

# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE - ECUADOR

EL GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

109 / 2004  
S.O. 07 / Jun.

## CONSIDERANDO

Que para aprobación de planos y fraccionamientos, se está tomando de base hasta la fecha actual, un reglamento que fue aprobado solo para el año de 1993, y en vista de que han pasado más de 11 años, no se ha modificado ni tampoco se ha redactado una nueva ordenanza que esté acorde con los requerimientos actuales de costos.

Que dicho reglamento se aprobó en el momento que todavía en el País circulaba el Sucre como moneda Nacional, y que fue modificado un Artículo en el momento de la Dolarización, en el cual solo se transformó a Dólares las tasas ya establecidas, pero no se tomó en cuenta que las realidades económicas han variado, por lo tanto el costo de las construcciones también sufrieron un incremento.

Que en todos los Municipios, Colegios de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Cámaras de la Construcción, se modificó el costo por metro cuadrado de construcción, como precio referencial para el cobro de las diferentes tasas.

Que es tarea principal de la Oficina de Planificación Urbana y Rural, organizar y actualizar las diferentes Ordenanzas que tengan que ver con el Ordenamiento Urbano de la Ciudad, según el Orgánico Funcional del Municipio.

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley de Régimen Municipal.

Expide:

La Siguiente: **ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, APROBACION DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DEL CANTON CAYAMBE.**

### A.-DE LAS SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 1.-Se considera subdivisión al fraccionamiento de un predio hasta en diez lotes, Ninguna Autoridad Municipal podrá autorizar subdivisiones que no respeten la zonificación establecida por la Oficina de Administración Urbana y Rural.

Art. 2.-Toda subdivisión contemplara áreas para zonas verdes y a equipamiento Comunal. En ningún caso dicha área será inferior al 10% de la superficie útil del terreno de la subdivisión y se ubicara con frente a una Calle, dicho frente no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

No podrán ser destinados para espacios verdes o equipamientos las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos, riberas de los Ríos, en terrenos inundables o que presente pendientes superiores al 35% a menos que el propietario se comprometa a entregar aterrazadas las áreas comunales o espacios verdes.

Cuando las áreas de afectación a que se refiere el inciso anterior sean mayores al 30% de la superficie total del predio, no se exigirá áreas verdes sino únicamente el equipamiento comunal necesario.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE - ECUADOR

---

El porcentaje destinado para área verde no podrá ser afectado o destinado para otro equipamiento comunal, a menos que, sea sustituido por un terreno cercano de iguales características.

Art. 3.- No se exigirá contribución de áreas comunales cuando:

- a) La subdivisión sea en dos lotes.
- b) Cuando el 10% del área total del predio sea inferior a la cabida mínima que establece la zonificación del sector (cuando el área a dividirse es inferior a 2000m)
- c) En los casos de predios adquiridos por Herencia, Donación de padres a hijos, división de hecho y división Judicial.

Art. 4.-En los casos de subdivisión de un predio por: herencia, división de Hecho o Judicial, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior al establecido en la reglamentación del sector, pero en ningún caso será inferior o menor de 72.00m<sup>2</sup>.

Para casos en los que se argumente: Herencia, Donación de padres a hijos, división de hecho o judicial, se presentaran los documentos que acrediten tales referencias.

Art. 5.- REQUISITOS para Fraccionamientos.

- a) Formulario de Línea de Fabrica
- b) Certificado de no adeudar al Municipio
- c) Copia del pago del Impuesto predial.
- d) Copia de la Escritura
- e) Formulario de Fraccionamiento.
- f) Certificado del Registro de la Propiedad y gravámenes.
- g) Copia de las Cédulas.
- h) 4 copias de los planos de la subdivisión firmados por un Arquitecto, Ingeniero Civil, o Topógrafo, registrados en el Municipio.
- i) En propiedades de perímetros irregulares, se debe adjuntar la firma de un Topógrafo, que avalice dicho fraccionamiento, lo que se solicitará en la respectiva Línea de Fábrica.
- j) En caso de subdivisión originada en sucesión por causa de muerte del Propietario, se requerirá la firma del cónyuge y en caso de muerte de los Cónyuges, se solicitará la sentencia de posesión efectiva inscrita en el registro de la propiedad.
- k) En caso de subdivisión por donación, se presentará el Acta Notariada de Donación
- l) De encontrarse el predio a subdividirse dentro de la zona de conservación Arquitectónica o de protección Arqueológica y de bienes Patrimoniales, se requerirá la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural.
- m) Certificado de encontrarse al día en las contribuciones con su barrio, cuando la respectiva Directiva del Barrio lo haya solicitado por escrito a la Oficina de Administración Urbana y Rural.

