

ORDENANZA 027-PQ-2016

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON PUERTO QUITO

CONSIDERANDO

Que, es función primordial del GAD Municipal establecer las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a lo previsto en el Art. 54, literal c) del COOTAD.

Que, en materia de construcciones al GAD Municipal le compete regular y controlar las mismas en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres de acuerdo al literal f) del Art. 54 del mencionado Código Orgánico.

Que, en materia de Planeamiento y Urbanismo al GAD Municipal le compete regular las normas que permitan una eficaz aplicación de los preceptos legales establecidos en el Art. 55, literal a) del COOTAD.

Que el Gobierno Central desde el año 2014, aprobó la norma ecuatoriana de la construcción con 10 capítulos que deben observarse en forma obligatoria: 1. Cargas (No sísmicas); 2. Cargas Sísmicas y Diseño Sismo resistente; 3. Rehabilitación sísmica de estructuras; 4. Estructuras de Hormigón Armado; 5. Estructuras de Mampostería Estructural; 6. Geotécnia y Cimentaciones; 7. Estructuras de Acero; 8. Estructuras de Madera; 9. Vidrio; 10. Viviendas de hasta dos pisos con luces de hasta 5m;

Que, es necesario contar con Normas Técnicas de clara aplicación para el correcto trabajo de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas municipales

Que, las Ordenanzas de "Aprobación de Planos y Control de Construcciones de Edificaciones dentro de las Zonas Urbanas del Cantón Puerto Quito", y "Fraccionamiento Territorial Rural en el Cantón Puerto Quito y sus reformas" aprobadas y promulgadas por el Concejo Municipal el 10 de julio de 2009 y, 23 de septiembre de 2011 y sus dos reformas aprobadas el 20 de diciembre de 2012 y 27 de diciembre de 2013 respectivamente, se encuentran desactualizadas, desestructuradas e incompletas, razón por la que deben ser modificadas y sustituidas.

En uso de sus atribuciones legislativas previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACION DE PLANOS, GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTO DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO

CAPITULO I

AMBITO, EFECTOS Y PRINCIPIOS DE LA ACCION

Art. 1.- Ámbito.- La presente ordenanza tiene por objeto establecer las normas, procedimientos y requisitos mínimos para garantizar una óptima convivencia humana, mediante la regulación y el control de proyectos de edificación, fraccionamiento de suelo, uso, destino y ubicación de las edificaciones en el Cantón Puerto Quito, y declaración de un bien inmueble existente bajo régimen de propiedad horizontal, además de normar las sanciones para garantizar su cumplimiento.

Art. 2.- Efectos.- Estarán sujetas a las disposiciones de esta ordenanza todo fraccionamiento de suelo y/o edificación o estructura existentes y las que se levanten en el territorio cantonal.

La autorización otorgada por el Municipio deja a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El hecho de que un contribuyente realice la intervención con la debida autorización no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 3 Principios.-

- a) Los procedimientos administrativos que se ejecuten para la Autorización por parte del Municipio observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.
- b) Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar la Autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén expresamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte de la Unidad

Administrativa Otorgante, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del contribuyente.

- c) Es potestad de la máxima autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, simplificar, mediante la correspondiente Resolución Administrativa y en el ejercicio de sus potestades, los procedimientos previstos en este Título; así como, elaborar las instrucciones administrativas y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas de gestión para el fraccionamiento del suelo y la construcción, que serán expedidos atendiendo a las necesidades de la gestión.

Art. 4.- Excedentes o disminuciones.- Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original y linderos que consten en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GADMPQ a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos.

En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Unidad de Avalúos y Catastros, se presumirá que se trata de excedente o disminución, cuya regularización debe sujetarse a la Ordenanza existente para el efecto, siempre que tal excedente o diferencia supere los márgenes de tolerancia que se expresan a continuación:

a. Para predios urbanos, cabecera cantonal y centros poblados definidos en el PDOT se considerará un margen de tolerancia de hasta el tres por ciento (3%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad; y.

b. Para predios rurales, se considerará un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) de la superficie total del predio que conste en el título de propiedad.

Art. 5.- Determinación de linderos.- Para la determinación de los linderos se podrán considerar tanto los elementos físicos permanentes existentes en el predio, como muros, cerramientos y similares; elementos naturales existentes, como quebradas, taludes, espejos de agua o cualquier otro accidente geográfico.

CAPITULO II DEFINICIONES

Art. 6.- Para la correcta interpretación y aplicación de la Presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones y las demás que constan en el COOTAD y Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ACOMETIDA: Es la instalación comprendida entre el punto de entrega del suministro de energía eléctrica al consumidor y la red pública del distribuidor

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

ALERO: Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

ALTURA DE LOCAL: La distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior, medida en el interior del local.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA TOTAL: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

AREA ÚTIL: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a

afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁREA COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

AREA DE AFECTACION: Se considera área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a:

- Proyectos municipales de vialidad y equipamiento.
- Derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas.
- Franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de conducción de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales.
- Franjas de protección natural de quebradas, aún cuando éstas hayan sido rellenadas.
- Los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; zonas anegadizas.
- Terrenos que presenten pendientes mayores al 30%, para proyectos habitacionales.

AREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos por piso excluyendo el área de terrazas y balcones.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

AREA UTIL DE CONSTRUCCION: Es el área resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores, pasillos), balcones,

terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones, establecidas por las normas.

BAJANTE: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL.- Constituye la reserva de suelo implementada por el GAD Municipal de Puerto Quito para atender casos de comodatos, donaciones, permutas o reestructuraciones parcelarias por motivo de expropiaciones, o para la implantación de servicios municipales o programas habitacionales que ejecute el GAD municipal.

BARRERAS: Son impedimentos que encuentran las personas para realizar una actividad dentro de la forma o margen que se considera normal para un ser humano en función de la edad, sexo, y/o factores sociales y culturales.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CAMINO PUBLICO: Son caminos públicos todas las vías de tránsito terrestre construidas para el servicio público y las declaradas de uso público. Se consideran además como públicos los caminos ubicados en propiedad privada que hayan sido usados desde hace más de 15 años por los habitantes de una zona (Ley de Caminos, Art. 1). Los mismos deberán mantener su trazado y configuración actual, pudiendo ampliarlos y mejorarlos de mutuo acuerdo entre los beneficiarios del camino, con la aprobación del GAD Municipal de Puerto Quito.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote, en el que se incluyen locales habitables.

Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (CUS): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

CPE INEN 19: Código de Práctica Ecuatoriano (Código Eléctrico Nacional).

CUNETAS: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACION ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios

públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

ESPALDON: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

INFORME DE REGULACION DE SUELO.- Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

LIMITE URBANO: Línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada

con otra.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE/PREDIO: Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

NEC: Norma Ecuatoriana de la Construcción.

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PORTAL o SOPORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de éstos (en volado); en terreno de la edificación a partir de la línea de fábrica, para la circulación peatonal.

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos lotes, hasta diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan de Ordenamiento Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del Cantón que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

VIA PUBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VIAS DE CIRCULACION PEATONAL: Las calles, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tiene como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares

VOLADIZO o VOLADO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

CAPITULO III DEL INFORME DE REGULACION DE SUELO

Art. 7.- Toda persona natural o jurídica propietaria de un predio que quieran ejercer su derecho a fraccionar el suelo y/o construir dentro de la en la circunscripción territorial del cantón Puerto Quito, están obligadas a solicitar al GAD Municipal el correspondiente Informe de Regulación de Suelo (IRS).

