

CONTENIDO

REGLAMENTACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN QUIJOS.....	2
CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES.....	2
CAPÍTULO II.....	4
SECCIÓN PRIMERA: PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO	4
SECCIÓN SEGUNDA: LEGALIDAD Y CONTENIDO DE LOS PLANOS.....	11
SECCIÓN TERCERA: FORMULARIOS NORMALIZADOS.....	13
CAPÍTULO III CONTROL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO	18
CAPÍTULO IV	18
SECCIÓN PRIMERA: INFRACCIONES Y SANCIONES	18
SECCIÓN SEGUNDA: OTROS TRÁMITES	21
CAPÍTULO V PARTICIPACIÓN DE PROFESIONALES	22

REGLAMENTACIÓN PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO Y PROCESOS CONSTRUCTIVOS EN EL CANTÓN QUIJOS

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES

Art. 1 OBJETO

Establecer las normas para un correcto desarrollo físico del Cantón QUIJOS, mediante la regulación de las construcciones, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y más edificaciones. Además, establece las normas de control y sanciones para garantizar su cumplimiento.

Art.2 ÁMBITO

El ámbito de aplicación es el área correspondiente al Cantón QUIJOS.

Art.3 SUJECCIÓN

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta reglamentación, corresponde a la Municipalidad de QUIJOS a través de sus Direcciones y Jefaturas, hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas, además será la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial quien se encargue de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

Art. 4 DEFINICIONES

INFORME DE REGULACIÓN MUNICIPAL (IRM): Es un informe que contiene los datos de clasificación del suelo, forma de ocupación, altura de edificación, etapa de incorporación, afectaciones de cada predio, en donde constan además las secciones de las vías que limitan o están dentro de un predio.

No autoriza inicio de procesos constructivos ni intervenciones en los predios.

REGISTRO DE URBANIZACIÓN: Es el Acta de Registro de Urbanizaciones comprende la elaboración del Informe Técnico por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el Informe Legal y proyecto de ordenanza por parte de la Procuraduría Síndica para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Este documento tendrá una validez de 2 años desde la fecha de su emisión y no caducará como consecuencia de los cambios efectuados mediante ordenanzas al Plan de Uso y Gestión del Suelo, planes parciales o especiales. El Acta de Registro de urbanizaciones, tendrá vigencia indefinida una vez obtenida la Licencia de Construcción de la Urbanización.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN: Es el documento habilitante que autoriza la ejecución de la urbanización registrada, se tramitará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este documento tendrá validez por el tiempo que dure el proceso de construcción.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: La Licencia de construcción es el documento habilitante que autoriza la ejecución de una construcción. Se tramitará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este documento tendrá validez por el tiempo que dure la

construcción. En el caso que se opere el cambio de constructor se deberá notificar a la entidad competente para registrar el cambio del titular.

LICENCIA DE HABITABILIDAD: Es la autorización para que una edificación pueda ser habitada. En el caso de edificaciones declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal para la concesión de la licencia de habitabilidad se requerirá que se encuentren concluidas las obras en áreas comunales, así como el 80% de las unidades declaradas.

Para el caso de la licencia de habitabilidad de urbanizaciones o subdivisiones se deberá contar con el 100% de obras de infraestructura concluidas de acuerdo con el cronograma valorado presentado por el solicitante.

CONTROL DE URBANIZACIÓN: El Control de la Urbanización o Habitación del Suelo consiste en la realización de inspecciones que a través de recorridos programados y periódicos al territorio efectuará la Municipalidad, para garantizar que las obras de urbanización, subdivisión o reestructuraciones parcelarias se desarrollen de acuerdo con las normativas municipales y la información registrada en el acta de registro y en la licencia de construcción.

De conformidad con el cronograma de visitas propuesto por el constructor para la ejecución de obras de Urbanizaciones, Subdivisiones y Reestructuraciones Parcelarias, la Municipalidad realizará inspecciones en la ejecución del proceso constructivo.

CONTROL DE LA EDIFICACIÓN: Consiste en la realización de inspecciones que a través de recorridos programados y periódicos al territorio efectuará la Municipalidad para garantizar que las obras de edificación se realicen de acuerdo con las normativas municipales y la información registrada en el acta de registro y en la licencia de construcción.

De conformidad con el cronograma de visitas propuesto por el constructor para la ejecución de obras de construcción se realizará al menos tres inspecciones en la ejecución del proceso constructivo.

El plazo máximo para realización de las inspecciones programadas por parte de la Municipalidad será de tres días contados a partir de la solicitud del constructor.

