



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## EL CONCEJO CANTONAL DE PALTAS

### CONSIDERANDO:

Que, es deber de la Municipalidad preservar el Ornato del Cantón Paltas y regular su espacio físico, con un tratamiento especial en cuanto tienen que ver al Área del Centro Histórico, proyectar su desarrollo urbanístico acorde a las necesidades actuales con proyección al futuro.

En uso de las facultades que le confiere el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.-

### EXPIDE:

**“ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES,  
ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN  
PALTAS”**

### CAPÍTULO I

**Artículo 1.-** Créase la Junta de Ornato y Patrimonio que será el Organismo encargado de regular la aplicación de la presente Ordenanza, estará integrado de la siguiente manera: Por el Concejal de la Comisión de Patrimonio Cultural quien la presidirá, Concejal de la Comisión de Planificación y Presupuesto, quien será el Vicepresidente, Director de Obras Públicas Municipales, Jefe de Planificación, Jefe de Avalúos y Catastros, Comisario Municipal, Jefe de la UMAPAP y un Representante de la Fundación Catacocha Patrimonio Cultural, los mismos que sesionarán por lo menos cada quince días y responderán de sus actuaciones ante el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado de Paltas.

**Artículo 2.-** Además contarán con una persona a su disposición, el mismo que tendrá el cargo de Inspector de la Junta de Ornato y sus funciones tendrán estricto cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Junta.

### CAPÍTULO II

#### DEL ORNATO Y EMBELLECIMIENTO

**Artículo 3.-** En forma terminante prohíbese la instalación y funcionamiento de kioscos y la construcción de edificaciones provisionales en los sitios destinados a servicios públicos, tales como: calles, avenidas, plazas, escalinatas, espacios verdes, espacios para servicios comunales y otros similares. Este



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

artículo no rige en casos especiales que serán analizados y aprobados por la Junta de Ornato (discapacitados conforme lo establece la Ley).

**Artículo 4.-** Es obligación de los propietarios de inmuebles mantener en estado de aseo permanente las fachadas de sus propiedades y ejecutar el servicio de limpieza de las veredas y calzadas de la vía o vías que den frente a su vivienda.

**Artículo 5.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y repara las veredas frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa que oscilará entre el 10% y 50% del SMVV de acuerdo a la infracción, sin perjuicio de que el Municipio realice las obras a costa del propietario.

**Artículo 6.-** Cada dos años y previa notificación por escrito al propietario de la vivienda, los dueños de edificios situados en la ciudad de Catacocha y Cabeceras Parroquiales, procederán a pintar las fachadas de sus edificios. Este trabajo será realizado indefectiblemente a más tardar un mes antes que sean las fiestas de Aniversario Cantonal del 25 de Junio y Fiestas de Parroquialización respectivamente. Quienes no dieren cumplimiento a ésta disposición serán sancionados con el Comisario Municipal con una multa equivalente al 10% del costo de la obra realizada sin perjuicio de lo que haga la Municipalidad y la cobre por la vía coactiva, con un recargo del 15% por gastos de recaudaciones; y el caso de las instituciones de carácter social, se les multará con el 5% del costo de la obra realizada.

**Artículo 7.-** Los colores que se utilizarán para pintar las fachadas de las casas, edificios públicos o privados serán elegidos por los propietarios de entre una gama de colores propuestos por la Junta de Ornato y Patrimonio.

**Artículo 8.-** Para la instalación de antenas de telecomunicación, el permiso se sujetará a la Ordenanza respectiva.

**Artículo 9.-** El Municipio a través de la Junta de Ornato y Patrimonio Cultural, determinará las áreas de terreno que serán consideradas zonas residenciales, las mismas que para la construcción de viviendas se sujetarán a las disposiciones técnicas emanadas por la misma, según el Plan de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 10.-** Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la Junta de Ornato y Patrimonio Cultural.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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

**Artículo 11.-** Queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

- a) En avenidas que posean área verde frente predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, 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 chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quince (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular.
- 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 su uso.