La información a ser entregada por parte de la administración municipal incluirá, sin que su enunciación sea exhaustiva:

- a) Los índices y requisitos impuestos por los instrumentos de ordenamiento territorial y, en particular, la zonificación y uso del suelo, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación.
- b) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección y cualquier otro retiro de seguridad.
- c) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.
- d) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.
- e) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.

Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

Art. 8.- La Dirección de Planificación en el término de cuatro días laborables resolverá lo pertinente y aceptará o negará el Informe de Regulación de Suelo de forma motivada, salvo el caso que deban realizarse planes parciales de estudios de ordenamiento territorial.

CAPITULO IV DE LAS EDIFICACIONES

Art. 9.- Toda persona natural o jurídica que desee edificar, ampliar, remodelar o realizar

cualquier obra de edificación en la zona urbana y urbanizaciones deberá obtener la Aprobación de los Planos y el Permiso de Construcción. En la zona rural se exigirá aprobación de planos y permiso de construcción en las edificaciones de dos o más plantas habitables.

Se exigirá aprobación de planos y permiso de construcción en forma general para edificaciones de salud; educación; comercial a gran escala; servicios y oficinas; centros de diversión; alojamiento; salas de uso cultural; recreación y deportes; piscinas; industrias (empacadoras, fábricas y envasadoras); mecánicas; estaciones de servicio; gasolineras; depósitos de combustible y gas licuado de petróleo; culto; cementerios y servicios funerarios; transporte terrestre (terminales) y bienestar social.

En caso de obras menores de ampliación hasta 42 m², remodelación, reparación, pintura o cerramiento, en el área urbana y urbanizaciones, deberá obtener el correspondiente Permiso de Trabajos Varios.

Art. 10.- Para edificaciones de tres pisos o más, que alberguen a más de 25 personas, construcciones que de acuerdo a la Ley de Defensa Contra Incendios se encuentren clasificadas en los tipos A y B, adjuntarán el certificado de aprobación de los planos de las Instalaciones Contra Incendios otorgado por el Cuerpo de Bomberos de Puerto Quito.

TIPO A: Empresas, industrias, fábricas, bancos, edificios, plantas de envasado, hoteles de lujo, centros comerciales, plantas de lavado, cines, bodegas empresariales, supermercados, comisariatos, clínicas, hospitales, escenarios permanentes

TIPO B: aserraderos, lavanderías, centros de acopio, gasolineras, mecánicas, lubricadoras, hoteles, hostales, bares, discotecas, bodegas de víveres

Art. 11.- Los proyectos de tipo industrial, además deberán adjuntar el Certificado de Impacto Ambiental, tratamiento de desechos sólidos y afluentes químicos, otorgado por la Autoridad Ambiental Competente.

Art. 12.- Contenido de los planos.- Los planos que se presenten para su revisión y trámite se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a) Se presentarán debidamente doblados en una carpeta y en láminas de formato INEN
- b) Cuadro de títulos.- deberán contener como mínimo los siguientes datos:
 - Clave catastral del predio
 - Nombre del proyecto

- Nombre, cédula y firma del propietario
- Nombre, firma y número del registro profesional de la SENESCYT del o los profesionales proyectistas.
- Contenido de la lámina
- Escalas utilizadas
- Fecha
- Número de la lámina
- Ubicación
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo presentado, antepuesto al número de la lámina, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:
 - A: planos arquitectónicos
 - E: planos estructurales
 - I: Planos de instalaciones
- c) Cuadro para sellos de aprobación: Todo plano deberá disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios.
- d) Contenido mínimo del proyecto: Los planos deberán contener como mínimo:
 - Plantas arquitectónicas
 - Cortes (mínimo 2)
 - Fachadas.
 - Ubicación, que abarque una zona de 300 metros de radio con su correcta orientación y nombres de calles, plazas etc., inscrita en una circunferencia.
 - Implantación a escala, donde conste el proyecto, la orientación, cerramiento, accesos, áreas edificadas existentes a mantenerse o derrocar, en caso de haberlas, estacionamientos, patios de servicio etc. (con dimensiones, ángulos del terreno, colindantes, áreas de protección, derecho de vía, etc.)
 - Cuadro de áreas: Dentro de la primera lámina del proyecto arquitectónico se implantará un cuadro que contenga: denominación de los espacios, niveles, áreas útiles, áreas no computables construidas y abiertas, áreas brutas o construidas y áreas totales, las mismas que coincidirán con las del dibujo del proyecto

NOTAS:

1. Se permitirán locales habitables en subsuelo, siempre y cuando tengan la iluminación y ventilación naturales exigidas por las normas de edificación
2. Las plantas arquitectónicas deberán contener la nomenclatura de cada área y serán dimensionadas al exterior, haciendo constar medidas parciales y totales de los locales,

- espesores de muros, apertura de ventanas, puertas, ejes de columnas, etc.
3. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera o bordillo existentes
 4. En la planta de cubiertas, se indicarán las pendientes en caso de que éstas fueran inclinadas
 5. Los cortes serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto; por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de la escalera si la hubiere. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno y en caso de adosamientos el del terreno colindante.
 6. Se graficarán todas las fachadas que contenga la edificación.
- e) Planos de instalaciones:
- El conjunto de planos de instalaciones podrá ser presentado a una escala mayor que el de las plantas, fachadas y cortes, con el fin de facilitar su lectura y comprensión al momento de construir.
 - Se presentarán planos de instalaciones de agua potable, instalaciones sanitarias, desfogue de aguas lluvias, instalaciones eléctricas y de telefonía.

NOTAS:

1. No se permitirá que las cubiertas inclinadas boten las aguas al predio vecino.
 2. Las bajantes de los desagües de aguas lluvias y goteros provenientes de las cubiertas de las edificaciones serán internos y embebidos en la mampostería.
- f) Planos estructurales:
- Los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura de la edificación y el armado de sus elementos, debidamente acotados, además de detalles y cuadros de hierros. Se sujetarán a lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de la Construcción en lo referente a construcciones sismos resistentes.
 - Se presentarán a una escala mayor que el de los planos arquitectónicos para una mayor y cabal comprensión
- g) Memoria descriptiva:
- En ésta se indicará de una manera general las características y peculiaridades de la construcción, monto, finalidades, usos, etc. En un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4. Este requisito se exigirá si la magnitud del proyecto lo amerita o por petición expresa del Director de Planificación

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

Art. 13.- Proyectos ampliatorios o modificatorios: Se aprobarán en caso de alteraciones o incrementos sustanciales en la obra, que involucren cambios en las fachadas o incrementos mayores a 42 m² de construcción o del número de pisos. Los planos contendrán tanto las partes nuevas como las áreas afectadas de la edificación existente.

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

- Áreas a derrocarse: achurado color amarillo
- Áreas de construcción nueva: líneas de color rojo
- Áreas a modificarse: líneas de color negro

Art. 14.- Permiso de construcción: Una vez aprobados los planos, la Dirección de Planificación, emitirá el correspondiente Permiso de Construcción y procederá al sellado respectivo de los planos.

Art. 15.- Valor del metro cuadrado de construcción: Para el cálculo de las tasas por probación de planos y permisos de construcción, cada año, la Dirección de Obras Públicas Municipales determinará y fijará el valor del metro cuadrado de edificación para el Cantón, de acuerdo a los análisis de precios correspondientes y por material predominante en la estructura de la misma, estos es:

- hormigón,
- mixta o metálica, y
- madera o material de la zona.