El informe de estas inspecciones se asentará en el formulario correspondiente.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIÓN: La Licencia de Construcción de Subdivisión y Reestructuración Parcelaria, es el documento habilitante que autoriza la ejecución de obras de vías interiores u obras comunales y se tramitará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Este documento tendrá validez por el tiempo que dure el proceso de construcción

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La Licencia de Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal es el acto administrativo que individualiza una edificación en dos o más predios, pudiendo ser viviendas, oficinas, comercios u otros usos de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General. Esta licencia se tramitará una vez concedida el acta de registro de planos arquitectónicos ante la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 5 MODIFICACIONES

Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en esta reglamentación. Para el efecto, propondrá al Consejo Municipal de Quijos por medio de la Comisión correspondiente realizará las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPÍTULO II

SECCIÓN PRIMERA: PROCEDIMIENTOS PARA LA HABILITACIÓN DE SUELO

Art. 6 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL IRM.

- Formulario normalizado
- Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año que transcorre
- Croquis de ubicación
- Copia de cédula y papeleta de votación del solicitante

Art. 7 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DEL REGISTRO DE URBANIZACIÓN

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto de urbanización, solicitando el registro de este y por el profesional arquitecto
- b. Informe de Regulación Municipal (IRM).
- c. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- d. Planos con el siguiente contenido:
 - Proyecto de urbanización graficado sobre el plano topográfico georreferenciado
 - Proyección de vías y características constructivas
 - Cuadro de áreas y linderos
 - Cronograma valorado de obras de infraestructura (vías, alcantarillado y agua potable)
- e. Un (1) CD en formato AutoCAD 2010 con los archivos digitales georreferenciados proyección cartográfica transversa de mercator WGS84, que contenga toda la información en la propuesta de urbanización, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en la normativa vigente. Los cuadros de datos técnicos y linderos de los lotes deberán incluirse en el CD en hoja de cálculo
- f. Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad
- g. Certificado de hipotecas y gravámenes actualizado
- h. Memoria fotográfica de las construcciones existentes, en caso de haberlas, tanto en forma física, como en digital
- i. Informes de factibilidad de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía.
- j. Garantías del urbanizador por la ejecución de obras
- k. El porcentaje de área verde, comunal y vías estará en función de lo establecido en el art. 32 de la ley orgánica reformativa al código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización, que sustituye al art. 424 del mismo código, y no se considerarán áreas residuales producto de la lotización.
- l. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro del SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.

- m. Previo al otorgamiento del registro de urbanización se deberán absolver todas las afectaciones que consten detalladas en el IRM, en el caso de haberlas.

Requisitos complementarios:

- a. En caso de derechos y acciones, se adjuntará un acta notariada del consentimiento unánime de los copropietarios.
- b. En caso de sucesión hereditaria por muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- c. En caso de partición extrajudicial entre copropietarios, se adjuntará la sentencia debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. En caso de donación, se adjuntará la copia simple de la escritura de donación inscrita en el Registro de la Propiedad y en ciertos casos, se solicitará una posesión efectiva.
- e. En caso de subdivisiones que involucren propiedad municipal se adjuntarán los informes pertinentes de la Jefatura de Avalúos y Catastros
- f. Para urbanizaciones de interés social se anexará:
 - Documentos que acrediten la calidad de Interés Social, emitidos por la entidad competente que certifiquen que la propuesta de urbanización es de interés social.
 - Informe favorable de calificación como urbanización de interés social por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
- g. Para proyectos que tengan más de 30.000m² se anexará informe de la Unidad de Medio Ambiente

Para modificación de un proyecto de urbanización, se anexará:

- a. Acta de Registro del Proyecto de Urbanización o Resolución otorgada por el Concejo Municipal
- b. Un (1) juego de planos registrados
- c. Memoria gráfica justificativa de las modificaciones
- d. Tres (3) copias de planos impresos y un (1) archivo digital georreferenciado que contengan la propuesta urbanística integral, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y esta normativa

Art. 8 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIÓN

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando la licencia de construcción, por el profesional arquitecto o ingeniero civil, y por el promotor si existiere
- b. Original o copia certificada del Acta de Registro de la urbanización y planos registrados
- c. Certificado de depósito de garantías
- d. Comprobante de pago a la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO por contribución e instalación de servicios.
- e. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro de la SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- f. Pago de la tasa correspondiente por registro de urbanización

Art. 9 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando la licencia de construcción, por el profesional responsable y por el promotor si existiere.
- b. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro del SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- c. Original del Acta de registro y planos arquitectónicos, y/o la Licencia de Trabajos Varios.
- d. Pago de la tasa correspondiente por registro de planos arquitectónicos.
- e. Comprobante de pago a la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO por contribución e instalación de servicios.
- f. Dos (2) copias de planos estructurales y de instalaciones impresos que demande la construcción y un (1) archivo digital para lectura, firmados por los profesionales de la rama.