Art. 6.-COSTOS.- Los costos de Fraccionamientos serán el 15x 1000 del avalúo que realice la Oficina de Avalúos y Catastros del Municipio. Así Costo de Fraccionamiento = Avalúo x 0.015

## B.- URBANIZACIONES

Art. 7.-El Concejo aprobará mediante ordenanza las urbanizaciones y mediante resoluciones las subdivisiones que por casos especiales no puedan cumplir con las normas establecidas



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

anteriormente, previo un informe de la Jefatura de Administración Urbana y Rural, del Director Respectivo y de la Comisión de Planificación del Concejo Municipal.

Art. 8.- REQUISITOS para Urbanizaciones.

- a) Solicitud dirigida por el propietario al Jefe de la Oficina de Administración Urbana y Rural
- b) Formulario de Línea de Fabrica
- c) Certificado de no adeudar al Municipio
- d) Copia del pago del Impuesto predial.
- e) Copia de la Escritura
- f) Formulario de Fraccionamiento
- g) Certificado del Registro de la Propiedad y Gravámenes
- h) Copia de las Cédulas
- i) Cuatro copias de Planos y un archivo digital de la Urbanización propuesta que contenga accidentes del terreno, linderos, construcciones, especificación de cubiertas y pisos
- j) Certificación de la Empresa de Agua Potable , Alcantarillado (EMAPAAC) , Luz Eléctrica, sobre la factibilidad de dotación de servicios a los predios que no lo tengan
- k) Cuadro de datos técnicos con la siguiente información:
  - Área total del predio.
  - Área útil.
  - Área de Calles o pasajes
  - Área de fajas de protección de quebradas y Ríos
  - Área Comunal
- l) Numeración corrida de lotes y determinación del área correspondiente a cada uno de ellos
- m) Proyecto de red de alcantarillado y Agua Potable de Calles o pasajes hasta las acometidas domiciliarias
- n) Diseño de vías, Calles y Pasajes con sus respectivos Cortes de vías y especificaciones técnicas
- o) Pago del 1x1000 al Colegio de Arquitectos

Art. 9.-En los casos especiales la Jefatura de Administración Urbana y Rural emitirá informe en 15 días contados a partir de la fecha de presentación.

Art. 10.- En el caso de Urbanizaciones, el Propietario dejará en Garantía mínimo el 10% de los lotes hasta que cumpla con todos los requerimientos Municipales, en lo que respecta a servicios básicos.

Art.11.- El Propietario de la Urbanización está obligado a entregar con todos los servicios básicos hasta las acometidas domiciliarias, y la terminación de vías con su respectiva calzada, bordillos, aceras. Para luego solicitar la devolución de las respectivas Garantías.

Art. 12.- COSTOS.- Los costos de aprobación de Urbanizaciones, serán similares a los que se cobran para la aprobación de planos Arquitectónicos. Como en la siguiente tabla.

Aprobación de Planos-----el doble del cobro del C. A. E.  
Fondo de Garantía----- Área de constr. x 50 x 0.015  
Permiso de Construcción----- Área de constr. x 50 x 0.002

## C.- APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS

Art. 13.- Toda nueva Construcción, Reconstrucción, Remodelación, Ampliación de una Edificación superior a los 40m<sup>2</sup>, requerirá de la Aprobación de los Planos Arquitectónicos



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

respectivos, con firma del Propietario o su representante Legal y del Arquitecto responsable del Proyecto, inscrito en la Municipalidad.

Art. 14.- REQUISITOS.- Para la aprobación de los Planos de Edificación se presentarán los siguientes documentos:

- a) Informe de Línea de Fabrica o Regulación Urbana.
- b) Certificado de no adeudar al Municipio
- c) Hoja de estadística de Construcción del INEC.
- d) Comprobante de pago del 1x1000 por concepto de pago al Colegio de Arquitectos (CAE. DELEGACION CAYAMBE).
- e) Cuatro copias de los Planos Arquitectónicos, mas un archivo digital, dibujados a escalas 1:50 o 1:100
- f) Copia del pago del impuesto Predial
- g) Formulario de revisión de planos
- h) Permiso de construcción.
- i) En caso de edificarse en las áreas de Protección Arquitectónica y áreas de Protección Arqueológica, se requerirá del permiso del Instituto de Patrimonio Cultural.
- j) Copia de la Escritura o minuta de compra-venta.