Art. 16.- Plazos de ejecución y revalidación de proyectos.- Una vez obtenido el permiso de construcción el propietario iniciará los trabajos dentro de los dos años subsiguientes a la fecha de otorgado el mismo. El permiso de construcción caducará luego de este plazo y se deberá solicitar su revalidación, presentando:

- Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- Informe de Regulación de Suelo
- Copia de los planos aprobados
- Copia del permiso de construcción
- Copia de las escrituras o título de propiedad

- Certificado actualizado de no adeudar al municipio
- Certificado de Avalúos y Catastros

Art. 17.- Es obligación del propietario del predio la pavimentación de la acera exterior del predio, en el caso de existir bordillos, y los muros de contención necesarios para la estabilización del terreno con el fin de evitar perjuicios a los vecinos colindantes, lo que será verificado previo a la devolución del fondo de garantía rendido ante la municipalidad.

Art. 18.- Prohibición.- Ningún funcionario o profesional de esta corporación municipal podrá firmar o negociar, cobrar, utilizar firmas de suplantación, tramitar proyectos de diseño, de elaboración de planos o permisos de construcción de edificación, bajo prevención de aplicar las sanciones de acuerdo a la ley.

CAPITULO V

OBRAS MENORES, TRABAJOS VARIOS, SOLARES NO EDIFICADOS

Art. 19.- La Dirección de Planificación, extenderá los permisos para realizar trabajos varios u obras menores, tales como:

- Construcción de cerramientos
- Colocación de materiales de construcción en la vía pública.
- Mantenimiento, modificación, ampliación, obra nueva, demolición o reparación de construcciones existentes, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 42 m², o que su costo no supere las 20 RBU, y siempre que no implique un cambio de uso de la edificación existente o modificaciones en las fachadas. Este permiso se lo otorgará por una sola vez.
- Pintura de fachadas
- Pavimentación de veredas o patios
- Cambio de cubiertas deterioradas
- Construcción de lavanderías

Art. 20.- El permiso para realizar obras menores o trabajos varios, será entregado en el término de 3 días laborables.

Art. 21.- La construcción de losas no serán considerada como trabajos varios u obras menores.

Art. 22.- Solares no edificados.- En áreas urbanas, los propietarios de los solares no edificados deberán obligatoriamente limpiar su predio y mantener limpia la acera, con su

debido cerramiento a una altura no menor a 2 metros. Es obligación del propietario cumplir esta disposición, caso contrario se aplicará la multa correspondiente.

Art. 23.- En áreas rurales obligatoriamente los propietarios de los predios deberán mantener limpias de maleza los cerramientos y las cunetas de las vías.

CAPITULO VII

SUPRESION DE BARRERAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS

Art. 24.- Accesibilidad.- Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la Ciudad y el Cantón a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 "Accesibilidad de las Personas al Medio Físico" publicado en el Registro Oficial N° 69 de 18 de noviembre de 2009.

A más de las normas citadas en esta ordenanza, se deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos que posteriormente dictare el Estado, y que se agregarán a esta ordenanza en forma automática.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas.

- Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Señalización.
- Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Símbolo gráfico. Características Generales.
- Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
- Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Símbolo de no vidente y baja visión.
- Norma NTE INEN – 2 243:2009 - Vías de circulación peatonal.
- Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Agarraderas, bordillos y pasamanos.
- Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Rampas fijas.
- Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
- Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Corredores y Pasillos
- Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Estacionamiento.
- Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Escaleras.
- Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Tránsito y señalización.
- Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Transporte.

- Norma NTE INEN – 2 293: 2001 - Área higiénico-sanitaria.
- Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Ascensores.
- Norma NTE INEN – 2 300: 2001 - Dormitorios.
- Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Pavimentos.
- Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Acceso, puertas.
- Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Elementos de cierre, ventanas.
- Norma NTE INEN – 2 313: 2001 - Cocina.
- Norma NTE INEN – 2 314: 2009 - Mobiliario urbano.
- Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Terminología.

NOTAS:

- a) Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
- b) Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
- c) Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.

CAPITULO VIII INSPECCION DE EDIFICACIONES

Art. 25.- Comisaría Municipal inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten dentro de la circunscripción del Cantón, comprobará que se hayan obtenido los permisos correspondientes y el uso que se dé a las edificaciones y a sus distintas dependencias; la Dirección de Planificación verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobados y con las normas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 26.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de la obra se está ejecutando en contravención de los planos y especificaciones aprobadas o de las disposiciones de esta Ordenanza, la Dirección de Planificación suspenderá temporalmente el Permiso de Construcción hasta que el responsable técnico de la obra realice y apruebe las modificaciones a que hubiere lugar.

Art. 27.- En caso de negarse a hacerlo y continúe con las obras, la Dirección de Planificación solicitará a Comisaría Municipal la suspensión de la obra y la Imposición de las

sanciones contempladas en esta Ordenanza y notificará a Tesorería Municipal para que se ejecute la garantía por obras rendida.

Art. 28.- Es obligación del propietario de la obra presentar el Permiso de Construcción al Comisario Municipal o los inspectores municipales que lo solicitaren.

Además colocará un rotulo que contenga la información de la obra a realizarse, donde consten los datos del responsable técnico de la construcción, vigencia y número del permiso de construcción.

Art. 29.- Uso de vía pública.- La autorización para el uso de la vía pública (incluye aceras) para la colocación de materiales de construcción, será únicamente por 3 días, en caso de trabajos menores, y 15 días en caso de construcciones nuevas, 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 el valor que establezca 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 existir rótulos, cintas de prevención o avisos de la existencia y la ubicación de materiales de construcción en la vía pública, aceras y bordillos, se impondrá la multa correspondiente.

La Dirección de Planificación determinará el área a ocuparse. En caso de suspenderse la obra, el propietario de inmediato procederá a despejar el área ocupada de la vía

En caso de requerir más tiempo para la ubicación del material en la vía pública, el propietario de la obra lo solicitará ampliación de plazo.

CAPITULO IX
DE LA DIVISION DEL SUELO
SECCION I
DE LOS LOTES Y SISTEMA VIAL

Art. 30.- Superficie mínima de los lotes.- Para la fijación de las superficies mínimas de los lotes en los fraccionamientos, se atenderá a las normas de zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial, o las determinadas por la Ordenanza de Uso de Suelo cantonal. Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las

características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 31.- Sistema vial.- Todo fraccionamiento de suelo debe contemplar un sistema vial de uso público para acceso a los lotes. El sistema vial se sujetará a las regulaciones contenidas en las especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías del Sistema Nacional de Autopistas, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, acueductos y líneas de transmisión eléctrica.

Art. 32.- Derechos de vía a aplicarse.- De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de la vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. En casos particulares de vías de mayor importancia se solicitará su definición del MTOP a través de un Acuerdo Ministerial, que ampliará el derecho de vía según las necesidades técnicas.

En el caso de las vías consideradas como categorías 1 y 2, según el plano de la Propuesta Vial del Plan de Ordenamiento Territorial se regulará con el derecho de vía de 25 metros a partir del eje de la vía para ubicar el cerramiento y 5 metros adicionales para construcción de edificaciones.