Requisitos complementarios:

- a) En edificaciones mayores a tres (3) pisos de altura adjuntar:
 - Memoria de cálculo estructural
 - Estudio de suelos (excavaciones mayores a 2.50 m)
- b) En proyectos que tengan más de 10000 m² de construcción total, se anexará convenio con la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO para la dotación de servicios.
- c) En proyectos Hoteleros y de Servicios Turísticos, se anexará certificado de Calificación Hotelera emitido por la autoridad competente.
- d) En proyectos de construcción de las edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que cuenten con instalaciones de gas combustible, se adjuntarán los planos pertinentes con responsabilidad del profesional de la rama debidamente colegiado.
- e) En edificaciones de hasta 40 años de edad y un máximo de tres pisos de altura, para la obtención de la licencia de construcción se presentarán los siguientes documentos:
 - Informe del archivo municipal sobre la existencia de planos estructurales y permisos de construcción y,
 - De no existir los informes, el profesional responsable garantizará la estabilidad de la construcción.

Art. 10 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE HABITABILIDAD

- a. Formulario para la obtención de la Licencia de Habitabilidad
- b. Original o copia certificada de la Licencia de Construcción y planos
- c. Licencia de Trabajos Varios (en caso de haberlo obtenido);
- d. Original del Formulario o copia certificada de Inspecciones Programadas.

Art. 11 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE CONTROL DE URBANIZACIÓN

- a. Solicitud del primer Control de la Habilitación del Suelo.
- b. En obra se exigirá la presentación de la correspondiente acta de registro y planos, licencia de construcción, ordenanza y/o resolución del Concejo para urbanizaciones.
- c. El plazo máximo para que la Municipalidad realice la primera inspección programada será de tres días contados a partir de la solicitud del constructor.

Art. 12 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

- a. Solicitud del primer Control de la Edificación.

- b. En obra se exigirá la presentación de la correspondiente acta de registro y planos.
- c. El plazo máximo para que la Municipalidad realice la primera inspección programada será de tres días contados a partir de la solicitud del constructor.

Art. 13 REGISTRO DE SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIÓN

Las Actas de Registro de Subdivisión comprenden la elaboración, por parte del Municipio del informe técnico, legal y de la autorización correspondiente. El Acta de Registro de Subdivisión es el documento que autoriza el fraccionamiento de un inmueble hasta un máximo de diez (10) lotes, excluida el área verde de contribución comunitaria, misma que deberá tener frente o acceso a una vía pública existente o en proyecto.

El Acta de Registro de Reestructuración parcelaria comprende la elaboración por parte del Municipio del informe técnico, legal y de la aprobación correspondiente.

La Reestructuración parcelaria consiste en la regularización física de dos (2) o más predios contiguos comprendidos en una unidad de actuación en suelo urbano o urbanizable y comprende nuevos trazados de parcelaciones defectuosas, distribución equitativa de cargas y beneficios de la ordenación urbana, relinderación entre predios vecinos, reajuste de áreas sin que ésto implique división, regularización de subdivisiones de hecho provocadas por la intervención Municipal o por parte del administrado.

Las Actas de Registro de subdivisiones y reestructuraciones parcelarias tendrá vigencia indefinida una vez obtenida la Licencia de Construcción de subdivisión o reestructuración.

Art. 14 REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIÓN

- a. Formulario suscrito por el propietario de subdivisión o reestructuración parcelaria, solicitando el registro de este y por el profesional arquitecto o ingeniero civil.
- b. Línea(s) de fábrica
- c. Copia (s) de la(s) carta(s) de pago del impuesto predial del año en curso.
- d. Copia(s) de los pago(s) del impuesto predial del año en curso.
- e. Escritura(s) de adquisición del(os) inmueble(s) inscrita(s) en el Registro de la Propiedad.
- f. Certificado(s) de hipotecas y gravámenes actualizado(s).
- g. Tres (3) copias de planos impresos, un (1) archivo digital georreferenciado que contengan la propuesta de subdivisión, o de reestructuración parcelaria, de conformidad con las especificaciones técnicas constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y esta normativa.
- h. El porcentaje de área verde, comunal y vías estará en función de lo establecido en el art. 32 de la ley orgánica reformativa al código orgánico de organización territorial,
- i. autonomía y descentralización, que sustituye al art. 424
- j. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro de la SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.

Requisitos complementarios:

En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará:

- a. La Sentencia o Acta de Posesión Efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.