**Artículo 12.-** Se respetarán los nombres asignados a las calles y avenidas por ordenanzas o resoluciones anteriores.

**Artículo 13.-** A través de la Comisión de Planificación y Presupuesto, cualquier persona o institución natural jurídica, podrá sugerir al Municipio el nombre de una persona ilustre fallecida, y/o fechas históricas para las calles o avenidas de la Ciudad y Cabeceras Parroquiales.

**Artículo 14.-** La Junta de Ornato y Patrimonio Cultural, obligatoriamente, informará cuando las vías, calles, avenidas y pasajes no tengan denominación.

**Artículo 15.-** Para la numeración de edificios se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicaran 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.

**Artículo 16.-** Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variaran cada vez que esta medida se repita.

**Artículo 17.-** Siguiendo la dirección de las calles, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Artículo 18.-** 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



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

**Artículo 19.-** Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Jefatura de Planificación a verificar si su terreno va a ser afectado o no por construcciones municipales.

**Artículo 20.-** Las vías de la ciudad se clasifican en: avenidas, calles principales, secundarias, escalinatas, pasajes públicos, etc.

**Artículo 21.-** 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

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

### CAPÍTULO III

#### PERMISOS Y AUTORIZACIONES

#### APROBACIÓN DE PLANOS DE SUBDIVISIONES, LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES:

**Artículo 22.-** Que, es necesario que la Junta de Ornato y Patrimonio Cultural, tenga una **NORMATIVA** para la subdivisión de tierras urbanas y rurales. En tal virtud se considera lo siguiente:

- a) Subdivisión mínima de área de lotes; que será de 8 a 10 metros de frente y de 12 a 15 metros de fondo. Área de lote de 96 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup>.
- b) Subdivisión máxima de lotes; que será de 14 metros de frente por 20 metros de fondo. Total área de lote 280 metros cuadrados.
- c) Retiros: Posterior 4 metros, como mínimo; lateral izquierdo o derecho, 3 metros como mínimo en urbanización nuevas.
- d) Se considera los coeficientes del CUS=75% del área del lote; y COS=155% del área del lote (Coeficientes de utilidad superficial y Coeficiente de Ocupación Superficial, respectivamente)
- e) En cuanto al ancho mínimo de vías o calles nueva se considerará las siguientes normas técnicas en:



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

## ESCALINATAS:

- Escalinatas: Ancho total 3 metros como mínimo y 5 metros como máximo.
- Vereda: 1,00 metro, mínimo

## AVENIDAS:

**Avenidas doble carril, con parterre central: Total 19,50 metros.**

- Vereda: 3,00 metros; mínimos
- Transitable: 6 metros, mínimo cada lado
- Parterre: 1,50 metros; mínimo
- Sin Parterre Central; Total 13 metros
- Vereda: 1,50 metros; mínimo
- Transitable: 10 metros; mínimo.

## CALLES:

### Calle principal

- Ancho total: 12 metros; mínimo
- Vereda: 1,50 metros; mínimo a cada lado
- Transitable: 9 metros mínimo.

### Secundaria:

- Ancho total: 10 metros; mínimo
- Acera: 1,50 metros; mínimo
- Transitable: 7 metros; mínimo

### Pasaje público:

- Ancho total: 6 metros; mínimo
- Acera: 1,20 metros; mínimo
- Transitable: 3,60 metros; mínimo

Todas estas normas técnicas serán aplicadas para toda el área del Cantón Paltas. Excepto las establecidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

## SUBDIVISIONES:

**Artículo 23.-** Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento hasta un máximo de diez lotes, en un periodo con una cabida igual o inferior a los dos mil ochocientos metros cuadrados (2.800 m<sup>2</sup>). La Junta de Ornato y Patrimonio aprobará el plano que le será presentado con los requerimientos pertinentes previstos en el artículo 22 de la presente Ordenanza, y en sujeción a las disposiciones sobre uso de suelos y zonificación.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

### APROBACIÓN DE PLANOS PARA SUBDIVISIONES.

**Artículo 24.-** Para aprobación de planos de subdivisión el interesado presentará la solicitud en Secretaría acompañada de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde.
- b) Certificado de No Adeudar a la Municipalidad.
- c) Copias de las escrituras del predio, debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso,
- d) Planos del proyecto firmados por el propietario y el profesional
- e) Copia de documentos personales del propietario.