El resto de vías que no estén dentro de las categorías 1 y 2, se considerarán caminos y el derecho de vía se extenderá a 12 metros medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para este caso se considera como ancho de vía mínima para la capa de rodadura de 12 metros, a cada lado de esta capa de rodadura se considera un retiro de 6 metros que es considerado como vía pública, según lo que dispone la Ordenanza Sustitutiva que Reglamenta el Uso y Ocupación de la Vía Pública en el Cantón Puerto Quito.

En las guardarrayas la vía será de 7 metros y el derecho de vía será de 6 metros desde el borde de la vía a cada lado.

Las vías menores a las guardarrayas se considerarán callejones o senderos peatonales, se dejará un retiro o derecho de vía de 3 metros desde el borde de la vía, a cada lado.

En el derecho de vía no se podrá edificar, plantar árboles o realizar cualquier obra, salvo cuando exista autorización del MTOP y permiso del GAD Municipal de Puerto Quito, con excepción de los cerramientos que se efectuarán con material que sea fácilmente transportable a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de

púas (Reglamento aplicativo de la Ley de Caminos del Ecuador, capítulo I, Del Control de los Caminos Públicos, Art. 4).

En el caso de las categorías de las vías que se establecen en la presente Ordenanza, sus retiros son contabilizados como derecho de dominio del propietario.

SECCION II DE LAS AREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 33.- Área verde comunal.- En todo fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad mínimo el 15 % y máximo el 25% calculado del área útil del terreno fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales; como lo dispone el Art. 424 reformado del COOTAD. Tales bienes de dominio y uso público no podrán ser cambiados de categoría.

Dentro del rango establecido, no se considerarán los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Se destinarán para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada. La Dirección de Planificación aprobará la ubicación de estas áreas.

Art. 34.- Excepción de entrega de áreas verdes.- Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie del terreno a dividirse no supera los MIL metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Art. 35.- Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la municipalidad.- Las autorizaciones de aprobaciones de fraccionamientos se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal a favor de la municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

Art. 36.- Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en el artículo 33 de esta Ordenanza.

SECCION III DE LOS FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES

Art. 37.- Subdivisión: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, que cumplan con el área mínima establecida en el ordenamiento territorial, así como los que resultaren de sucesión intestada o donación legitimaria judicial o extra judicial. Para las subdivisiones se tomará en cuenta la totalidad del predio.

Art. 38.- Corresponde a la máxima Autoridad Cantonal, o al/la funcionario/a que la misma delegase, autorizar la subdivisión de solares. Los Notarios Públicos y Registrador de la Propiedad Cantonales para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal, concedida para el fraccionamiento de los terrenos; de no hacerlo, las escrituras serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

Art. 39.- Casos especiales de subdivisión.- En subdivisiones de predios por herencia, y los casos judiciales y extrajudiciales entre cónyuges y herederos, así como donaciones de padres a hijos por no existir lucro, el predio se partirá en tantas partes cuantos herederos tengan derecho; el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido por esta ordenanza, pero en ningún caso será menor a 120 m², con 8 metros de frente. No se exigirán áreas comunales. En los casos en que por partición se produjeran lotes de menor cabida, los copropietarios deberán declarar el predio en propiedad horizontal a fin de efectuar la partición y adjudicación de alícuotas.

En el caso de donaciones de padres a hijos, los predios resultantes quedan prohibidos de enajenar por un periodo de 5 años.

La dotación de servicios básicos como vías de acceso, agua y energía eléctrica será de exclusiva responsabilidad de los propietarios de los lotes, deslindando de la misma a la Municipalidad.

Art. 40.- Partición judicial.- En caso de partición judicial entre personas particulares, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a los representantes judiciales del GAD Municipal de Puerto Quito y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal; para el efecto, se deberá remitir el plano para la partición, en el que deberá constar las áreas verdes y comunales, y el porcentaje de contribución establecido en esta ordenanza y el COOTAD.

SECCION IV

DE LAS URBANIZACIONES O LOTIZACIONES

Art. 41.- Urbanizaciones o lotizaciones: Son propuestas de iniciativa pública o privada que tienen como finalidad la división y habilitación del suelo en once o más lotes, además del correspondiente al de las áreas comunales, de equipamiento y áreas verdes, y se sujetarán a lo establecido para cada tipo de urbanización.

Art. 42.- Urbanización o lotización urbana.- Se desarrollarán únicamente en áreas del Cantón calificadas exclusivamente como suelo urbano o urbanizable.

Art. 43.- Urbanización o lotización para programas de interés social progresiva.- Son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada cuanto por el GAD Municipal de Puerto Quito, los mismos que serán calificados como tales por el Concejo Municipal y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales del Cantón. La organización legalmente constituida luego de evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

Presentarán los estudios completos del proyecto a ejecutarse y para dotación de servicios básicos para su análisis y aprobación, y cumplirán con las normas previstas en la ley, esta ordenanza y demás ordenanzas pertinentes.

Los lotes tendrán una superficie mínima de 120 m², con un frente mínimo de 8 metros por 15 metros de fondo.

No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas tales por los GADs Municipal de Puerto Quito, Provincial de Pichincha, o por el Gobierno Central. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos competentes y/o el GAD Municipal de Puerto Quito; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, quebradas, acequias, ríos, red de energía eléctrica, redes de alta tensión y mas lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Los lotes resultantes no podrán ser subdivididos salvo cuando se trate de un predio de herederos, siempre y cuando cada sub lote tenga 200 m² de superficie y 10 metros de frente, en los casos de urbanizaciones y fraccionamientos y 120 m² en programas de vivienda.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a Alcaldía para la evaluación de la condición socioeconómica de la organización social;
- b) Certificados del GAD Municipal y Registro de la Propiedad de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine la Municipalidad, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Municipio por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. 44.-Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.- El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberá realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la Municipalidad;
- ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a la municipalidad.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad. El GAD del Puerto Quito, suscribirá directamente él o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

Art. 45.- Lotización rural para uso habitacional.- Es la división de una propiedad ubicada en el área rural del Cantón destinado para uso habitacional en lotes con una superficie no menor a 625 m². Se implantarán fuera de las zonas de expansión de los

centros poblados existentes, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y se los autorizará en zonas donde no afecten la clara vocación de zonas agropecuarias y que tengan factibilidad favorable, emitida por la Dirección de Servicios Públicos de la Municipalidad de Puerto Quito.

Art. 46.- Quintas vacacionales.- Fraccionamiento rural destinado a actividades de descanso y recreación en zonas de clara vocación turística, determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial. Su uso será exclusivamente de vivienda y contendrán áreas de recreación y esparcimiento, las mismas que cumplirán con lo dispuesto en el Art. 29 de esta ordenanza.

El área mínima de los lotes será de 2500 m² y no podrá ser subdividido en lo posterior, a menos que el Plan de Ordenamiento Territorial así lo permita.

Los promotores o propietarios presentarán los estudios completos para dotación de servicios básicos para su análisis y aprobación, esto es, sistema de agua potable, diseño eléctrico público y sistema de depuración de aguas residuales y cumplirán con las normas previstas en la ley, esta ordenanza y demás ordenanzas pertinentes

Art. 47.- Fraccionamiento o lotización agrícola.- Considerase fraccionamiento Agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles o que posean una clara vocación agrícola de conformidad con la ley.

El lote mínimo permitido en estos fraccionamientos será de UNA hectárea (10.000,00 m²), tendrá frente a una vía de acceso y no podrá ser subdividido en lo posterior, con el fin de no perder su vocación agrícola, ni podrá ser cambiado su destino ni su uso.