- b. En caso de Partición Judicial entre copropietarios, se adjuntará la Demanda con Auto de calificación debidamente certificada.
- c. En caso de Reestructuración Parcelaria se adjuntará la documentación correspondiente a cada uno de los predios involucrados.

Art. 15 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE SUBDIVISIÓN Y REESTRUCTURACIÓN

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando la licencia de construcción
- b. y por el profesional arquitecto o ingeniero civil.
- c. Original o copia certificada del Acta de Registro, de la subdivisión o reestructuración parcelaria y planos registrados.
- d. Certificado de depósito de garantías (de existir obras a ejecutar).
- e. Comprobante de pago a la UNIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO por contribución e instalación de servicios (en el caso que se requiera).
- f. Pago de la tasa correspondiente por registro de subdivisión o reestructuración.
- g. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro de la SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.

Art. 16 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- a. Formulario suscrito por el o los propietarios y el profesional, arquitecto o ingeniero civil.
- b. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro del SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- c. Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- d. Certificado de gravámenes actualizado.
- e. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso
- f. Acta de Registro original o copia certificada y planos arquitectónicos o Acta de Registro de actualización o reconocimiento de edificaciones existentes.
- g. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, que contenga única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.
- h. Original o copia certificada de Planos Arquitectónicos aprobados vigentes o con Permiso de Construcción para el caso de proyectos aprobados antes de la vigencia del PUGS.

Requisitos complementarios:

En caso de modificatoria a la declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se anexará:

- Autorización notariada del 100% de copropietarios
- Licencia de Trabajos varios, de haberse tramitado alguna modificación y/o ampliación de hasta 40.00 m2.

Art. 17 REQUISITOS PARA PROYECTOS, MODIFICATORIOS, AMPLIATORIOS Y ACTUALIZACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando el registro de este y por el profesional responsable.
- b. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro del SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- c. Acta de Registro de planos arquitectónicos original o copia certificada y planos arquitectónicos. Copia de la Cédula de Ciudadanía del propietario o del pasaporte en caso de ser extranjero.
- d. Informe de Regulación Municipal (IRM).
- e. Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- g. Tres (3) copias de la propuesta impresa y un (1) archivo digital en formato .dwg para lectura, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y de esta normativa.

Requisitos complementarios:

- a. En proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se anexará autorización Notariada del 100 % de los copropietarios.
- b. En proyectos que hayan requerido del Informe del Cuerpo de Bomberos y se hayan producido modificaciones y/o ampliaciones mayores al treinta (30%) por ciento del área construida y/o planificada se anexará el informe actualizado del Cuerpo Bomberos
- c. En Proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas históricas, se presentará informe favorable de la Comisión del Concejo Municipal de Áreas Históricas.

Art. 18 LICENCIA DE TRABAJOS VARIOS

La Licencia de Trabajos Varios se tramitará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y autoriza realizar:

- a. Por una sola vez edificación nueva o ampliación hasta 40m²; limpieza, habilitación, adecuación del terreno y excavaciones menores a 2.5m de altura, construcción de cerramientos; modificación, demolición o reparación de construcciones existentes, modificaciones en las fachadas, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a cuarenta metros cuadrados.
- b. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos; en áreas históricas para cambios de cubierta; demoliciones, con excepción de edificaciones patrimoniales.
- c. Ocupación del espacio público
- d. Para mecánicas con carácter provisional se permitirá construir galpones para el área de trabajo de 60 m² y un área de oficinas de hasta 20 m² como máximo.
- e. Modificaciones menores a los planos durante el proceso constructivo.

Art. 19 REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE TRABAJOS VARIOS

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto solicitando la licencia de trabajos varios, y en el caso de registro de modificaciones menores a los Planos Arquitectónicos o construcción nueva de acuerdo con lo contemplado en el artículo 22 numerales a y d de esta normativa, por el profesional responsable de la construcción.
- b. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro del SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- c. Informe de Regulación Municipal (IRM).
- d. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- e. Descripción textual y gráfica de los trabajos que fueren a realizarse en la edificación y archivo digital

Requisitos complementarios:

- a. En caso de construcciones existentes, se adjuntará Acta de Registro de planos arquitectónicos original o copia certificada y planos arquitectónicos o Acta de Registro de actualización o reconocimiento de edificaciones existentes.
- b. En caso de proyectos que hayan sido declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se anexará autorización notariada del 100% de los copropietarios.