La documentación será remitida al Departamento de Planificación para su revisión e informe para su aprobación.

Cuando la totalidad de predio a subdividirse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida igual o inferior a los dos mil ochocientos metros cuadrados estará exento de entregar un Porcentaje de terreno para área comunal.

### LOTIZACIONES:

*28000 - 50 000*

**Artículo 25.-** Se entenderá por lotización al fraccionamiento de un terreno cuya superficie útil va de 2.801 a 5.000 m<sup>2</sup>, destinados al uso público o privado, dotados de infraestructura básica y aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.

**Artículo 26.-** Para la aprobación de planos de lotización sean estos urbanos o rurales, el interesado presentará la solicitud en Secretaría acompañada de los siguientes documentos:

- a) Certificado de No Adeudar a la Municipalidad
- b) Copias de las escrituras del predio, debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso.
- c) Planos del proyecto firmados por el propietario y el profesional.
- d) Copias de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario y del profesional.

Cuando la totalidad del predio a lotizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tengan una cabida de 2801 a 5000 metros cuadrados tendrán que entregar el 10% para área comunal y 5% para áreas verdes.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Artículo 27.-** Para la venta o traspaso de dominio de los lotes, el lotizador estará obligado a dotarlos de lo siguiente:

- a) Apertura de calles y lastrado de las mismas.
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes y control de erosión y de inundaciones,
- d) Alcantarilla sanitario y pluvial.
- e) Estudios de agua potable y electrificación.
- f) Áreas verdes y espacios comunales con sus respectivos diseños.
- g) Estudios de Impacto Ambiental aprobados por el Gobierno Provincial.

Recibida la documentación será remitida a la Junta de Ornato para su revisión e informe para la aprobación.

De igual forma, una vez autorizada la venta de lotes, el lotizador entregará las áreas verdes, comunales y otras según sea el caso, en escritura pública a la Municipalidad.

### URBANIZACIONES:

**Artículo 28.-** Se entenderá por <sup>50.000</sup>urbanización al fraccionamiento de un terreno de superficie útil mayor a 5.001 m<sup>2</sup>, destinados al uso público o privado, dotados de infraestructura básica y aptos para construir de conformidad con las normas vigentes.

### FASE I

Para aprobación de planos de urbanización el interesado presentará la solicitud en Secretaría de la Junta de Ornato acompañado de los siguientes documentos:

- a) Solitud dirigida al Señor Alcalde.
- b) Certificado de la Jefatura de Planificación donde certifique el terreno no es afectado por intervenciones municipales.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio.
- d) Copia simple de las escrituras del predio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad o historial cuando lo amerite el caso.
- e) Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable.
- f) Memoria técnica del proyecto incluyendo el plan de etapas del proyecto.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

- g) Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento reglamentario de acuerdo al reglamento local de Construcciones y Ornato;
- h) Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y del profesional;
- i) Certificado de UMAPAP de factibilidad de agua potable y alcantarillado;
- j) Certificado de factibilidad de la EERSSA.
- k) Estudio del impacto ambiental aprobado por el Gobierno Provincial.

**Artículo 29.-** Recibida de documentación será remitida a la Jefatura de Planificación, para su revisión, informe y aprobación por parte de la Junta de Ornato, luego se comunicará al proyectista para que presente los estudios complementarios. En caso contrario, le será comunicado a fin de que se realicen las rectificaciones pertinentes. El trámite de aprobación u observación se notificará al proyectista en un plazo no mayor a veinte días.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la EERSSA y la Dirección de Gestión Ambiental.

**Artículo 30.-** La Unidad de Agua Potable y Alcantarillado emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua y alcantarillado en un plazo de ocho días, contado a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá a conocimiento del Alcalde.

