

2004

## EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE SANTIAGO

### CONSIDERANDO:

- Que, es obligación de la Municipalidad propender un desarrollo urbanístico ordenado, armónico y eficiente, de las áreas urbanas del cantón
- Que, las construcciones de edificios de la ciudad deben ceñirse a normas profesionales de la arquitectura que permita alcanzar un grado de seguridad y comodidad para los miembros de la comunidad.
- En uso de las facultades que le confieren el artículo 64 numerales 6 y 13; y artículo 126 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA, LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y FÁBRICA; CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES; Y, TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS EN EL CANTÓN SANTIAGO.

### TÍTULO PRELIMINAR

**Art. 1.-** Esta ordenanza tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el área urbana de Méndez y en la zona de expansión urbana en lo que fuere aplicable; y en el área urbana de las parroquias rurales del cantón Santiago. Además contempla normas de control, juzgamiento y sanción para garantizar su cumplimiento.

**Art. 2.-** Estarán sujetos a las disposiciones de esta ordenanza, todo edificio, urbanización o estructura que existan y los que se levanten posteriormente dentro del perímetro urbano de la ciudad, cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio cantonal y en su área de influencia.

**Art. 3.-** Los propietarios de las construcciones a levantarse en los costados de caminos y carreteras públicas para iniciar los trabajos presentarán ante la Comisión de Urbanismo, la autorización concedida por la Dirección de Obras Públicas Municipales.

**Art. 4.-** Las persona que dentro de los límites planificados de la ciudad, cabeceras parroquiales hasta trescientos metros fuera de los centros urbanos, remodelen, reestructuren o modifiquen, en cualquier forma en todo o en parte una construcción existente, cumplirán con las disposiciones de esta ordenanza.

**Art. 5.-** Estará a cargo de la Comisaría Municipal, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de este código.

**Art. 6.-** De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal, se puede interponer el recurso de apelación ante el Concejo, dentro del término de 3 días contados desde la notificación.

**Art. 7.-** En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de Urbanismo o el Director de Planificación hará saber el particular al Comisario Municipal, para que proceda a demolerlo, observando el procedimiento previsto en el artículo 453 del Código de Procedimiento Penal.

**Art. 8.-** Concédase acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Comisión de Urbanismo, o Director de Planificación y Urbanismo, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente ordenanza.

**Art. 9.-** Recibida la denuncia será trasladada al Comisario Municipal, para que juzgue al infractor previa citación, aplicando si fuere el caso, las sanciones establecidas en la presente ordenanza con los daños y perjuicios y las costas procesales que se cobrarán mediante apremio real.

**Art. 10.-** La Dirección de Planificación y sus dependencias, la Comisión de Urbanismo y la Comisaría Municipal serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de la presente ordenanza.

## **TITULO I**

### **DE LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO Y ORNATO**

#### **CAPITULO I**

##### **DE LA COMISION DE URBANISMO**

**Art. 11.-** La Comisión de Urbanismo, estará integrada de la siguiente manera:

- a) El Director de Planificación y Urbanismo.
- b) El Concejal que preside la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas; y
- c) Un técnico de la rama de la arquitectura

**Art. 12.-** La Comisión de Urbanismo estará presidida por el Presidente de la Comisión o quien haga sus veces, a falta de éste, por un Concejal miembro de dicha Comisión.

**Art. 13.-** Son deberes y atribuciones de la Comisión de Urbanismo, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de este código;
- b) Emitir informe previo a la aprobación de los planos de urbanizaciones, lotizaciones o subdivisiones y conjuntos residenciales, los que serán elaborados por profesionales, de conformidad con la Ley;
- c) Formular lineamientos para la actualización del Plan de Ordenamiento Urbano; y
- d) Absolver consultas relacionadas a su función.

**Art. 14.-** De las decisiones de la Comisión de Urbanismo, se podrá interponer el recurso de apelación ante el Concejo, dentro del término de tres días, contados a partir de la notificación.

**Art. 15.-** La Comisión de Urbanismo conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad inmediata del Presidente y Secretario.

**Art. 16.-** El secretario de la Comisión no pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales.

#### **CAPITULO II**

##### **DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y URBANISMO**

**Art. 17.-** La Dirección de Planificación y Urbanismo, tiene como finalidad primordial la de controlar y regular el desarrollo urbanístico del Cantón Santiago, estará dirigido por un profesional de la arquitectura de libre nombramiento y remoción del Ilustre Concejo.