Art. 20 REGISTRO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS

El Acta de Registro de Planos Arquitectónicos es el requisito previo a cualquier trabajo de intervención física en obra nueva o sobre una estructura existente. El Registro de Planos Arquitectónicos se tramitará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, bajo las modalidades de proyectos nuevos, proyectos ampliatorios, modificatorios y actualizaciones o reconocimiento de planos de edificaciones existentes y tendrá vigencia de 365 días a partir de su registro.

Art. 21 REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS

- a. Formulario suscrito por el propietario del proyecto, solicitando el registro de este y por el profesional arquitecto.
- b. Copias de cédula y papeleta de votación a color del propietario y profesional. En el caso del profesional adjuntar además registro de la SENESCYT. Para personas jurídicas, adjuntar el nombramiento vigente del representante legal.
- c. Informe de Regulación Municipal (IRM).
- d. Escritura de adquisición del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
- e. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- f. Tres (3) copias del proyecto impreso y un (1) archivo digital en formato .dwg para lectura. Se presentarán de conformidad con el Código de Arquitectura y Urbanismo y esta normativa.

Requisitos complementarios:

- a. En los proyectos arquitectónicos de restauración, rehabilitación, reconstrucción y obra nueva en áreas históricas, se presentará:
 - Memoria histórica de la edificación señalando las diversas intervenciones que se han hecho.

- Memoria fotográfica conteniendo las características de la edificación y su entorno, secuencia espacial del perfil, elementos de interés ornamental y estado de la edificación.
 - Levantamiento del estado actual de la edificación, cuyas plantas arquitectónicas, fachadas, cortes deben indicar el estado de la edificación; los materiales y los usos actuales.
 - Proyecto propuesto, conteniendo: ubicación, implantación en la manzana, en el lote, plantas de cubiertas, plantas arquitectónicas indicando las características de la intervención, los usos propuestos, los materiales a utilizarse, fachadas esquemáticas de las casas colindantes, otras fachadas hacia el interior del predio, detalles arquitectónicos y constructivos para la comprensión cabal de la intervención.
 - En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. La Licencia otorgada será válida para la etapa solicitada.
 - Informe favorable de la Comisión del Concejo Municipal de Áreas Históricas.
- b. En proyectos de Conjuntos Habitacionales de más de 21 unidades de vivienda y edificaciones destinadas a Bodegas, se anexará Informe del Cuerpo de Bomberos.
- c. En proyectos que tengan más de 10.000 m² de construcción total, a desarrollarse en uso condicionado, se anexará:
- Informe de Compatibilidad y Factibilidad de Uso, emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
 - Informe del Cuerpo Metropolitano de Bomberos.
- d. En proyectos hoteleros, de servicios turísticos, industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, y equipamiento en general, se anexará:
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - Informe de la Unidad de Medio Ambiente.
- e. En proyectos de Cementerios y Criptas, se anexará:
- Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas.
 - Estudio sobre la dirección de los vientos.
 - Informe favorable del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública sobre la propuesta.
- f. En proyectos de Rehabilitación de Cementerios y Criptas, se anexará:
- Memoria que contendrá el diagnóstico del estado actual.
 - Propuesta de readecuación.
 - Tratamiento de áreas verdes.
 - Especificación de materiales a emplear en casos de rehabilitación y/o ampliación
- g. En proyectos de Equipamiento Sectorial o de Ciudad se anexará:
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
 - Informe de factibilidad de uso y zonificación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
 - Informe de la Unidad de Medio Ambiente.

SECCIÓN SEGUNDA: LEGALIDAD Y CONTENIDO DE LOS PLANOS

Art. 22 CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANOS DE URBANIZACIÓN

Para la presentación y el registro de todo proyecto de Urbanización, los planos del proyecto propuesto deberán contener lo siguiente:

- a. Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1: 1000).
- b. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- c. Diseño vial integrado al sistema municipal proyectado y basado en la trama vial existente.
- d. División en lotes producto del diseño urbano.
- e. Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- f. Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.
- g. Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, etc.
- h. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
- i. Cronograma valorado de Obras.

Art. 23 CONTENIDO MÍNIMO DE PLANOS DE SUBDIVISIONES Y/O REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS

Para la presentación y el registro de todo proyecto de Subdivisión y / o Reestructuración Parcelaria, los planos deberán contener lo siguiente:

- a. Levantamiento topográfico del terreno.
- b. Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1: 1000) conteniendo ubicación.
- c. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- d. Especificaciones del número de pisos y tipos de cubiertas de las construcciones existentes, afectaciones viales, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, acequias, quebradas, taludes, ríos, etc.
- e. Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
- f. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos, dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies.
- g. Cronograma valorado de obras de infraestructura en el caso que se proyecten calles y/o pasajes.
- h. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, adjuntando la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados correctamente organizados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.

Art. 24 ALCANCE LEGAL DE PLANOS REGISTROS Y LICENCIAS

El registro de planos y la concesión de las respectivas licencias relacionadas con la habilitación del suelo no constituyen autorización legal que pueda hacerse válida en contra de terceros en litigios por transacciones de la propiedad, arrendamiento, trámites judiciales de cualquier clase.

Sólo una vez obtenida la licencia de habitabilidad se procederá a la legalización de la edificación y al registro correspondiente en la base catastral del Municipio.

Art. 25 REVOCATORIA DE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

La autoridad Municipal puede revocar los respectivos registros y licencias de construcción expedidos, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones erróneas de cualquier clase en las solicitudes o planos correspondientes. Así mismo se podrán revocar si las intervenciones constructivas no corresponden a lo que se solicitó y aprobó.

SECCIÓN TERCERA: FORMULARIOS NORMALIZADOS

Art. 26 CUADRO DE ALÍCUOTAS, LINDEROS Y ÁREAS COMUNALES

Se utilizarán los siguientes cuadros normalizados para el registro de alícuotas, linderos y áreas comunales:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL (nombre del proyecto)

PROPIETARIO:

CLAVE
CATASTRAL N°

BARRIO / URB.:

Parroquia:

Calle:

Registro de planos:

Licencia de construcción:

Pedio:

Área de terreno:

Área bruta de construcción:

1. CUADRO DE ALÍCUOTAS

Nº Alícuota	Uso / Denominación	Niveles	Áreas Construidas m2	Áreas Abiertas m2	Alícuota Parcial %	Alícuota Total %
SUB TOTAL						
TOTAL						

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL (nombre del proyecto)

PROPIETARIO:

CLAVE
CATASTRAL N°

BARRIO / URB.:

Parroquia:

Calle:

Registro de planos:

Licencia de construcción:

Predio:

Área de terreno:

Área bruta de construcción:

2. Uso / Denominación	Niveles	Área
Retiros Frontales		
Retiros Laterales		
Retiros Posteriores		
Circulación Vehicular		
Circulación Peatonal		
Áreas verdes recreativas		
Estacionamientos visitas		
Terrazas		
Sala de copropietarios		
Guardianía		
Oficina Administración		
Otro		
TOTAL		

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL (nombre del proyecto)

PROPIETARIO:

Registro de planos:

CLAVE CATASTRAL N°:

Licencia de construcción:

BARRIO / URB.:

Predio:

Parroquia:

Área de terreno:

Calle:

Área bruta de construcción:

3. CUADRO DE LINDEROS									
N.º Alícuota	Uso / Denominación	Niveles	Alícuota %	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	Superior (m2)	Inferior (m2)

La descripción de los linderos es de exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional, por lo tanto, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio no revisarán los linderos.

El cálculo de alícuotas se presentará con cuatro (4) decimales.

CAPÍTULO III CONTROL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO

Art. 27 REVISIÓN DE PROCESOS CONSTRUCTIVOS

Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de la comisaría de construcciones o a quien designe la autoridad competente inspeccionar todas los procesos constructivos que se ejecuten en el Cantón y comprobar que se realizan de acuerdo con lo que se consta en los respectivos documentos habilitantes, caso contrario la comisaría dispondrá la revocatoria de la licencia de construcción, hasta que se realicen las rectificaciones necesarias.

Art. 28 RÓTULO EN LA OBRA

En toda construcción se deberá exhibir un rótulo con la siguiente información:

- a) Nombre del proyecto de acuerdo con el registro de planos y licencia de construcción.
- b) Nombre del profesional constructor responsable de la obra.
- c) Registro municipal y de la SENESCYT del constructor.
- d) Número de registro de planos y licencia de construcción con fecha de obtención.
- e) Si la obra demanda el concurso de otros profesionales especialistas en una rama determinada del proceso constructivo, se deberá exhibir la información requerida en los literales b y c de este artículo.

La omisión de este artículo será considerada como una infracción menor y será sancionada de acuerdo con lo que establece la presente reglamentación.

Art. 29 SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS

Se dispondrá la suspensión de las obras que se ejecuten sin la respectiva licencia de construcción, hasta que el administrado regularice todos los procesos pertinentes, sin perjuicio de las sanciones correspondientes. En el caso de que se continúen con los trabajos en las obras que han sido suspendidas se aplicarán, contra el propietario del bien inmueble, las acciones legales y pecuniarias pertinentes.

CAPÍTULO IV

SECCIÓN PRIMERA: INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 30 SANCIONES

Las infracciones a las reglas contenidas en la presente reglamentación se sancionarán de acuerdo con lo especificado en la presente reglamentación.