**Artículo 31.-** Una vez aprobado el anteproyecto el propietario deberá realizar los estudios complementarios, se concederá un plazo máximo de noventa días laborables para la presentación del proyecto aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

### **FASE II**

Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al Jefe de Planificación en Secretaría acompañada de los siguientes documentos:

- a) Planos del proyecto arquitectónico debidamente autorizados;
- b) Memoria técnica del proyecto arquitectónico.
- c) Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario. Es necesario los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; de impacto ambiental, debidamente aprobados por los respectivos departamentos.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Artículo 32.-** Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción previo a la cancelación del uno por mil por concepto de aprobación, las tasas municipales por concepto de aprobación, permiso de construcción y la entrega de las respectivas áreas al Municipio, protocolizada por la Notaría y Registraduría de la Propiedad.

**Artículo 33.- Permiso de Construcción para Urbanizaciones.-** El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el Jefe de Planificación, por lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Jefe de Planificación.
- b) Copia del proyecto de urbanización aprobado.
- c) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Copia simple de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- e) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario y del Director de la obra.
- f) Formulario para permiso de construcción.
- g) Contrato de construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado.
- h) Plan de etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo.
- i) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio firmada por el propietario y garante, equivalente al 10% del costo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmado por el Director técnico de la Obra y el propietario;

Reciba la documentación el Departamento de Planificación, informará a los departamentos de Obras Públicas Municipales y UMAPAP para que designen al personal responsable de la supervisión técnica de los trabajos de urbanización en sus respectivas áreas, de conformidad con los cronogramas de trabajo valorados de acuerdo a los planos de etapas presentados.

**Artículo 34.-** Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- a) Calles con pavimento rígido, flexible, y/o adoquín, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de las parroquias rurales;
- b) Los lotes deberán quedar aterrizados con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c) Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

- d) Alcantarillado pluvial y sanitario. La UMAPAP coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador;
- e) Aceras y bordillos;
- f) Electrificación;
- g) Agua potable. La UMAPAP coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias;
- h) Áreas verdes y espacios comunales con sus respectivos diseños.
- i) Instalaciones telefónicas y/o sistemas de comunicación alternativos.

Todas las redes de infraestructura deberán ser subterráneas en el área consolidada determinada en la ordenanza.

Efectuada la apertura de las calles, se procurará ejecutar de inmediato las obras de infraestructura de acuerdo de trabajos.

Los daños que se ocasionen a terceros o los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno, según lo dispuesto en el Art. 487 del COOTAD.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad el promotor de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

Se concederá autorización para la venta de lotes de las urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante Acta Recepción Provisional.

Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado.

**Artículo 35.-** El Municipio podrá realizar las obras de urbanización, siempre y cuando el proyecto sea calificado de interés social por el Cabildo, de acuerdo a los parámetros establecidos en la respectiva ordenanza, previo convenio suscrito con el propietario.

**Artículo 36.-** En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**Artículo 37.-** El frente y cabida mínima de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor al establecido por la Junta de Ornato y Patrimonio.

En caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de interés social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas y que previamente el Cabildo Municipal las califique como tales.

**Artículo 38.-** Todo conjunto habitacional y/o condominio que contemple un proceso de urbanización nuevo, será tramitado para su aprobación y permiso de construcción con el mismo procedimiento de una urbanización de acuerdo a lo que establece la Junta de Ornato y Patrimonio.

Para el caso de condominio el Municipio reglamentara su funcionamiento.

**Artículo 39.-** Cuando la totalidad del predio a urbanizarse o cualquier otro tipo de fraccionamiento tenga una cabida de 5.000 10.000 metros cuadrados entregará el 15% de la totalidad del terreno, desglosado de la siguiente manera el 10% para área comunal en solo cuerpo y 5% en lotes del fraccionamiento que se realiza en el terreno a favor del I. Municipio; y de 10.000 metros cuadrados en adelante tendrán que entregar el 20% de la totalidad del terreno desglosado de la siguiente manera 8% para áreas verdes, 8% para áreas comunales en uno o dos cuerpos según el caso y el 4% del total de área a fraccionarse en lotes a favor del I. Municipio; En los predios que sobrepasen los 50.000 metros cuadrados, el área verde, comunal y municipal, corresponden al 20% total del predio y se planificará de acuerdo a un proyecto integral del subdivisión. Para el efecto, el propietario podrá urbanizar por etapas no menores a 10.000 metros cuadrados entregando al Municipio progresivamente las áreas verdes, comunales y municipales, de acuerdo al proceso de urbanización propuesta.