**Art. 18.-** Son funciones de la Dirección de Planificación las siguientes:

- a) Aprobar o rechazar los planos de edificaciones, ampliaciones, remodelaciones y restauraciones a ejecutarse dentro del perímetro urbano, y en los centros urbanos parroquiales, elaborados por profesionales de arquitectura, de conformidad con la Ley,

- b) Disponer la demolición de edificios y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituya un peligro para los transeúntes,
- c) Ordenar la suspensión de toda obra que se construya incumpliendo las disposiciones de este código; y,
- d) Las demás que la Ley señale.

#### SECCION I

#### De la Aprobación de Planos y Permisos de Construcción

**Art. 19.- DEL CERTIFICADO DE LICENCIA URBANÍSTICA.-** Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, una subdivisión, una urbanización, realizar un cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y Urbanismo, a solicitar la concesión del certificado de regulación urbana ( Licencia Urbanística ), solicitud que ingresará por archivo central, en la respectiva especie valorada, acompañada de la carta de pago del impuesto predial urbano del año en curso, copia de la cédula del propietario y una copia de las escrituras debidamente inscritas en la registraduría de la propiedad. También deberá dibujar en el formulario respectivo, el plano del lote, con los linderos, el cual deberá tener la firma de un profesional arquitecto, ingeniero o topógrafo.

**Art. 20.-** Recibida la petición el Director de Planificación y Urbanismo analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para construcción se verificará que el sector cuente con las obras básicas de infraestructura,
- b) Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular.
- c) Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación del certificado de Licencia Urbanística en el que se harán constar: retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.

**Art. 21.- APROBACIÓN DE PLANOS.-** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en archivo central la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director de Planificación acompañado de los siguientes documentos:

- a) Licencia Urbanística
- b) Comprobante de pago del Impuesto Predial, actualizado,
- c) Copia de la escritura de propiedad que permita verificar linderos y áreas,
- d) Planos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza,
- e) Copias de la cédula de ciudadanía del propietario, proyectista y/o constructor,
- f) Formulario para permiso de construcción.

El coeficiente de utilización del suelo se extenderá como máximo permisible, según criterio de la Dirección de Planificación y Urbanismo.

**Art. 22.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 del INEN.

**Art. 23.-** Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras; y, otras escalas en casos especiales, así como las estaciones.

**Art. 24.-** Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa de contener lo que a continuación se especifica.

- a) Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias ubicar correcta y rápidamente la construcción.
- b) Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:20 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,

- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieran edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.

**Art. 25.-** Los planos arquitectónicos estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes, detalles a las escalas indicadas.

Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

**Art. 26.-** La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán, en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.

Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino un ochave (chaflanado) que permita amplia visibilidad.

Todos los locales o ambientes que forma las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

**Art. 27.-** Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.

**Art. 28.-** Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:50.

**Art. 29.-** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

**Art. 30.-** En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología;
- b) Enumeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas);
- c) Área total del lote, en metros cuadrados;
- d) Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados; y,
- e) Diseño del cerramiento de la construcción, utilizando el 60% como muro ciego y el resto vancs-verja.

**Art. 31.-** Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos.

- a) Nombre y firma del propietario;
- b) Nombre, número registro profesional y firma del arquitecto o proyectista;
- c) Nombre, número registro profesional y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- d) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e) Espacio para sellos municipales 15 x 15 cm.

**Art. 32.-** El Director de Planificación y Urbanismo, analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y, caso de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelara la tasa correspondiente a la aprobación de planos y permiso de construcción, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

**Art. 33.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su recüficación o complementación.

**Art. 34.- PLAZO DE APROBACIÓN.-** la Dirección de Planificación y Urbanismo, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de 15 días, a partir de la fecha de recepción.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora.

En los trámites que requieran un tratamiento especial, el término se ampliará hasta 30 días.

**Art. 35.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá de la entrega de la garantía que consistirá en una letra de cambio, equivalente al 10% del costo total de la obra.

**Art. 36.-** El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al Director de Planificación y Urbanismo durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a) Fecha de inicio de los trabajos,
- b) Terminación de los trabajos,
- c) Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto,
- d) De ser necesarios cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos.

**Art. 37.-** El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Municipio retirar al profesional el Registro Municipal.