El procedimiento para la detección de la infracción se realizará de acuerdo a lo establecido en el art 401 del COOTAD.

En caso de reincidencia se impondrá una nueva multa duplicando los valores y se procederá a la demolición de acuerdo al procedimiento del GAD Municipal.

El comisario de construcciones previo a emitir la resolución dentro de un proceso administrativo sancionatorio deberá formarse el criterio a través de asesoramientos técnicos y/o jurídicos a efecto de que las resoluciones estén debidamente motivadas.

Art. 31 SANCIONES POR EJECUCIÓN DE OBRAS SIN AUTORIZACIÓN

El propietario de un predio o edificación que realice procedimientos constructivos sin la debida autorización deberá ejecutar las debidas reparaciones o demoliciones por cuenta propia, de acuerdo con el informe técnico correspondiente expedido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, cuya notificación estará a cargo del Comisario de Construcciones o quien sea designado por la autoridad competente.

En caso de incumplimiento por parte del propietario, la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento efectuará los trabajos correspondientes, incluso el derrocamiento de lo construido sin autorización, cuyos gastos se cobrarán a través de la Tesorería Municipal pudiendo llegar incluso al cobro vía coactiva.

independientemente a las otras sanciones que correspondieren se ordenará la demolición en los casos siguientes:

- a) Ocupación del espacio público, a nivel del suelo o en forma subterránea.
- b) Ocupación de retiros en oposición a las normas que para el efecto se han establecido en los respectivos polígonos
- d) Si se hubiesen realizados obras clandestinas, durante el proceso de construcción que alteren o afecten la declaratoria de propiedad horizontal.
- e) Lo construido en exceso respecto de la altura máxima permitida en la construcción y que afectare el derecho de vista o privacidad de terceros.
- t) Si se continuare con la construcción luego de que haya sido revocado la licencia de construcción, o se haya suspendido indefinidamente el mismo.
- h) La aplicación de estas sanciones no releva al propietario y/o responsable técnico de la edificación de la obligación de realizar los trámites correspondientes para la legalización de la obra.
- i) Construcciones que hayan cumplido su tiempo de vida útil obsoletas, que se encuentren abandonadas y se constituyan como un peligro para peatones y sociedad en general.

Art. 32 SANCIONES PECUNIARIAS

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Comisaría de Construcción o el delegado por la autoridad competente notificará a los propietarios, directores de obra y constructores sobre las multas o sanciones pecuniarias de que fueren objeto por el incumplimiento de las normas de la presente reglamentación.

La imposición de sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan motivado la sanción, debiendo acatar además todas las medidas de seguridad que ordene la autoridad competente.

Art. 33 CITACIONES

Previo a la imposición de sanciones o multas se citará al propietario del bien y constructor ante la comisaría de construcciones para que presente toda la documentación habilitante que respalde

las intervenciones constructivas que se encontrare realizando, de no acudir a la cita correspondiente o de no contar con los respectivos permisos se iniciará el proceso sancionatorio contemplado en esta reglamentación.

Art. 34 SANCIONES MENORES

Son aquellas consideradas de menor gravedad y son las siguientes:

- a. No presentar al comisario los permisos correspondientes, registro de planos, licencia de construcción u otros documentos habilitantes.
- b. Ocupar u obstaculizar la acera o vía pública con materiales sin contar con la autorización correspondiente.
- c. Romper la acera o la vía pública sin contar con la autorización correspondiente.
- d. Obstaculizar el trabajo del comisario de construcciones, técnicos o funcionarios del Gobierno Municipal.
- e. Realizar excavaciones u obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de los colindantes.
- f. Inobservar las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones o predios.
- g. Incumplir los plazos y las condiciones establecidos al propietario o Responsable Técnico. para que rectifique todo aquello que motivó la paralización de la obra
- h. Afectar el derecho de vista o de privacidad de terceros
- i. Atentar a la higiene y el ornato en las obras declaradas inconclusas u obsoletas.
- j. Edificar en los espacios públicos sin autorización
- k. Ocupar mayor espacio público físico del asignado
- l. Lotes y solares urbanos que no cuenten con cerramientos.