Art. 48.- Fraccionamiento de predios de asociaciones agropecuarias y turísticas.- Este tipo de asociaciones están conformadas por personas dedicadas a las actividades propias de su ámbito ya sea agropecuario o turístico; para acceder a este tipo de fraccionamiento deben contar con los respectivos estatutos, el acuerdo ministerial de la aprobación de la misma y el registro actualizado de la directiva. El lote mínimo permitido en estos fraccionamientos será de UNA hectárea (10.000 m²).

Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Únicamente y con autorización de la Dirección de Planificación, se podrán construir

establos, bodegas de almacenamiento de productos agropecuarios o ganaderos y de ser necesaria una vivienda para guardianía, la misma que no tendrá más de 42 m2 de construcción.

SECCION V DE LA REESTRUCTURACION PARCELARIA Y LA POTESTAD ADMINISTRATIVA

Art. 49.- Se entenderá por reestructuración de lotes a un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

Art. 50.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal de Puerto Quito.

Art. 51.- En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes.

Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o posesionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

Art. 52.- En áreas urbanas, el lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual, la máxima autoridad municipal en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento general y la ordenanza correspondiente.

SECCION VI DE LAS OBRAS

Art. 53.- El propietario o promotor de un fraccionamiento, conjunto habitacional, lotización o urbanización será el único responsable de realizar los estudios y ejecutar todas las obras de infraestructura básica. Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y

Página 27 de 45

urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos por parte de la Municipalidad, Empresas Eléctricas y CNT.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías lastradas.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirán obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan.

La Dirección de Servicios Básicos de la Municipalidad y las Empresas Eléctricas no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas de riesgos.

Art. 54.- Al presentar el proyecto definitivo, se determinarán en las urbanizaciones las obras que el propietario construirá y entregará sin costo al Municipio sobre la base del cronograma valorado que se presente adscrito al plano de loteamiento. La Dirección de Planificación, previo a la autorización del Concejo Municipal las aprobará o dispondrá las obras a ejecutarse.

Art. 55.- Movimiento de tierras.- Todo movimiento de tierra que se realice en el Cantón debe contar con el permiso municipal respectivo, previo informe favorable de las Direcciones de Planificación y Obras Públicas Municipales.

Art. 56.- La apertura de nuevas vías, los desbanques, rellenos y toda modificación se taludes naturales u otras acciones que modifiquen la morfología o la estabilidad del suelo en el Cantón, deberá previamente tener autorización municipal, precautelando la estabilidad de los suelos donde se fueran a realizar.

Para este fin, toda persona que realice de forma justificada acción alguna sobre el territorio cantonal deberá presentar los estudios topográficos del estado actual y la modificación que se va a realizar, con la firma de responsabilidad de un profesional en la materia.

SECCION VII DE LA REGULARIZACION DE BARRIOS

Art. 57.- Cuando por resolución del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados dentro de la circunscripción cantonal, de oficio o a petición de parte, el/la Alcalde/sa podrá ejercer la **Potestad de Partición Administrativa** de acuerdo a lo dispuesto en el art. 486 reformado del COOTAD.

SECCION VIII DE LA CONSERVACION DEL AMBIENTE

Art. 58.- De la licencia ambiental.- Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el ambiente. Se requerirá registros ambientales, para todo proyecto de intervención urbanística en el Cantón

Para la aprobación de los proyectos se presentarán en la Dirección de Planificación, con las firmas del responsable del proyecto y del propietario, la siguiente documentación:

- a) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso
- b) Registro ambiental realizado en el SUIA, con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo
- c) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- d) Certificado de Intersección de Áreas Protegidas, emitida por la Autoridad Ambiental competente
- e) Ficha o Licencia Ambiental, de exigirla la Autoridad Ambiental, con la descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con el plan de manejo para evitar o minimizar su incidencia.

SECCION IX DE LA DECLARATORIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 59.- Para que una persona natural o jurídica pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble en proceso de construcción en su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la autorización de la construcción en los términos establecidos en la presente ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal y a través

de un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General a dicha Ley.

Art. 60.- No será exigible la aprobación de Propiedad Horizontal previsto en esta sección cuando, conjuntamente con las autorizaciones de obras mayores, el Municipio haya aprobado, si el peticionario así lo requirió y la planificación de su intervención constructiva se realizó bajo el régimen de copropiedad, el proyecto de régimen de propiedad horizontal en el mismo trámite y con la misma autorización.

Art. 61.- Edificaciones que pueden acogerse al Régimen en Propiedad Horizontal: Podrán acogerse bajo este Régimen las edificaciones ubicadas que alberguen dos o más unidades de vivienda oficinas, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

Art. 62.- En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas y urbanizables que se desarrollen bajo este régimen, se respetarán la trama vial existente o proyectada, previo informe de la Dirección de Planificación.

Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de 25.000,00 m² siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.

Art. 63.- Las edificaciones a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar previamente con informe de aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción.

SECCION X GARANTIAS

Art. 64.- Garantía por obras en divisiones de suelo.- Para garantizar la ejecución de obras que corresponda efectuar al propietario por el valor total de las obras a ejecutarse, según el cronograma valorado de obras aprobado, constituirá hipoteca a favor de la municipalidad mínimo sobre el 30% del total de los lotes en área rural y el 50% en área urbana, los cuales quedarán gravados y no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Art. 65.- Garantía por construcción.- 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 consistirá en una letra de cambio o cualquiera de las previstas en las leyes vigentes, por un equivalente al 15% del valor total de la obra. Esta será devuelta cuando se concluya la edificación y se extienda el permiso de habitabilidad.

Art. 66.- Garantías por áreas comunales en proyectos a ser declarados en propiedad horizontal: Para garantizar el cumplimiento de las áreas comunales que impliquen construcción, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declarados en propiedad horizontal, la garantía a favor del municipio tendrá un valor equivalente al treinta por ciento del costo total de las obras comunales, mediante la entrega de una letra de cambio con un aval o garante que será devuelta una vez recibidas las obras. Para el cálculo se multiplicará la superficie del área comunal por el valor del m² de construcción por obras de urbanización o edificación establecidos por la Dirección de OOPP, y de este valor, el treinta por ciento. Las garantías por áreas comunales, sean éstas construidas, zonas verdes recreativas o vías interiores, serán en todos los casos presentados en la primera etapa de construcción, de existir varias etapas.

CAPITULO X DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 67.- Requisitos para el Informe de Regulación de Suelo (IRS):

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (formularios en especies valoradas)
- b) Copia del título de propiedad o documento que acredite la misma
- c) Copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado
- d) Copias de la cédula de identidad
- e) Certificado de no adeudar al municipio, actualizado
- f) Realizar el pago de la tasa por ubicación de puntos de línea de fábrica y determinación de niveles de edificación

Art. 68.- Requisitos para aprobación de planos y permiso de construcción.- Presentarán los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación (formularios en especies valoradas)
- b) Informe de Regulación de Suelo
- c) Copia del título de propiedad o documento que acredite la misma
- d) Copia del comprobante de pago del impuesto predial actualizado
- e) Copias de la cédula de identidad
- f) Certificado de no adeudar al municipio, actualizado
- g) 4 copias del plano arquitectónico y de instalaciones, firmado por el arquitecto

proyectista y el propietario.