**Art. 38.- PLAZO DE EJECUCIÓN Y REVALIDACIÓN DE PROYECTOS.-** Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo anterior, el propietario iniciara los trabajos dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de aprobación del proyecto, caso contrario caducará esta autorización y deberá solicitar la revalidación correspondiente, agregando:

- a) Solicitud en papel valorado municipal, dirigida al Director de Planificación.
- b) Copia de los planos aprobados,
- c) Copia del permiso de construcción, y,
- d) Copia de las escrituras, debidamente inscritas.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente, prevista en la **Ordenanza de Tasas por Servicios Administrativos.**

**Art. 39.- PERMISO PARA OBRAS MENORES.-** Previa la presentación de los diseños respectivos, el Director de Planificación y Urbanismo autorizará la construcción de obras menores, cuando éstas alcancen un área de hasta **36 m<sup>2</sup>**, no siendo necesaria la firma de un profesional de la arquitectura.

**Art. 40.- DISPOSICIONES COMUNES.-** En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos en todo o en parte, se impondrá al propietario y profesional responsable de la construcción una multa equivalente al 10% del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Director de Planificación y Urbanismo ordene la demolición de la construcción hecha con infracción de las disposiciones legales, aún cuando ésta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieran trascurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación.

**Art. 41.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación y Urbanismo para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

**Art. 42.-** Para el caso de aprobación de planos en el área urbana de las parroquias rurales del cantón se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente sección y las construcciones se realizarán de conformidad con las normas previstas en el Plan de Ordenamiento de cada Parroquia.

**Art. 43.-** De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

**Art. 44.-** Cuando fijada por la Dirección de Planificación y Urbanismo la línea de fábrica de un edificio, el dueño tuviere que ceder una parte del predio, en beneficio de la calle o vía Pública, el Concejo indemnizará el valor correspondiente de acuerdo con la Ley, previo informe del Jefe de Avalúos y Catastros. No se pagará otro precio que el del avalúo catastral correspondiente.

**Art. 45.-** La aprobación de planos en terrenos a urbanizarse subirán para consulta obligatoriamente del Concejo por intermedio del Alcalde.

### **CAPITULO III**

#### **NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

##### **Sección I**

##### **De las Construcciones Particulares y Edificios Públicos**

**Art. 46.-** Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Deberán disponer de parqueamiento las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:

- Edificios gubernamentales
- Bancos
- Centros comerciales
- Edificios de oficinas
- Conjuntos habitacionales (propiedad horizontal)
- Hoteles
- Clínicas
- Hospitales

Los parqueaderos deben ser a ras de superficies o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.

Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:

- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de oficinas.
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción de hoteles, clínicas y hospitales
- Un espacio de estacionamiento por cada 40 m<sup>2</sup> de comercio hasta 400 m<sup>2</sup>.
- Un espacio de estacionamiento por cada 15 m<sup>2</sup> en comercios mayores 400 m<sup>2</sup>
- Un espacio con acceso para discapacitados.

El revestimiento y/o pintado de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, será obligatorio en las partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano.

La sanción a imponerse por no realizar el revestimiento de las paredes laterales y posteriores, se debe aplicar en forma progresiva, partiendo del 10% del avalúo de los trabajos a realizarse hasta llegar al 100% del valor total.

Las cubiertas deberán ser inclinadas a fin de evitar la turgurización de las terrazas, hasta los cuatro pisos inclusive, de acuerdo con el estilo arquitectónico de la construcción, especialmente en las edificaciones que se construyan en la zona 1, Sector 1 ( según la zonificación de la Actualización del Catastro Urbano realizado por el IERSE ).

Sin embargo, se podrán utilizar cubiertas horizontales en la parte posterior de los edificios cuando no afecten las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas o plazas.

**Art. 47.-** La construcción, reforma o restauración de edificios públicos, solo podrán iniciarse previa aprobación de la autoridad de salud, en conformidad con el Código de Salud.

**Art. 48.-** Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada del perímetro urbano de la ciudad, estarán obligados a cerrarlos con sujeción al permiso que otorgue la Dirección de Planificación y Urbanismo, en donde se determinará el tipo de cerramiento y la línea de fábrica.

En urbanizaciones que se encuentren en proceso de consolidación y no cuenten con al menos un ochenta por ciento de su área edificada, se permitirá para el cerramiento de los lotes la utilización de materiales provisionales como postes de madera y alambre o similares.

**Art. 49.-** No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos, etc., alterar la forma original de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

**Art. 50.-** Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

**Art. 51.-** Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a) El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.
- b) En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la línea de fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la línea de fábrica hasta el máximo de un metro.
- c) Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta el plano vertical de un metro.
- d) No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental.
- e) Los volados deberán retirarse como mínimo 60cm. del predio colindante, teniendo como regla general el 90% de la dimensión del volado.
- f) Estas regulaciones serán válidas únicamente para los edificios que no dispongan de retiros; y
- g) Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de un metro como máximo, aunque diseñados con volados mayores desde este límite hacia el interior.

