 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. 40.- RECEPCIÓN 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 Empresa Eléctrica y Teléfonos, para que levanten un acta de recepción-entrega de todas las obras.

Si todos los informes fueran favorables, la Dirección de Planificación oficiará a la 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, (oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y/o de devolución de todas las garantías de la obra.

## DE LAS SUBDIVISIONES:

**Art. 41.- Subdivisión.-** Se considera al fraccionamiento de un predio hasta un número máximo de 10 lotes, en áreas consolidadas urbanizables, así como aquellos que resulte de sucesión intestada o donación legítima judicial o extra judicial.

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

La subdivisión de un predio debe subdividirse en su totalidad, rigiéndose a lo establecido en el plan regulador con sus áreas mínimas y máximas según lo establecido en las zonas de planeamiento, si resultara más de 10 lotes será considerado como urbanización, y debe sujetarse a lo establecido en este caso.

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

**Art. 42.- Casos especiales de subdivisión.-** En los casos de subdivisiones cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte, donaciones legítimas o la partición judicial 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. 43.-** 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 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 extra judiciales entre cónyuges y herederos así como donaciones de padres a hijo por no existir lucro.

### **Art. 44.- Requisitos para aprobación 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 extra judicial 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; 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 continúa por manzanas frente, fondo y superficie.
- l) Los planos deberán tener la firma responsable de un arquitecto.
- m) Entrega de replanteo de lotes.
- n) Entrega de respaldo magnético CD.
- ñ) Certificado de no adeudar al Municipio.

**Art. 45.- Trámite de la solicitud.-** Toda solicitud para la subdivisión tramitará según lo indica el Art. 40 de la presente Ordenanza, en el término máximo 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. 46.-** En el caso que los propietarios hubiesen iniciado la construcción, sin permiso de construcción, serán notificados por la Comisaría Municipal con la orden de paralización de la obra, teniendo un plazo de 15 días laborables para legalizar el permiso de construcción, en caso de no legalizar el permiso de construcciones serán sancionados, previo informe del Director de Planificación con el pago de una multa equivalente a una remuneración mensual unificada, del trabajador en general, sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar dicha regulación urbana, bajo prevenciones de demolición en caso de desatención.

**Art. 47.-** En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a 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 **para legalizar la construcción teniendo un plazo máximo de 15 días laborables, en caso de no legalizar la construcción**, previo informe del Director de Planificación, con orden de suspensión de los trabajos y el pago de la multa equivalente a una remuneración mensual unificada del trabajador en general, y la rectificación 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. 48.-** El Concejo Municipal está facultado, si fuere necesario, a ordenar 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. 49.-** 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 demolición lo pagará el propietario. De no cancelar se cobrará por vía coactiva.

**Art. 50.-** Las demoliciones efectuadas en las construcciones que contravienen esta ordenanza no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase.

**Art. 51.-** Para la ocupación de la vía pública con materiales de construcción 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 en la vía pública.

**Art. 52.-** 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, si perjuicio de cumplir con el desalojo. El espacio de ocupación de la vía pública

deberá protegerse con cerramiento de madera, o cinta plástica de seguridad.

**Art. 53.-** Los propietarios de los solares no edificados, obligatoriamente deberá construir sus cerramientos, para tal efecto previa notificación del Comisaría 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. 54.-** 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, 25% de una remuneración básica mínima unificada del trabajador en general, si perjuicio de que el Comisario, ordene la suspensión de las obras hasta que se presente 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 serán sancionados con la multa equivalente al 50% de una remuneración mensual 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. 56.-** Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones, que no cuenten con planos aprobados, ni permisos de construcción, y que no respeten la normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente al 75% de una remuneración mensual 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. 57.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.-** Tomando en consideración existencia de muy pocos casos excepcionales de subdivisiones existentes en actualidad que no se ajustan a las superficies y frentes mínimos establecidos, pese las claras disposiciones contempladas en los artículos 41 y 42 de la presente Ordenanza, se legalizarán las referidas subdivisiones y construcciones existente previa la existencia de informes técnicos y legales favorables y por resolución del Ilustre Concejo Municipal.

**Art. 58.-** Todo cuanto no estuviere estipulado en la presente ordenanza y tuviera relación con estas disposiciones, se sujetarán a lo establecido en la Ley Orgánica d Régimen Municipal.

Dada en la Sala de Sesiones del Ilustre Concejo Municipal de Puerto Quito, a los 09 días del mes de julio de 2009.

  
Sr. Próspero Villavicencio Echeverría  
**VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO**

  
Lic. Ángel Delgado Guanga  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Puerto Quito, a los 09 días del mes de julio de 2009, Siento como tal que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón, en las sesiones realizadas los días viernes 12 de junio y jueves 09 de julio de 2009.

  
Lic. Ángel Delgado Guanga  
**SECRETARIO GENERAL**

**VICEPRESIDENCIA DEL CONCEJO CANTONAL DE PUERTO QUITO.-** Puerto Quito, a los 10 días del mes de julio de 2009, a las 09 horas.- Vistos: De conformidad con el Art. 125 de la Ley de Régimen Municipal, remitase original y copias de la presente Ordenanza, ante la Señora Alcaldesa del Gobierno Cantonal de Puerto Quito, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.

  
Sr. Próspero Villavicencio Echeverría  
**VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO**



**ALCALDÍA DEL CANTÓN PUERTO QUITO.-** Puerto Quito, a los 10 días del mes de julio de 2009, a las 11 horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 126 de la Ley de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** La presente Ordenanza para que entre en vigencia, para el efecto, se publicará en el Registro Oficial conforme lo establece el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.- **CUMPLASE.-**

  
 Sra. Narciza Párraga de Monar  
**ALCALDESA DEL CANTÓN PUERTO QUITO**



**CERTIFICACIÓN.-** Puerto Quito, 10 de julio del 2009; el Infrascrito Secretario del I. Concejo Cantonal de Puerto Quito, certifica que la Señora Narciza Párraga de Monar, Alcaldesa del Cantón, Proveyó y firmó la presente Ordenanza, que antecede en la fecha señalada.- **LO CERTIFICO.-**

  
 Lic. Ángel Delgado Guanga  
**SECRETARIO GENERAL**