Art. 35 SANCIONES MAYORES

Clasificación:

Sanciones graves

- a. Obtención de las respectivas licencias a través de la presentación de documentos adulterados.
- b. Falsificación de firmas en los documentos habilitantes.
- c. Diferencias entre lo registrado en los planos y lo ejecutado en obra.
- d. Ocupación de retiros o de áreas de afectación.
- e. Omisión de medidas de seguridad para los transeúntes.
- f. Ocupar o consentir la ocupación de un inmueble sin haber tramitado el permiso de habitabilidad.
- g. Demoler edificaciones sin autorización

Sanciones muy graves

- a. Ejecución de intervenciones constructivas mayores sin los permisos correspondientes.
- b. Utilización de explosivos para la construcción, demolición de obras o excavaciones.
- c. Incumplir con las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores en obra de acuerdo con lo establecido por la Dirección de Seguridad, Salud en el Trabajo y Gestión Integral de Riesgos del Ministerio Rector del Trabajo de la República del Ecuador.

- d. Plagio de documentos como planos arquitectónicos, estructurales, memorias técnicas u otros documentos habilitantes.
- e. Rotura de sellos, que indiquen la clausura de la obra, para continuar con los trabajos constructivos sin la autorización correspondiente.
- f. Causar daños a bienes de uso público durante el proceso de construcción, tales como calzada, bordillos, etc.
- g. Lotes y solares urbanos que no cuenten con cerramientos.
- h. Urbanizar o fraccionar y vender lotes sin autorización municipal

Art. 36 MULTAS

MULTAS POR INFRACCIONES

TIPO DE INFRACCIÓN	MULTA
Sanciones menores	25 % SBU
Sanciones mayores graves	100 % SBU
Sanciones mayores muy graves	200% SBU

SECCIÓN SEGUNDA: OTROS TRÁMITES

ART. 37 TRÁMITES NO APROBADOS

Un trámite podrá ser rechazado o no aprobado siempre y cuando incumpla con lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo, la presente reglamentación u otros instrumentos normativos relacionados, la unidad a cargo emitirá el informe correspondiente con las observaciones que justifiquen la acción de rechazo.

ART. 38 REINGRESO DE TRÁMITES

El solicitante, una vez que haya cumplido con todas las recomendaciones del informe técnico emitido como sustento de no aprobación de un proceso, podrá reingresar el trámite respectivo sin que esto implique volver a cancelar tasas por concepto de servicios, y no podrá volver a ser rechazado argumentando nuevos incumplimientos, salvo si se encontraren modificaciones que no cumplan lo establecido en las ordenanzas correspondientes.

Art. 39 ARANCELES

TABLA DE ARANCELES PARA EL REGISTRO DE PLANOS Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS

TRÁMITE	VALOR
Registro de urbanización	1 x 1000 del costo total de las obras a ejecutarse
Registro de subdivisión y reestructuración	2x1000 del avalúo catastral del terreno o terrenos a subdividir o reestructurar
Registro de planos arquitectónicos	3x1000 del costo total por m ² de construcción del área bruta

Planos modificatorios, ampliatorios y actualizaciones de edificaciones existentes	5 x 1000 del costo total por m ² de las intervenciones constructivas menores a realizarse
Licencia de construcción	2x1000 del costo total por m ² de construcción del área bruta
Declaratoria de propiedad horizontal	3x1000 del costo total por m ² de construcción del área bruta

Nota: El m² de construcción se establecerá en base a información actualizada proporcionada por la Dirección de Infraestructura, Equipamiento y Mantenimiento del GADM QUIJOS.

CAPÍTULO V PARTICIPACIÓN DE PROFESIONALES

Art. 40 DE LOS TRABAJOS CON PLANIFICACION ARQUITECTONICA Y DE DISEÑO ESPECIALIZADO

Los trabajos que demanden la participación de un profesional en específico deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto o ingeniero, según el caso: ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicación, registrados debidamente en la SENESCYT, y en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos

Art. 41 LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS

Los levantamientos topográficos podrán ser ejecutados por profesionales arquitectos, ingenieros civiles, agrónomos, geógrafos, geomensores, topógrafos, o profesionales cuyo campo de acción este vinculado con la geodesia o ciencias de la tierra, para cuyo caso deberán contar con título registrado en la SENESCYT, y en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

Art. 42 COMPETENCIA DE LOS PROFESIONALES

Para proyectos cuya tipología sea residencial, el profesional arquitecto podrá responsabilizarse del diseño estructural, eléctrico e hidrosanitario, hasta edificaciones de dos pisos no mayores a 500 m² de área de construcción total, de allí en adelante el diseño estructural deberá estar respaldado por la intervención de un ingeniero civil, y el ingeniero especialista en el área eléctrica, hidrosanitaria y de instalaciones especiales. Los proyectos cuya tipología sea diferente a la residencial demandarán la participación de profesionales en función de lo que establezca el CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA LA REGULACIÓN DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN QUIJOS, y cumplir con lo que establece el artículo 40 de esta normativa.