**Art. 52.-** Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, deben cumplir previamente los requisitos exigidos por la Unidad Municipal de Turismo y obligatoriamente contar con el visto bueno respectivo antes de someterlos para su aprobación.

**Art. 53.-** Toda construcción deberá ser revestida y/o pintada en todas sus fachadas: frontales, laterales y posteriores con el fin de evitar la imagen de vivienda de tipo tugurio.

**Art. 54.-** Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse.

**Art. 55.-** Los edificios inventariados como Patrimonio Cultural deberán pintarse de colores pasteles, pudiendo ser aplicables en puertas balcones o elementos de madera, previa aprobación de la Comisión de Urbanismo.

**Art. 56.-** Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color, no serán pintadas, sino simplemente brillantadas o limpiadas.

**Art. 57.-** Los propietarios que se negaren a enlucir, pintar o mejorar su casa, según la disposición de esta ordenanza y a pesar del requerimiento de la Comisaría Municipal, serán sancionados con multas equivalentes al 10% del costo del trabajo a realizarse, según los

costos determinados por la Dirección de Planificación y Urbanismo, sin perjuicio de que la Municipalidad realice el trabajo por cuenta del propietario.

**Art. 58.-** Se autoriza al Director de Planificación y Urbanismo para que permita el uso de ornamentos en otros colores fuera de los indicados, previo informe firmado por un arquitecto.

## *Sección II Retiros y Alturas*

**Art. 59.-** Los edificios que se construyan al margen de las avenidas, tendrán según el caso, cinco, cuatro o tres metros de retiro, desde la línea de cerramiento por el frente, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad formulado por la Dirección de Planificación y Urbanismo, en el que también se contemplarán los retiros laterales y la altura mínima en planta baja que no debe ser menor a 3 metros.

**Art. 60.-** En las nuevas urbanizaciones y en zonas declaradas residenciales, se conservarán los retiros ordenados por la Dirección de Planificación y Urbanismo.

## *Sección III Urbanizaciones y Subdivisiones*

**Art. 61.-** Las vías de la ciudad se clasifican en avenidas principales y secundarias con parterre central ( mediana ) o parterres laterales según el diseño urbanístico; calles principales y secundarias; y, calles semipeatonales y peatonales.

Las veredas de las avenidas tendrán 2 metros de ancho y las calles 1.5 metros.

El ancho y las características de las vías serán determinados por la Dirección de Planificación de conformidad con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad y a los estudios sobre vialidad y transporte.

**Art. 62.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto.

En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa equivalente al 10% del costo de la obra a realizarse, sin perjuicio de que el Municipio realice las obras a costa del propietario.

**Art. 63.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación y Urbanismo y a la falta de éste, de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a) En avenidas que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad predial, respetando completamente toda la zona de jardines y áreas verdes;
- b) Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaffán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5 cm. De altura.
- c) Si la altura de la acera sobrepasa los veintiún (21) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.
- d) Para facilitar el uso de las aceras por parte de los minusválidos, éstas deberán ser chaffanadas en los ochaves de las intersecciones de las vías, debiéndose colocar obstáculos de hormigón a fin de que los vehículos no invadan los mismos.

**Art. 64.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá colocar postes, soportes, tender redes de alambre, etc., en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin obtener el permiso o autorización escrita por parte de la Dirección de Planificación y Urbanismo.

Queda terminantemente prohibido tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

**Art. 65.-** Se establecen las siguientes denominaciones de vías:

- a) Las vías que corren de Norte a Sur, en sentido longitudinal se denominarán calles principales.
- b) Las que corren de Oriente a Occidente, o transversales, se llamarán calles secundarias.
- c) Las vías dobles, con parterres en el centro, se llamarán avenidas.

Hincándose en el Norte u Oriente, según el caso, las calles principales, secundarias y avenidas tendrán además de su nombre, un número.

**Art. 66.-** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.

**Art. 67.-** A través de la Comisión de Urbanismo y Obras Públicas, cualquier persona o institución, podrá sugerir al Municipio el nombre de una persona ilustre fallecida para una vía de la ciudad.

**Art. 68.-** La Dirección de Obras Públicas, obligatoriamente, informará cuando una vía no tenga denominación.

**Art. 69.-** Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, según el caso.

**Art. 70.-** Para la numeración de edificios se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la esquina norte u oriente de la manzana.

**Art. 71.-** Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Art. 72.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Art. 73.-** Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento respectivo del Municipio, para lo cual se establecerá un recargo del 10% del valor de la placa de numeración.