Las áreas de los lotes que se entregan al Municipio y aquellas que se destinen para áreas verdes, comunales y municipales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno.

El urbanizador deberá respetar las directrices viales planificadas por el Municipio.

**Artículo 40.-** No podrán ser destinados para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

presenten pendientes superiores al 35%. Los urbanizadores respetarán los cauces naturales de ríos, quebradas y lagunas.

**Artículo 41.-** Cuando un pedio colinde o se encuentre afectado por cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, la aportación a la Municipalidad se afectará bajo las consideraciones previstas en el artículo 38 de la presente ordenanza.

Si esta aportación cubre o supera el 8% el porcentaje de área verde requerida, la Municipalidad exigirá únicamente la aportación de área comunal y área municipal.

En caso de existir faltantes para el área verde deberá cubrir la totalidad porcentual de Ley.

**Artículo 42.- Recepción de las obras de urbanización.-** 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 la obras; estará integrada por: Jefe de Planificación, Director de Obras Públicas, Jefe de la UMAPAP y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días a partir de la entrega de la emisión de actas de los departamentos correspondientes.

**Artículo 43.- Recepción provisional.-** La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Jefatura de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde del Cantón;
- b) Actas de entrega recepción provisional de las obras de agua potable, alcantarillado Pluvial y Sanitario, otorgado por la institución respectiva;
- c) Acta de recepción provisional de la EERSSA;
- d) Acta de recepción provisional del CNT y/o sistema Alternativos de Comunicaciones.
- e) Acta de recepción provisional de la Dirección de Obras Públicas Municipales sobre vías, aceras y bordillos.

Recibida la documentación el Jefe de Planificación solicitará a la Dirección de Obras Publicas, Dirección de Gestión Ambiental, los informes de aceptación y



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

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 pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador.

Con el Acta de Recepción Provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales.

**Artículo 44.- Recepción Definitiva.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirá 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 la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibida.

### APROBACIÓN DE LOS PLANOS PARA EDIFICACIONES

**Artículo 45.-** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más formaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en Secretaría la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Alcalde acompañado de los siguientes documentos:

- a) Copias de la cédula de ciudadanía del propietario y proyectista;
- b) Comprobante de pago del Impuesto Predial del año en curso;
- c) Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el Registro de la Propiedad o historial en caso que lo amerite;
- d) Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza;
- e) En caso de requerirse se solicitará los estudios complementarios.
- f) Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.

**Artículo 46.-** En todos los proyectos para edificaciones se deberá hacer contar los detalles constructivos estructurales, los que obligatoriamente cumplirán con las disposiciones del reglamento local de construcciones y ornato vigente.

En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar de hasta dos plantas (altura máxima seis metros desde el nivel de acera y/o hasta un máximo de doscientos metros cuadrados), el estudio estructural quedará a criterio del propietario.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

En este caso estará totalmente prohibido autorizar posteriores ampliaciones verticales.

Se requerirá de estudios complementarios de la edificaciones que lo exija la Junta de Ornato, los mismos que deberán ser aprobados por la UMAPAP, Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A, CNT y otros sistemas alternativos de comunicación. En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un técnico de Planificación.

**Artículo 47.-** La Jefatura de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados y previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos, sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.

**Artículo 48.- Plazo de Aprobación.-** la Jefatura de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados en el plazo máximo de quince días calendario, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.

En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del Alcalde para la solución del incidente.

En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de treinta días.

**Artículo 49.- Permiso de Construcción.-** El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados, requerirá de lo siguiente:

- a) Solicitud en papel valorado municipal;
- b) Certificado de No Adeudar al Municipio;
- c) Copia de la escritura;
- d) Permiso de Línea de Fábrica;
- e) Letra de cambio firmada por el propietario y el Garante;
- f) Dos juegos de planos debidamente firmados y sellados por el proyectista y propietario;
- g) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario;
- h) Formulario INEC debidamente llenado (por el Proyectista);
- i) Perfil del terreno y diseño de vereda;
- j) Pintando de paredes laterales y posteriores

Todo bien declarado patrimonio cultural deberá ser aprobado el INPC.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

En el caso de las cabeceras parroquiales donde la municipalidad no pueda tener el control total de las mismas, la Junta de Ornato coordinará acciones conjuntas con la Junta Parroquial para que los propietarios de los inmuebles tengan la facultad de construir.