- h) En caso de edificaciones con estructura de hormigón armado desde la primera losa, deberán presentar los planos estructurales firmados por un ingeniero civil y el propietario.
- i) Certificado de la SENESCYT de los profesionales responsables del proyecto
- j) Formulario INEC de construcciones, debidamente llenado

Art. 69.- Trámite de aprobación de planos de construcción:

- a) La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza y en caso de ser así, los declarará aprobados.
- b) En caso de que los planos no cumplieren con los requisitos exigidos se harán constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos existentes y se devolverán los documentos al profesional responsable para su rectificación y/o complementación
- c) La Dirección de Planificación comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados en el término de 5 días laborables a partir de la fecha de recepción.

Art. 70.- Requisitos para la aprobación de subdivisiones: Para aprobar subdivisiones, el interesado presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- b) Informe de Regulación
- c) Copia de escritura o título de propiedad
- d) Copia de cédula de identidad
- e) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso
- f) Certificado actualizado de gravámenes del predio otorgado por el Registro de la Propiedad
- g) Certificado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos del GAD Municipal que establezca la posibilidad de dotación de estos servicios a los predios que no los tengan (en áreas urbanas).
- h) En caso de partición extrajudicial o transferencia de padres a hijos, se adjuntará una solicitud firmada por los interesados y el profesional responsable
- i) En caso de partición judicial se adjuntará la copia certificada de la sentencia dictada por el Juez correspondiente en la que señale la disposición de efectuar la partición del inmueble

- j) Cuatro (4) copias del plano de subdivisión, elaborado a escala, sobre plano actualizado, conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequia, esteros, ríos, quebradas, loteamiento y linderos dimensionados, y, además:
- La numeración de manzanas y lotes deberá ser al norte y al lado más derecho
 - Cuadro de datos conteniendo superficies, datos de frente, fondo y porcentajes, área total del predio a subdividirse, área útil, áreas de vías y aceras, áreas de afectación, áreas de protección y área verde comunal.
 - Cuadro de coordenadas georeferenciadas del predio.
 - Cuadro de linderos de los lotes resultantes
 - Cuadro para sellos de aprobación
 - Firma del profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del proyecto
 - Firma del propietario
- k) Entrega de replanteo de lotes
- l) Un CD de respaldo magnético en Autocad

Art. 71.- Trámite de la solicitud: Toda solicitud para subdivisión se tramitará en el término máximo de 15 días, a partir de la fecha de su presentación. En caso de que el informe técnico sea negativo, se precisarán las causas que lo motiven. Si el interesado 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.

Art. 72.- Requisitos para la aprobación de urbanizaciones o lotizaciones: El Concejo Municipal aprobará mediante Resolución Motivada toda urbanización o lotización que se realice dentro de los límites del cantón Puerto Quito, previo informe técnico de la Dirección de Planificación e informe legal de Sindicatura Municipal

Art. 73.- Procedimiento: El procedimiento para la promulgación de la Resolución de aprobación de una Urbanización contempla tres instancias:

- a) Informe básico
- b) Presentación del anteproyecto, y
- c) Aprobación del Proyecto Definitivo

Art. 74.- Informe básico: Para la obtención de este informe, se presentarán los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- b) Informe de Regulación de Suelo
- c) Plano topográfico del predio a escala 1:1000, en el que consten:
 - Ubicación del sistema vial colindante al predio
 - Ubicación de accidentes geográficos como ríos, quebradas, esteros, vertientes de agua.
 - Líneas de alta tensión
 - Oleoductos
- d) Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado otorgado por la Dirección de Servicios Básicos.
- e) Certificado de factibilidad de dotación de los servicios de energía eléctrica y telefonía otorgados por las respectivas empresas
- f) Certificado de intersección ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente

Art. 75.- Anteproyecto: Para la revisión del anteproyecto de urbanización, se presentará la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- b) Informe de Regulación de Suelo
- c) Informe ambiental emitido por la Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad
- d) Informe básico emitido por la Dirección de Planificación
- e) Copia de escritura o título de propiedad
- f) Plano del anteproyecto a escala 1:1000, el mismo que contemplará los siguientes aspectos:
 - Planimetría de la propuesta de loteamiento sobre el plano topográfico, debidamente acotada
 - 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 de equipamiento comunitario
 - Cuadro de áreas del predio a urbanizar, de vías, de aceras, de lotes, de protección, de afectación, de equipamientos y de áreas verdes
 - Cuadro de datos del proyecto y tarjeta de identificación con las firmas de profesional arquitecto responsable del mismo y del propietario

Art. 76.- Proyecto definitivo: Para la aprobación del Proyecto Definitivo, el propietario presentará:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- b) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso
- c) Certificado de no adeudar al municipio
- d) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad
- e) Informe y planos revisados del anteproyecto de urbanización
- f) Planos con perfiles de rasantes de vías (los que serán revisados por la Dirección de obras Públicas Municipales y remitidos a la Dirección de Planificación)
- g) Planos, presupuestos y memoria técnica de las redes de agua potable y alcantarillado, revisados y aprobados por la Dirección de Servicios Básicos.
- h) Planos, presupuestos y memoria técnica de las redes de energía eléctrica y telefónica aprobados por las empresas respectivas
- i) Memoria técnica del proyecto
- j) Cinco copias del plano del proyecto de urbanización en el que constará la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario con el número de cédula correspondiente y del o los representantes legales, cuadro de áreas de los lotes y cronograma valorado de obras
- k) Plano de detalle del diseño de las áreas verdes y de equipamiento comunitario
- l) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones
- m) Un CD de respaldo magnético en autocad
- n) Entrega de replanteo de lotes

Art. 77.- Tramite a realizarse: La Dirección de Planificación remitirá a Secretaría General del Concejo el informe técnico de aprobación del proyecto en un término de cuatro días laborables luego de haber recibido el informe de replanteo de lotes emitido por la Dirección de OOPP; previo al conocimiento y emisión de la correspondiente Resolución de Aprobación por parte del Concejo Municipal, Secretaría General del Concejo solicitará el criterio legal a Sindicatura Municipal y el correspondiente informe a la Comisión de Planificación y Presupuesto. Los informes técnico y legal caducarán transcurridos cuatro años desde la fecha de su emisión.

Si los informes técnicos fueras negativos, la Dirección de Planificación deberá señalar las razones y hacerlas conocer al interesado en el término de 10 días laborables. 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.

Luego de emitida la Resolución por parte del Concejo Municipal, el urbanizador se

encargará del trámite jurídico administrativo de protocolización, catastro de lotes e inscripción.

Art. 78.- Entrega de copias de planos: Luego de la aprobación por parte del Concejo Municipal, Secretaría General redactará la Resolución respectiva y remitirá a la Dirección de Planificación toda la documentación incluido planos y el CD para su archivo y sellado de planos, los que serán entregados al urbanizador para su protocolización y catastro previo el pago de la tasa de aprobación correspondiente.