#### *Sección IV*

**Art. 74.-** Se entenderá por urbanización el fraccionamiento en lotes, de un terreno urbano igual o mayor a 3.000 m<sup>2</sup>, destinados al uso público o privado, dotados de infraestructura básica y aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.

**Art. 75.- APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-** Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en archivo central acompañado de los siguientes documentos:

- a) Certificado de licencia Urbanística
- b) Carta del pago del impuesto predial urbano del año en curso,
- c) Copias de las escrituras del predio, debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad de por lo menos 5 años, y;
- d) Seis copias del proyecto con los respectivos timbres municipales.

**Art. 76.-** Recibida la documentación, será remitida a la Dirección de Planificación y Urbanismo, para que presente su informe técnico, en el término de 20 días, luego de lo cual la documentación pasará a conocimiento de la Comisión de Urbanismo para que emita su informe. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

**Art. 77.-** Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Dirección de Planificación y Urbanismo la propuesta conjunta que comprenderá proyecto urbano arquitectónico, proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y telefónica, debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur y Pacifictel, respectivamente. Analizado el proyecto e conjunto, la Comisión de Urbanismo emitirá su informe y de ser favorable pasará a conocimiento y resolución del Concejo.

**Art. 78.-** Con la aprobación por parte del Concejo, se podrá iniciar los trabajos previos la cancelación de las tasas municipales por concepto de planos de urbanización, permiso de construcción y la entrega de las respectivas áreas verdes y comunales, de conformidad a lo determinado en el Art. 82 de la presente ordenanza.

**Art. 79.- PLAZO DE APROBACIÓN.-** La Dirección de Planificación y Urbanismo y la Dirección de Obras Públicas presentarán el informe para conocimiento de la Comisión de Urbanismo en el término de 20 y 30 días respectivamente contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora.

**Art. 80.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** El Permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por la Dirección de Planificación y Urbanismo para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Urbanismo.
- b) Copia del Proyecto de Urbanización aprobado.
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso
- d) Copia de las escrituras debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad
- e) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista
- f) Formulario para permiso de construcción
- g) Cronograma de ejecución de obras

Recibida la documentación el Director de Planificación y Urbanismo inmediatamente, solicitará los informes técnicos al Departamento de Obras Públicas Municipales, en los que además se deberá designar al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas.

Con esta información el Director de Planificación y Urbanismo extenderá la planilla única que el urbanizador deberá cancelar por concepto de revisión, aprobación de planos y permisos de construcción; y, derechos de supervisión de los trabajos de urbanización, previstos en la legislación municipal. Además, se exigirá una garantía de fiel cumplimiento. Una vez observados estos requisitos se extenderá el permiso de construcción, en el plazo máximo de quince días.

**Art. 81.-** Los propietarios que quieran lotizar y urbanizar sus predios dentro del perímetro urbano de la ciudad, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles compactadas, afirmadas y lastradas,
- b) Alcantarillado fluvial y sanitario,
- c) Electrificación,
- d) Agua potable,
- e) Centro Cívico, cuando sea del caso,
- f) Espacios verdes,
- g) Cunetas de hormigón simple; y,
- h) Sumideros de calzada (drenaje).

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles,

debidamente autorizado por el funcionario competente, el propietario o responsable de la lotización o urbanización, tendrá el plazo máximo de siete meses para concluir los trabajos de compactación, afirmado, lastrado, bordillos y obras de arte para drenaje pluvial.

En caso de no hacerlo se aplicará una multa progresiva, equivalente al avalúo de los trabajos que deberán realizarse, partiendo del 10% el primer mes, hasta llegar al décimo que será el equivalente al 100% del valor total de la obra, y luego de lo cual se iniciará el procedimiento coactivo sin perjuicio de la indemnización por daños que pudieren originar a terceros y a la propiedad pública.

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras.

**Art. 82.-** Los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, cederán gratuitamente, al Municipio, un área útil equivalente al veinte por ciento de los urbanizado de la cual se destinará el diez por ciento para área verde y el diez por ciento para área comunal. En caso de no ser suficiente, la Comisión de Urbanismo o la Dirección de Planificación solicitarán al Concejo, por medio del Alcalde la expropiación.

Si la zonificación señalada por la Dirección de Planificación y Urbanismo en esos terrenos, requiere que se ocupe una superficie mayor a las señaladas en el inciso anterior, la Municipalidad podrá disponer a título gratuito hasta el cincuenta por ciento de los mismos, tomando en cuenta el área de apertura de vías, espacios verdes, parques y centros cívicos.