Tanto en las lotizaciones como en las Urbanizaciones, los miembros de la Junta de Ornato realizarán la inspección y emitirán una certificación de las obras civiles solicitadas para la autorización de la venta de lotes.

De igual forma, una vez autorizada la venta de lotes, el urbanizador entregará las áreas verdes, comunales y otras según sea el caso, en escritura pública a la municipalidad.

**Artículo 50.-** Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo 26, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción y deberá iniciar los trabajos, máximo dentro de los doce meses subsiguientes a la fecha de obtención de este permiso.

Si transcurridos los doce meses desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciado los trabajos, éste permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

- a) Solicitud en papel valorado Municipal;
- b) Certificación de No Adeudar al Municipio;
- c) Copia del permiso anterior.

**Artículo 51.- Permiso de Demolición.-** Para el caso de las edificaciones que requieran ser demolidas, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en papel municipal dirigida al Alcalde a la cual se debe adjuntar la cédula de identidad;
- b) Copia del permiso de construcción;
- c) Entrega de la garantía de responsabilidad de la obra que consistirá en una letra de cambio, equivalente a 10% del avalúo total de la obra, de acuerdo al presupuesto municipal, firmada por el Director Técnico de la Obra y el propietario, garantía que servirá para subsanar posibles afectaciones.
- d) En caso de demolición en el área de Centro Histórico, obligatoriamente se contará con la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural.

**Artículo 52.- Permiso para obras menores.-** La Jefatura de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte frontal ni estructural de la edificación.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

Requisitos para obtención del permiso para obras menores:

- a) Solicitud en papel valorado Municipal;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario;
- c) Certificado de No Adeudar al Municipio,
- d) Copia de la escritura

**Artículo 53.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Jefatura de Planificación, previa ejecución de la obra 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.

En caso de obras menores que no excedan de hasta el 5% del área aprobada deberán ser comunicadas a la Jefatura de Planificación.

**Artículo 54.-** De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por nombres y apellidos, para futuras verificaciones.

**Artículo 55.-** Toda persona que se creyera perjudicada por las decisiones de la Junta de Ornato y Patrimonio, podrá elevar su apelación al Concejo por intermedio del Señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

### PRIMERA:

Todas las rampas vehiculares existentes en la actualidad serán reguladas de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial y su difusión en los medios de comunicación local.

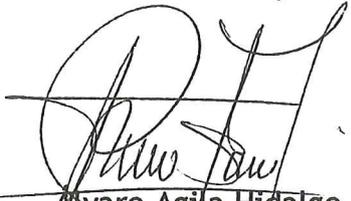
Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Paltas, a los 06 días del mes de enero del año dos mil once.

  
  
Alvaro Agila Hidalgo  
SECRETARIO GENERAL



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paltas, en su primer y segundo debate en las Sesiones de Concejo del lunes 29 de noviembre del 2010 y 06 de enero del año 2011.

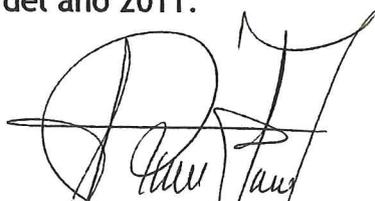
  
Alvaro Agila Hidalgo  
SECRETARIO GENERAL

**ALCALDÍA DEL CANTÓN.-** Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo, Alcalde del cantón Paltas, a los 11 días del mes de enero del año 2011, a las catorce horas.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 248 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS,** para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.

  
Jorge Luis Feijóo Valarezo  
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Proveyó y firmó LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO Y EMBELLECIMIENTO URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS, el Sr. Jorge Luis Feijóo Valarezo, Alcalde del Cantón Paltas, el día martes 11 de enero del año 2011.

  
Alvaro Agila Hidalgo  
SECRETARIO GENERAL