Art. 79- Pago de tasas municipales.- Las tasas retributivas de aprobación en fraccionamientos se cancelarán de la siguiente manera:

- a) Los fraccionamientos o subdivisiones de lotes en áreas urbanas cancelarán como tasa el 0.13% del avalúo del terreno establecido por el GAD Municipal de Puerto Quito.
- b) Las lotizaciones en el sector Rural pagarán como tasa el 3% del avalúo registrado en el catastro, sobre la superficie en la que se desarrolla el proyecto; para el cálculo se considerará únicamente el valor del terreno.
- c) Por el fraccionamiento Agrícola, se cancelará el 1% del avalúo del terreno de la superficie fraccionada; pero en ningún caso este valor será inferior a 30 dólares.
- d) Los fraccionamientos de predios y/o propiedades agrícolas que sean consecuencia de sucesiones hereditarias, donaciones de padres a hijos, particiones extrajudiciales y judiciales entre hijos y disoluciones de la sociedad conyugal, se cancelará el 0,5% del avalúo del terreno.
- e) Los proyectos de fincas vacacionales y urbanizaciones o lotizaciones en áreas urbanas cancelarán el 1 por mil del valor de la obras de urbanización a ejecutarse, de acuerdo al cronograma valorado presentado por el propietario o representante.

Art. 80.- Protocolización: La Resolución emitida por el Concejo Municipal y los planos aprobados se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad Cantonal. Tales documentos, una vez inscritos, constituirán el permiso para ejecutar las obras y servirán de título de transferencia de dominio de las áreas de usos públicos y comunales a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, incluidas todas las instalaciones de servicio público.

El urbanizador se obliga a entregar a la Municipalidad, dos copias certificadas y tres simples de las escrituras inscritas, en un plazo máximo de 60 días, bajo prevenciones de aplicarse una multa de 5 salarios básicos unificados si no lo hiciere. Las copias se entregarán a: Dirección de Obras Públicas, Avalúos y Catastros, propietario y una para

archivo de Secretaría General.

Art. 81.- Inspección de urbanizaciones: Las Direcciones de Planificación, Servicios Básicos y Obras Públicas en forma conjunta realizarán, para fines de control, las siguientes inspecciones:

- Replanteo de ejes viales
- Al concluir la construcción de bordillos, aceras y redes eléctricas y telefónicas previa aprobación de las empresas correspondientes
- Antes de cubrir con relleno las redes de infraestructura subterráneas (alcantarillado pluvial y sanitario y de agua potable) previa aprobación de las Direcciones de Obras Públicas y de Servicios Básicos.
- Antes de colocar la capa de rodadura de las vías
- Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 82.- Recepción de obras de urbanización: La Dirección de Planificación a petición del urbanizador y en base a los informes de culminación y prueba de las obras de infraestructura eléctrica, telefónica y de agua potable y alcantarillado, suscribirá un acta de entrega recepción definitiva de las todas las obras de urbanización, la que será remitida al Concejo Municipal previo informe jurídico para el correspondiente trámite de cancelación y levantamiento de la hipoteca.

Art. 83.- Requisitos para declaraciones en propiedad horizontal: Para la aprobación de la Declaratoria en Propiedad Horizontal, el propietario presentará:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación (especies valoradas)
- b) Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso
- c) Certificado de no adeudar al municipio
- d) Certificado de gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad
- e) Planos aprobados del proyecto arquitectónico
- f) Permiso de construcción
- g) Planos, presupuestos y memoria técnica de las redes de energía eléctrica y telefónica
- h) Tres copias del cuadro de alícuotas firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario
- i) Tres copias del cuadro de áreas comunales firmado por el arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario
- j) Tres copias del cuadro de linderos de cada alícuota a aprobarse firmado por el

arquitecto o ingeniero civil responsable del mismo y por el propietario

- k) Un CD de respaldo magnético con los cuadros de alícuotas, linderos y de áreas comunales en Autocad

Art. 84.- Trámite: La declaratoria en propiedad horizontal la autorizará Alcaldía previos los informes favorables legal y técnico emitidos por Sindicatura y la Dirección de Planificación respectivamente. Deberá protocolizarse en una Notaría, ingresar al catastro municipal e inscribirse en el Registro de la Propiedad del Cantón, caso contrario caducará a los dos años contados desde la fecha de su emisión

CAPITULO XI DE LAS SANCIONES

Art. 85.- Responsabilidad.-

- a. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.
- b. Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si esta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.
- c. Cuando el cumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Art. 86.- En caso de que los propietarios hubiesen iniciado la edificación, sin permiso de construcción, serán notificados por 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 hacerlo serán sancionados, previo Informe de la Dirección de Planificación, con el pago de una multa equivalente a dos Salarios Básicos Unificados, sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar dicha regulación, bajo prevenciones de demolición en caso de desatención

Art. 87.- 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 para

legalizar la construcción teniendo un plazo de 15 días; en caso de no legalizar la construcción, previo informe de la Dirección de Planificación, será suspendida la obra y sancionado con el pago de la multa equivalente a dos SBU y la rectificación a que hubiere lugar sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar dicha regulación, bajo prevenciones de demolición en caso de desatención, aún cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubiera transcurrido cuatro años por lo menos desde su fecha de terminación.

Art. 88.- El Concejo Municipal está facultado, si fuere necesario, a ordenar demoliciones de edificaciones que amenacen ruina, atenten contra el embellecimiento u ornato o se constituyan en un peligro inminente para la salud e integridad física de los transeúntes o moradores, previo informe de la Dirección de Planificación.

Art. 89.- Para tomar la medida de demolición, previamente se la hará conocer por escrito al propietario del inmueble, concediéndole un plazo de 30 días para que tome las medidas de seguridad o proceda a demolerlo por su cuenta. Caso contrario, de no realizar la demolición, ésta la efectuará la municipalidad y el costo de la misma lo pagará el propietario. De no cancelarlo, se cobrará vía coactiva.

Art. 90.- Las demoliciones efectuadas en las construcciones que contravienen esta ordenanza no darán derecho a reclamo de indemnización de ninguna clase

Art. 91.- 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 la RBU, sin perjuicio de cumplir con el desalojo. El espacio de ocupación de la vía pública deberá protegerse con cerramientos de madera o malla plástica de seguridad.

Art. 92.- Los propietarios de los solares no edificados obligatoriamente deberán construir sus cerramientos, para tal efecto, previa notificación de Comisaría Municipal deberán iniciar la construcción del mismo, caso contrario se aplicará una multa equivalente a uno SBU.

Art. 93.- Fraccionamientos no autorizado sin fines comerciales: Si de hecho se realizaren fraccionamientos o urbanizaciones sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado de alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado como asentamiento de interés social consolidado.

Art. 94.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales:

Quien procediera al fraccionamiento total o parcial de un inmueble, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especies o dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en el delito de estafa tipificado en el Código Orgánico Integral Penal. La municipalidad aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la Ley y en las respectivas ordenanzas.

Art. 95.- Los que urbanicen, vendas lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente a dos RBU, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y/o la correspondiente Resolución de aprobación y la demolición de la construcción realizada con infracción a las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 96.- Los que urbanicen, vendas lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados y que no respeten las normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente a cuatro RBU, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y/o la correspondiente resolución de aprobación y la demolición de la construcción realizada con infracción a las disposiciones de esta ordenanza.

CAPITULO XII

OTRAS INFRACCIONES Y SANCIONES DE APLICACIÓN GENERAL

Art. 97.- Los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con éstos, serán sancionados con multa equivalente a uno RBU, y el comisario ordenará y ejecutará la clausura inmediata del local.

Art. 98.- Falta de medidas de seguridad: Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al **25%** de la RBU, sin perjuicio de que el comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados.

Art. 99.- Obstaculización a las inspecciones de control municipal: Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal, serán sancionados con multa equivalente al **50%** de la

RBU, bajo prevenciones de actuar con el auxilio de la fuerza pública.