**Art. 83.-** A más de las empresas urbanizadoras, el Municipio podrá realizar obras de urbanización constantes en el Art. 81 de esta ordenanza, previo contrato directo con el propietario.

Los costos unitarios por este concepto serán fijados por el Departamento de Obras

Públicas. El contrato de estas obras podrá ser al contado o a plazos; en este último caso, se cancelará el cincuenta por ciento del valor a la firma del contrato y el saldo en seis dividendos semestrales. Para el cumplimiento del saldo deudor, el propietario de la urbanización podrá únicamente vender hasta el cincuenta por ciento de los lotes; y, los restantes, cuando haya satisfecho la obligación contraída con la Municipalidad.

**Art. 84.-** Queda terminantemente prohibida la subdivisión de los lotes, en una urbanización aprobada.

**Art. 85.-** El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor de doce metros para viviendas pareadas y de nueve metros para viviendas continuas con retiro frontal, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano. Exceptúense las urbanizaciones de vivienda popular, las mismas que se regirán a una normativa especial.

**Art. 86.-** La Dirección de Planificación y Urbanismo reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje del área de construcción.

**Art. 87.-** La Dirección de Planificación levantará en cada parroquia un Plan de Ordenamiento Urbano, el cual deberá ceñirse en su ejecución a este Código.

**Art. 88.-** Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento en lotes, de un predio, con una cabida inferior a 3.000 m<sup>2</sup>. La Comisión de Urbanismo aprobará el plano que le será presentado con los requerimientos pertinentes previstos en los artículos 19 y 20 del presente Código, y en sujeción a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecida en el Plan de Ordenamiento territorial de Méndez.

**Art. 89.-** Toda subdivisión, de ser el caso, incluirá áreas para zonas verdes y espacios para equipamiento comunal, equivalente al 20% de la superficie útil del predio a subdividirse. Estas áreas deberán ser entregadas a la Municipalidad conforme lo determinan los artículos 249 y 224 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. El plano de lotización o subdivisión, será protocolizado en una notaría pública e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Santiago para que sirva de suficiente título. Sin este requisito el propietario no podrá transferir el dominio a terceras personas.

**Art. 90.-** Cuando la totalidad del predio a subdividirse tenga una cabida igual o inferior a los dos mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área comunal; de 2.000 a 3.000 metros cuadrados tendrán que entregar el 10% para área comunal y de 3.000 metros cuadrados en adelante tendrán que entregar el 20% para áreas verdes y comunales.

No se exigirá aportación para áreas verdes ni equipamiento comunal cuando el bien inmueble deba destinarse, según el POU, a usos agrícolas, ganaderos y forestales, en cuyo caso se fija una parcela mínima de 5.000 metros cuadrados.

**Art. 91.-** No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, las de zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35% a menos que, en este último caso, el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o los espacios verdes.

**Art. 92.-** Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en el artículo 101 de la presente ordenanza.

Si esta aportación cubre el 10% requerido para área verde la Municipalidad exigirá, únicamente la aportación comunal o en su defecto el porcentaje restante para cubrir con el área verde requerida.

**Art. 93.-** La Municipalidad concederá permisos para la venta de lotes en las subdivisiones que cuentan con obras de infraestructura y en las subdivisiones que no teniendo estos servicios cuenten con la aprobación de los estudios complementarios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Únicamente, se autorizarán construcciones en lugares que posean obras de infraestructura.

En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar de carácter rural, cuya edificación no superará los dos pisos y mantendrán con respecto a la vía adyacente.

#### **Art. 94.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.-**

El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas municipales a través de la sección de Fiscalización.

Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La Comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Planificación, Director de Obras Públicas, Los Miembros de la Comisión de Urbanismo, y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días.

**Art. 95.- RECEPCIÓN PROVISIONAL.-** La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Director de Obras Públicas Municipales.
- b) Informe de conformidad de las obras telefónicas y eléctricas, otorgados por las instituciones respectivas.

Recibida la documentación el Director de Obras Públicas Municipales solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad realice dichas reparaciones a costa del urbanizador.

**Art. 96.- RECEPCIÓN DEFINITIVA.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva de la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

#### **SECCION V**

##### ***De las Plazas, Espacios Libres y Portales***

**Art. 97.-** En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, etc., de conformidad con lo previsto en el Art. 82 de esta ordenanza. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura deportiva.

**Art. 98.-** El Municipio siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos; con parterres pasadizos y pasos a desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad, dotándolas de alumbrado suficiente para el servicio nocturno.

**Art. 99.-** La Dirección de Planificación y Urbanismo está obligada a exigir que los planos de las construcciones que se presenten para aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico, de igual forma en las parroquias rurales del cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planes sectoriales para implantación del Plan de Ordenamiento Urbano.

**Art. 100.-** Prohibase la construcción de casas con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad a excepción de la calle Domingo Comin, entre Cuenca y Quito.

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal. Se prohíbe la construcción de kioscos, ventas o exhibición de mercaderías dentro de ellos.

#### **Sección VI**

##### ***Márgenes de Protección de Río, Quebradas y Lagunas***

**Art. 101.-** El propietario de un terreno colindante con los ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de los siguientes criterios.

- a) En los Sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad se han definido franjas de protección a entregar de cincuenta metros a cada lado, medidos desde la orilla del río Paute, y de veinte metros en ríos pequeños.
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de veinte metros a cada lado.
- c) Para el caso de lagunas naturales, quince metros medidos desde la orilla.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción.

Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.

## Sección VII

### De los Carteles, Rótulos y Anuncios

**Art. 102.-** Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes, excepto los letreros o rótulos luminosos o de neón, debidamente autorizados por la Dirección de Planificación y Urbanismo.

**Art. 103.-** Para autorizar la colocación de rótulos, se solicitará la aprobación de la Dirección de Planificación y Urbanismo, que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

**Art. 104.-** Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales o de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los vestíbulos de los respectivos cines.

Se establece como área especial de restricción la Zona 1 Sector 1 (Zonificación de acuerdo a la Actualización del Catastro Urbano realizado por el IERSE).

Área en la que queda estrictamente prohibido pintar, adherir o escribir propaganda comercial, política o de cualquier tipo en otro lugar que no sean las Estafetas Publicitarias construidas para el efecto por la Municipalidad. No se podrá cruzar en las calles o plazas ningún tipo de cartelón o pancarta.

La propaganda comercial, política o de cualquier índole que se pinte fuera de las áreas descritas en el inciso anterior, se la autorizará previo permiso del propietario del inmueble, el que será responsable de, en un plazo máximo de 60 días volver a pintar el cerramiento o paredón de su inmueble.

Las personas que infrinjan la presente disposición o los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden, sin perjuicio del pago de los daños ocasionados, serán sancionados con multa equivalente al 10% del costo total de la reparación del daño causado por cada leyenda o mural pintarrajeado señaladas anteriormente. El propietario de un inmueble o representante de la entidad pública o privada que se creyere afectado, podrá presentar la respectiva denuncia por escrito ante la Comisaría Municipal a fin de proceder al cobro de las indemnizaciones económicas pertinentes.

**Art. 105.-** Igual sanción se aplicará a quienes para anunciar sus negocios, arte, profesión u oficio, colocaren rótulos contraviniendo lo que dispone el Art. 102 de esta Ordenanza.

## Sección VIII

### Accesibilidad de Minusválidos

**Art. 106.-** La construcción, ampliación, reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulte accesible y utilizables a los minusválidos.

**Art. 107.-** Para efectos de la aplicación de la presente sección se consideran edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público principalmente las siguientes:

Servicios de la administración pública, más de 500 m<sup>2</sup> construidos o con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.

- Estadios deportivos
- Centros de educación

- Hoteles con capacidad superior a 30 habitaciones
- Estaciones de autobús
- Servicios bancarios
- Centros asistenciales
- Centros sanitarios de todo tipo
- Orfanatos
- Residencias colegiales con capacidad mayor de 30 habitaciones.
- Comercio más de 500 m<sup>2</sup>, construido en un único establecimiento.
- Servicios culturales más de 500 m<sup>2</sup>, construidos con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.
- Servicios religiosos, más de 500 m<sup>2</sup>, construidos con capacidad superior a 50 personas.
- Teatros con capacidad superior a 50 personas
- Cinematógrafo
- Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.

**Art. 108.-** En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique la Dirección de Planificación de conformidad al correspondiente reglamento.

**Art. 109.-** El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los minusválidos, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación proporcionará normas técnicas que se requieran.

**Art. 110.-** Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación y Urbanismo, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente sección.

#### *Sección IX* *De las Estaciones de Combustible*

**Art. 111.-** Las Estaciones de Expendio de Combustible, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, y de manera particular por las establecidas en la Ordenanza que regula y califica la Ubicación y Funcionamiento de Estaciones de Servicio y Gasolineras para el cantón.

**Art. 112.-** En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

#### *Sección X* *De la Cabida Mínima y Fajas de Terreno*

**Art. 113.-** Para efectos de la compra-venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas:

Se entiende por los lotes de terreno aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independiente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente en ningún caso será menor de seis metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines, y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aún cuando éstos no se ocupen íntegramente.

En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en los lotes que no tengan por lo menos doce metros de frente.

Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.

Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, solo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

**Art. 114.-** Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindantes que a juicio del Director de Planificación y Urbanismo, sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación la municipalidad podrá otorgar plazo de hasta cinco años.

El pronunciamiento del Director de Planificación y Urbanismo servirá de informe para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón para que sirva de título al propietario.

**Art. 115.-** Los propietarios de fajas sin edificios, o con edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, las venderán al Municipio, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del Municipio la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto disponen las Leyes de Régimen Municipal y de Contratación Pública.

#### **CAPITULO IV SANCIONES**

**Art. 116.-** El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 90 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 5% del avalúo catastral comercial del predio. Si volviere a ser citado por la Comisaría y no ejecuta el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 10% del avalúo catastral comercial, y la Comisaría podrá proceder a realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en la Ley de Régimen Municipal.

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.

De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

**Art. 117.-** Las violaciones a las disposiciones de este Título, serán sancionadas con multas que oscile entre 2 y 25 S.M.V.G., dependiendo de la gravedad de la infracción, que las aplicará al Comisario Municipal, sin perjuicio de realizar el retiro de materiales y la reparación respectiva a costa del infractor.

**Art. 118.-** Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obras de embellecimiento y ornato será castigada con multa que oscile entre 5 y 25 S.M.V.G., sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

**Art. 119.-** El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por el Comisario Municipal, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Penal, para las infracciones de primera clase.

**Art. 120.-** Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a este Código se recaudarán mediante apremio real.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.-** Se derogan de manera expresa las Ordenanzas: De Ornato y Fábrica publicada en el Registro Oficial No 29 del 20 de septiembre de 1979; y de Urbanismo y Construcciones, publicada en el Registro Oficial No 397 del 24 de septiembre de 1973.

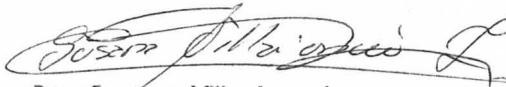
**SEGUNDA:** La presente ordenanza entrará en vigencia y aplicación a partir del 1 de julio del 2004, sin perjuicio de que se publique en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Municipio de Santiago al día 1 de julio del 2004.

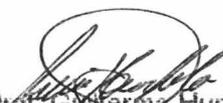
  
Prof. Guillermo Hurtado  
VICEALCALDE DEL CANTON

  
Sra. Susana Villavicencio  
SECRETARIA DEL CONCEJO

CERTIFICACIÓN: La infrascrita Secretaria del Municipio, CERTIFICA: Que, la presente **ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA, LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y FÁBRICA; CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES; Y, TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS EN EL CANTON SANTIAGO** fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones ordinarias del Concejo del 21 de febrero del 2003 y del 1 de julio del 2004.

  
Sra. Susana Villavicencio  
SECRETARIA DEL CONCEJO

VICEALCALDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON SANTIAGO. En la ciudad de Méndez a los 5 días del mes de julio del 2004, a partir de las 16h00. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 126 de la Ley de Régimen Municipal, elévese al Sr. Alcalde para su sanción, en tres ejemplares la **ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA, LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y FÁBRICA; CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES; Y, TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS EN EL CANTON SANTIAGO**

  
Prof. Guillermo Hurtado  
EL VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

De conformidad con el artículo 72 numeral 31 y el artículo 129 de la Ley de Régimen Municipal vigente, **SANCIONO**, la presente **ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA, LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ORNATO Y FÁBRICA; CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA EN LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES; Y, TRAZADO DE CALLES Y AVENIDAS EN EL CANTON SANTIAGO**

Méndez, 9 de julio del 2004.

  
Sr. Rafael Ruiz Rodríguez  
ALCALDE DE SANTIAGO

CERTIFICO:

Proveyó y firmó el Decreto que antecede al Señor Rafael Ruiz Rodríguez, Alcalde del Municipio de Santiago a los 14 días del mes de julio del 2004..



Sra. Susana Villavicencio Z.  
SECRETARIA DEL CONCEJO

DEPARTAMENTO JURIDICO  
RECEPCION DE DOCUMENTOS  
Fecha: 14-07-2004  
Hora: 13h35  
Firma: HUALOA