Para casos de edificaciones mayores a dos pisos, a más de los anteriores, se adjuntará los siguientes requisitos:

- a) Dos copias de Planos Estructurales y en casos de Edificaciones mayores a tres Plantas y se agregaran las Memorias de Cálculos Estructurales.
- b) Se agregaran tres copias más en caso de Edificaciones realizadas con Préstamos Hipotecarios.

En caso de Construcciones que alberguen a más de 25 personas o tengan más de tres pisos se agregaran:

- a) Copias de Planos de instalaciones eléctricas firmados por un Ing. Eléctrico.
- b) Informe del Cuerpo de Bomberos.
- c) Estudio de mecánica de suelos.

Art. 15.- La Oficina de Administración Urbana comunicara por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de la aprobación de los planos presentados en el termino de 10 días contados a partir de la fecha de su presentación.

- a) Al aprobarse los planos, la Oficina de Administración Urbana entregara el informe respectivo.
- b) Si los planos no fueren aprobados la Oficina de Administración Urbana expedirá un informe técnico con las recomendaciones y correcciones previas a su aprobación.

Art. 16.- COSTOS.- Para el cálculo de los costos, se utilizara un precio referencial de \$50.00 el costo del m<sup>2</sup> de construcción, con la tabla que a continuación se detalla.

Permiso de Construcción	área de Constr. x 50 x 0.002 (2x1000)
Aprobación de Planos	doble del cobro del CAE
Fondo de Garantía	área de Constr. x 50 x 0.015 (15x1000)



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

Los costos de metro cuadrado referencial, se modificarán periódicamente, hasta llegar al costo que tiene como base el Colegio de Arquitectos.

Art. 17.- La aprobación de Planos Modificatorios se realizará previo el pago del 20% de la tasa Municipal de Aprobación de Planos, y de existir variación en el área de Construcción, se pagará adicionalmente el 2x 1000 sobre ésta área adicional, como permiso de Construcción.

Art. 18.- Las obras que requieran aprobación de planos pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización sea parcial y técnicamente factible, en este caso los planos para ser aprobados graficarán las etapas.

## D.- DIRECCION TECNICA DE OBRA Y PLANOS ESTRUCTURALES

Art. 19.- Toda edificación que se realice en la zona Urbana y zonas de promoción inmediata que superen dos Plantas, tendrán la obligación de presentar los respectivos Planos Estructurales firmados por un Profesional Ingeniero civil acreditado para tal efecto, así como la obligación ineludible de inscribir al Profesional responsable de la Dirección Técnica de la Obra, que puede ser Arquitecto o Ingeniero Civil, inscrito en el Municipio para poder ejercer la Profesión.

Art. 20.- La Oficina de Administración Urbana otorgará el permiso de Construcción al Propietario o al Constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a) Solicitud o el formulario respectivo.
- b) Informe de Aprobación de Planos.
- c) Comprobante del depósito de Garantía.
- d) Comprobante de pago de los derechos de servicios de Agua Potable y Alcantarillado (EMAPAC).
- e) Planos aprobados de la edificación respectiva.

Art. 21.- Toda edificación en proceso de construcción debe exhibir un Rótulo que contenga Nombre del Profesional que dirige la obra, de no dar cumplimiento a ésta disposición, el Comisario de Construcciones está facultado a paralizar la construcción hasta que se cumpla éste requisito y aplicar la multa respectiva.

## E.- DE LA APROBACION DE TRABAJOS VARIOS

Art. 22.- Serán aprobados como Trabajos Varios en los siguientes casos:

- a) Construcción de Cerramientos
- b) Mantenimiento, Modificación, Ampliación, Derrocamiento, Reparación de construcciones existentes, cuando: el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor y hasta 40m<sup>2</sup>, y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o en las fachadas, y no se incluya estructura de hormigón, y estén ubicados en la parte interior del lote.

Art. 23.- REQUISITOS Para la aprobación de trabajos Varios

- a) Línea de Fábrica
- b) Certificado de no adeudar al Municipio
- c) Formulario de Trabajos Varios
- d) Copia del pago del Impuesto Predial.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

Art. 24.-La autorización para realizar los trabajos varios será entregada en el lapso de tres días a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Art. 25.- COSTOS.- Todos los Trabajos Varios se cobrarán en base a un costo referencial del m2 de construcción de \$25.00 y \$50.00, según la siguiente tabla:

-- Cerramientos, cambios de piso, derrocamientos y cualquier otra adecuación de la vivienda, se cobrará -----Area o ML. de Construcción x 25 x .005 (5x1000 del costo)

-- Mediaguas de eternith o teja---Area de const. X 50 x .005 ( 5x1000 del costo )

## F.- MULTAS

Art. 26.- Para la aplicación de multas se utilizará como base el m2 de construcción de \$50.00, con la siguiente tabla.

<b>CONTRAVENCIÓN</b>	<b>MULTAS</b>
Construcción sin permiso	5% del costo de la construcción
Alteración de línea de fábrica	5% del costo de la construcción
Invasión de retiros	5% del costo de la construcción
Alteración de adosamientos.	2% del costo de la construcción
Aumento de pisos( alturas)	5% del costo de la construcción
Alteración del Proyecto	2% del costo de la construcción
falta de rótulo de Dirección Técnica	2% del costo de la construcción
Habilitación de terrazas inaccesibles (garajes)	2% del costo de la construcción
Construcciones adicionales	5% del costo de la constr. adición
Adecuación y reparación sin permiso	5% del costo de la adecuación
Arrojo de escombros en la vía pública	5% del costo de la construcción
Falta de cerramiento de seguridad	5% del costo de la construcción
Rotura de calzadas y aceras	3% del costo de la obra
en éste punto, se obligará a la reposición de los daños.	
Negación de autorización de inspecciones al personal Municipal.	5% del costo de la construcción

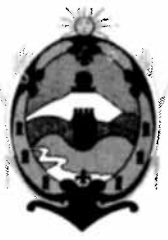
Estas multas serán establecidas sin perjuicio de lo determinado en la Ley de Régimen Municipal

Art. 27.- Una vez notificado el Propietario de la construcción y cancelada la multa, está obligado a realizar los planos Arquitectónicos respectivos y estructurales en caso de necesitarlos con todos los requisitos anteriormente establecidos, para su Legalización.

## G.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 28.- La declaratoria de Propiedad Horizontal solo se da en dos casos

- Individualización legal de unidades componentes de una edificación que pueden ser: viviendas, oficinas, bodegas, almacenes.
- Para traspasar el dominio en forma independiente de las unidades de un predio, que pueden ser un número indeterminado de viviendas de una Urbanización con su respectiva Ordenanza, o lotes con vivienda que no se puedan fraccionar o subdividir por no cumplir con los requerimientos mínimos de área y frente mínimo.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE – ECUADOR

---

Art. 29.- Para toda declaratoria de Propiedad Horizontal con vivienda, debe estar legalizada con Planos Arquitectónicos aprobados y con el pago de la multa correspondiente si fue construida en forma ilegal. Y en caso de tratarse de construcciones antiguas de tapial, adobe o ladrillo con cubiertas de teja, ardex o eternith, se legalizará con un permiso de trabajos varios, pero siempre tomando como referencia el costo del m<sup>2</sup> de construcción de \$50.00, solo en éste caso de legalizaciones se cobrará el 0.005 x 1000 del costo de la construcción.

Art. 30.- REQUISITOS Para Propiedad horizontal

- a) Formulario de línea de Fábrica
- b) Informe de Aprobación de Planos de las construcciones existentes, éste informe debe ser original o copia certificada.
- c) Copia del plano Arquitectónico legalmente aprobado, en caso de solicitarlo.
- d) Cuatro (4) copias de planos de la subdivisión, especificando en plantas y fachadas el sitio de la división.
- e) Cuatro (4) copias de cuadro de Alícuotas, cuadro de áreas, cuadro de áreas comunales.
- f) Cuatro (4) copias de linde ración.

Nota: Tanto los planos de subdivisión, cuadro de áreas, alícuotas y linderación, deben estar firmados por un Arquitecto o Ingeniero Civil registrado en el Municipio.

- a) Copias de la Escritura del terreno.
- b) Registro de la propiedad actualizado.
- c) Copia del pago del Impuesto Predial.
- d) Copias de las cédulas de identidad de vendedor y compradores.
- e) Certificado de no adeudar al Municipio.

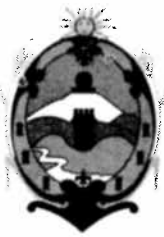
Art. 31.- COSTOS.- Para la declaratoria de propiedad horizontal se tomara como base el costo del m<sup>2</sup> de construcción de \$ 25.00 y se cobrará el 1% del costo total. Así Propiedad horizontal = área de const. x 25 x 0.01 (1x % del costo de la const.)

H.- COMPETENCIAS

a).-JEFE DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y RURAL

Art. 32.- A más de las ya establecidas en el Orgánico Funcional, en lo que respecta a la aprobación de Planos tendrá las siguientes competencias.

- a) Será el encargado de la Aprobación de Trabajos Varios.
- b) Aprobará en primera instancia los Fraccionamientos, para luego ser ratificados o negados por el Presidente de la Comisión de Planificación del Concejo Municipal.
- c) Aprobará en primera instancia los Planos Arquitectónicos, para luego ser ratificados o negados por el Director de Planificación, y por último por el Presidente de la Comisión de Planificación del Concejo Municipal.
- d) Para la aprobación de Urbanizaciones y Declaratoria de Propiedad horizontal, se emitirá un informe al Concejo Municipal para su consideración y aprobación con las firmas de: Jefe de Administración Urbana y Rural, Director de Planificación y Presidente de la comisión de Planificación, para luego seguir con el trámite normal de aprobación de planos.



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E- mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE - ECUADOR

## b).- COMISARIO DE CONSTRUCCIONES

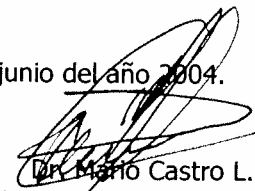
Art. 33.- A más de las ya establecidas en el Orgánico Funcional, en lo que respecta a las multas, tendrá las siguientes competencias.

- a) Será el encargado de establecer multas en todo lo que se refiere a Construcciones y ocupación de Vías Públicas con materiales de Construcción.
- b) Receptará los reportes diarios del personal a su cargo, el cual no podrá ser distraído de sus funciones por otra Oficina sin el conocimiento del Comisario de Construcciones.
- c) Será el encargado de inspeccionar a todas las construcciones que se estén edificando dentro del Cantón y verificar si se están respetando lo establecido en los planos aprobados, en caso de incumplimiento está facultado a paralizar la construcción y exigir la legalización o la modificación de los mismos.
- d) Las competencias determinadas en ésta ordenanza y en el Orgánico Funcional al Comisario de Construcciones, son de su exclusiva responsabilidad y no podrá delegarlas, ni tampoco se saldrá de las atribuciones a él encomendadas, ni podrán ser asumidas por cuenta propia por el Comisario Municipal.
- e) Trabajará en coordinación con la Jefatura de Administración Urbana y rural, en todo del Cantón, especialmente en lo que se refiere al área rural.

Dado en la Sala de Sesiones Cayambe, a los siete días del mes de junio del año 2004.

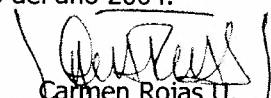
  
 Prof. Yolanda Morales E.  
**VICEALCALDESA**  
**GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE**



  
 Dr. Mario Castro L.  
**PROCURADOR SINDICO**

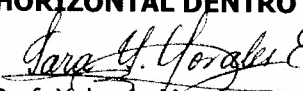


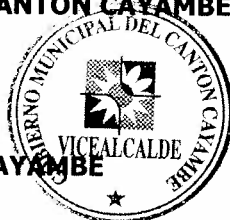
**RAZÓN.-** Carmen Rojas, Secretaria del Concejo Cantonal de Cayambe, certifica que la presente ordenanza fue discutida en sesión ordinaria del diecisiete de mayo del año 2004, y aprobada en sesión ordinaria del siete de junio del año 2004.

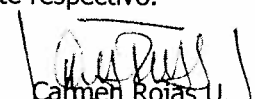
  
 Carmen Rojas U.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**MUNICIPAL DE CAYAMBE**



En Cayambe, a los nueve días del mes de junio del año 2004, al tenor de lo dispuesto en el Artículo 128 de la Ley de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares, al señor Alcalde del Gobierno Municipio de Cayambe la **ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, APROBACION DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DEL CANTON CAYAMBE**, para su trámite respectivo.

  
 Prof. Yolanda Morales E.  
**VICEALCALDESA**  
**GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE**



  
 Carmen Rojas U.  
**SECRETARIA DE CONCEJO**







# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

Tel. 2361 832 - 2360 052 - 2361 591 Fax: 2360 441 E-mail: gobiernomc@andinanet.net  
CAYAMBE - ECUADOR

---

En Cayambe, a los nueve días del mes de junio del año 2004, habiéndose recibido tres ejemplares de la **ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, APROBACION DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DEL CANTON CAYAMBE**, suscrito por la señora Vicealcaldesa y Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe, SANCIONO, expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.

  
Ing. Diego Bonifaz A.

**ALCALDE**

**GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE**