Art. 100.- Daños a bienes de uso público: El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterre, parques etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, de animales etc., será sancionado con multa equivalente a **UNA** RBU y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de 15 días, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no se hubieren reparado los daños, la municipalidad los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del 25%, sin perjuicio de las acciones legales que correspondieren.

Art. 101.- Ocupación de áreas de propiedad municipal.- Si hubiere invasión u ocupación de las áreas verdes y comunales o de las instalaciones de servicios públicos, el Comisario Municipal ordenará su desalojo, para lo cual pedirá el apoyo de la fuerza pública. Impondrá a los infractores una multa de **diez a cien** SBU, según la gravedad del acto. En caso de reincidencia, se impondrá el máximo de la multa, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

Art. 102.- Anulación de autorizaciones: Si una autorización para levantar una edificación ha sido obtenida mediante la presentación de información, datos, documentos o representaciones gráficas falsas, será anulada, en cualquier estado que se encuentre el avance de la obra. El comisario municipal ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y la demolición de la misma, sin perjuicio de que se instauren las acciones civiles y penales que correspondan.

CAPITULO XIII RECURSO JERARQUICO ADMINISTRATIVO

Art. 103.- Recurso jerárquico administrativo: Respecto de las resoluciones del Comisario Municipal relativas a la aplicación de esta ordenanza, podrá interponerse ante el/la Alcalde/sa del Cantón Puerto Quito, en el término de tres días desde su notificación, el recurso jerárquico administrativo.

CAPITULO XIV DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- El acuerdo entre particulares que establezca condiciones relativas a uso y ocupación del suelo, que no afecte derechos de terceros, que se encuentre enmarcado en la ley y en las ordenanzas vigentes de gestión urbana, será respetado.

Segunda.- Desistimiento del trámite de fraccionamiento.- Si el propietario o promotor desistiere de ejecutar el fraccionamiento, urbanización, lotización o

programa de vivienda, las áreas verdes y comunales se revertirá a su favor, debiendo cubrir los costos de escrituras; si se hubiese entregado en dinero se lo devolverá. Lo pagado por tasas de aprobación de planos y otros conceptos no será devuelto.

Tercera.- Si los interesados no retirasen la documentación dentro del plazo de seis meses, los proyectos de fraccionamientos o lotizaciones caducarán y quedarán sin efecto legal, sin necesidad de resolución alguna. Lo mismo sucederá si no se inician las obras dentro del mismo plazo, contado desde la fecha en que retire la documentación.

Cuarta.- En caso de desastres naturales, los afectados serán beneficiados con la autorización de fraccionamiento del lote que pretendan adquirir, sin considerar la superficie del lote mínimo establecido.

Quinta.- Se concederá autorización de fraccionamiento rural, sin considerar la superficie del lote mínimo, cuando el GAD Municipal requiera adquirir terrenos para ejecutar proyectos de interés social y en todos aquellos casos en el que declare de utilidad pública un espacio determinado de terreno dentro de su jurisdicción cantonal.

Sexta.- En los proyectos de vivienda ejecutados con el apoyo del bono de la vivienda y que ya han sido calificados por el MIDUVI como beneficiarios de aquel incentivo, no se exigirá el cumplimiento del lote mínimo, pero si se cumplirán con la norma local y nacional de uso y ocupación del suelo.

Séptima.- En los procesos de escrituración en los cuales comparezca el GAD Municipal de Puerto Quito, las Direcciones de Planificación y Financiera, entregarán a Sindicatura Municipal, sin costo alguno, todos los documentos habilitantes y necesarios que sean requeridos por escrito y en forma expresa por dicha Unidad Administrativa, sin que esto genere valor alguno por servicio administrativo.

Octava.- Los proyectos de escrituración, trámites y procesos de legalización de tierras llevados adelante en convenio o por iniciativa del GAD Municipal de Puerto Quito, no generan costos por servicios administrativos, como tampoco se exigirá el certificado de no adeudar al Municipio

Novena.- Todo trámite de aprobación de una lotización, urbanización, subdivisión, fraccionamiento, levantamiento planimétrico ubicados en zona rural o urbana, será personal, es decir realizada por el profesional ejecutor, desde la entrega hasta el recibido del plano aprobado, para lo cual la Secretaria de Alcaldía, y la Dirección de Planificación, llevará un registro con firmas.

Décima.- En todos los casos previstos o no en la presente ordenanza se observará la norma ecuatoriana de la construcción para exigir el cumplimiento de la

normativa jerárquicamente superior.

CAPITULO XV DISPOSICION TRANSITORIA

La Comisaría Municipal notificará a cada propietario el plazo máximo para la construcción del cerramiento de los lotes de terreno, cuya fecha máxima es hasta el 31 de diciembre del año 2016. Terminado el plazo previsto se procederá conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza.

CAPITULO XVI DISPOSICION FINAL

Las disposiciones de esta ordenanza tienen carácter especial y, por lo tanto, prevalecerán sobre otras de igual o menor jerarquía que se le opongan.

Se derogan expresamente las ordenanzas de Fraccionamiento Territorial Rural, publicada en el Registro Oficial 645, de fecha 23 de febrero del 2012. La reforma a la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial Rural, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 168 de fecha 23 de enero del 2014. La Ordenanza para el control y aprobación de planos en el cantón Puerto Quito, publicada en el Registro Oficial 56, de fecha 28 de octubre de 1998. La Ordenanza de aprobación de planos y control de construcciones y edificaciones dentro de las zonas urbanas del cantón Puerto Quito, publicada en el Registro Oficial 307 de fecha 05 de abril del 2004. La Ordenanza reformatoria a la Ordenanza de aprobación de planos y control de construcciones y edificaciones dentro de las zonas urbanas del cantón Puerto Quito, publicada en el Registro Oficial 546 de fecha 11 de marzo del 2009.

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y el Registro Oficial. Además será socializada por los medios necesarios para conocimiento de la ciudadanía.

Dado en la sala de sesiones del GAD municipal del Cantón Puerto Quito, a los 19 días del mes de abril de 2016.


Sra. Narciza Párraga Ibarra
ALCALDESA

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.


Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL

Puerto Quito, a 21 de abril del 2016, la presente **ORDENANZA DE APROBACION DE PLANOS, GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTO DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones ordinaria de fecha 10 de marzo y extraordinaria de fecha 19 de abril del 2016.- **LO CERTIFICO.**-



Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito a 21 de abril del 2016; de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase a la señora alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puerto Quito **LA ORDENANZA DE APROBACION DE PLANOS, GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTO DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO**, para su sanción respectiva.

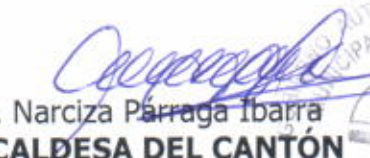


Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 25 de abril del 2016. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de

acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA LA ORDENANZA DE APROBACION DE PLANOS, GESTION Y CONTROL DE EDIFICACIONES, FRACCIONAMIENTO DE SUELO, REGIMEN EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SANCIONES EN EL CANTON PUERTO QUITO.** Con la finalidad de que se le dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.


Sra. Narciza Párraga Ibarra
ALCALDESA DEL CANTÓN



CERTIFICACIÓN:

Puerto Quito, a 25 de abril del 2016; el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que la señora Narciza Párraga, Alcaldesa del Cantón, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**


Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL

