**CÓDIGO MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO**

**Título Preliminar**

**Art. 1.-** El presente Código Municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para garantizar la con vivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las urbanizaciones y edificaciones en el cantón Loja. Además normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

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

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

**Art. 4.-** Las personas que dentro de los límites planificados de la ciudad, cabeceras parroquiales hasta dos kilómetros fuera de los centros urbanos, remodelen, reestructuren o modifiquen, en cualquier forma en todo o en parte una construcción existente, cumplirán con las disposiciones de este Código.

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

**Art. 6.-** De las resoluciones que expida la Comisaría Municipal de Ornato, se aceptará apelación ante la Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato. Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días.

**Art. 7.-** En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato, hará saber el particular al Comisario Municipal, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en el literal m) del Art. 161 de la Ley de Régimen Municipal.

**Art. 8.-** Concédese acción popular para denunciar ante el Alcalde, Presidente de la Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato, o Jefe de Plan Regulador, las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente codificación.

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

**Art. 10.-** La Dirección de Planificación Integral y sus dependencias, la Junta de Construcciones Embellecimiento y Ornato y la Comisaría Municipal de Ornato serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente Código.

**Título I  
DE LA CONSTRUCCIÓN, EMBELLECIMIENTO Y ORNATO**

**Capítulo I  
DE LA JUNTA DE CONSTRUCCIONES, EMBELLECIMIENTO Y ORNATO**

**Art. 11.-** La Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato, estará integrada de la siguiente manera:

a) El Director de Planificación Integral;  
  
b) El concejal que preside la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas; y,  
  
c) El Jefe de Plan Regulador.

**Art. 12.-** La Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato estará presidida por el Director de Planificación Integral o quien haga sus veces, y a falta de éste por el Jefe de Plan Regulador. Tendría además un secretario titular.

**Art. 13.-** Todo lo relativo a construcciones, embellecimiento y ornato en las parroquias rurales del cantón, conocerán las Juntas Parroquiales que actuarán de acuerdo con las disposiciones dictadas por la Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato y el Plan Regulador.

**Art. 14.-** La Junta de Construcciones, Embellecimiento y Ornato tiene como funciones entre otras, la aprobación de planos para urbanizaciones, lotizaciones, construcciones, ubicación de avenidas, parques y jardines públicos, de acuerdo con las disposiciones de la ley y del presente Código.

**Art. 15.-** Para los efectos de las presentes disposiciones, el ámbito del cantón Loja comprende sus Parroquias urbanas y rurales, dentro de los límites señalados por el Plan Regulador.

**Art. 16.-** El Comisario Municipal de Ornato, será el órgano ejecutor de las resoluciones que sobre esta materia expida el Concejo o la Junta de Ornato.

**Art. 17.-** Son deberes y atribuciones de la Junta de Ornato:

a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de este código;  
  
b) Aprobar los planos de urbanizaciones, lotizaciones, nuevos edificios; así como ampliaciones, remodelaciones y restauraciones, los que serán elaborados por Arquitectos de conformidad con la Ley;  
  
c) Disponer la demolición de los edificios obsoletos, construcciones que amenacen ruina o constituyan un peligro para los transeúntes;  
  
d) Presentar al Concejo, proyectos para la construcción de parques, jardines públicos, avenidas y cualquier otro que tienda al embellecimiento o higiene de la ciudad; y,  
  
e) Ordenar la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta codificación.

**Art. 18.-** Toda resolución, que de acuerdo con este cuerpo legal expida la Junta de Ornato, será puesta en conocimiento del Alcalde.

**Art. 19.-** La Junta de Ornato conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo la responsabilidad inmediata del presidente y secretario.

**Art. 20.-** El secretario de la Junta no pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales de los respectivos timbres fiscales y municipales.

**Capítulo II  
DEL TRÁMITE**

**Sección I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 21.-** Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y fuera de ella, quisiera urbanizar, levantar un edificio nuevo, reedificar uno deteriorado, modificar o restaurar en parte uno ya existente, deberá dirigirse por escrito al Presidente de la Junta de Ornato, acompañando a la solicitud los planos, dibujos y más detalles por triplicado.

**Art. 22.-** El secretario de la Junta de Ornato examinará si la solicitud del proyecto cumple con los requisitos legales correspondientes, antes de darle el trámite correspondiente.

**Art. 23.-** El Presidente de la Junta, una vez cumplidos los requisitos, ordenará que la solicitud y los documentos anexos, sean considerados por la Junta de Ornato, haciéndoles constar en el orden del día de la próxima sesión.

**Art. 24.-** El Presidente de la Junta de Ornato o el funcionario que haga sus veces, convocará a las sesiones ordinarias.

La Junta de Ornato sesionará ordinariamente una vez por semana, y en forma extraordinaria, las que sean necesarias.

**Art. 25.-** Reunida la Junta de Ornato, examinará los proyectos presentados en todos sus detalles, y si encontrare que se han llenado los requisitos establecidos en las ordenanzas y reglamentos municipales, los declarará aprobados.

**Art. 26.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos, la Junta hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos a los interesados para su rectificación o complementación.

**Art. 27.-** Las resoluciones e informes de la Junta de Ornato se harán constar en un libro especial que llevará el secretario.

**Art. 28.-** El Presidente de la Junta de Ornato, una vez aprobada la solicitud y los planos presentados, remitirá el informe a la Secretaría del Concejo para el trámite correspondiente.

**Art. 29.-** Todos los actos decisorios de la Junta de Ornato serán susceptibles de recurso de apelación para ante el Concejo, que se interpondrá en el término de tres días.

El Concejo Municipal conocerá y resolverá, de preferencia la apelación de las resoluciones de la Junta de Ornato, en la sesión inmediata a la fecha de la providencia recurrida, y su resolución causará ejecutoria.

**Art. 30.-** Aprobado el plano o resuelta la apelación, el Presidente de la Junta de Ornato mandará notificar al interesado.

**Art. 31.-** Si en el informe de la Junta de Ornato, se hubieran introducido reformas o enmiendas en el plazo, el presidente decretará que se le devuelva al interesado, para las rectificaciones correspondientes.

**Art. 32.-** Aprobados los planos, el propietario estará obligado a iniciar los trabajos dentro de los seis meses subsiguientes, desde la fecha en que fue expedida la autorización, caso contrario ésta caducará y el interesado deberá pedir la actualización correspondiente.

**Art. 33.-** Cuando fijada por el Plan Regulador la línea de fábrica de un edificio, el dueño tuviere que ceder una parte del predio, en beneficio de la calle o vía pública, el Concejo mandará a indemnizar el valor correspondiente de acuerdo con la Ley, previo informe del Jefe del Plan Regulador. No se pagará otro precio que el del avalúo catastral correspondiente.

**Art. 34.-** En el lapso que dure la construcción, si la jefatura del Plan Regulador, por medio de sus inspectores de ornato, encontraren que se han contravenido las disposiciones de este código, se suspenderá la obra y el infractor será sancionado con multa de 20 a 50 unidades de valor constante.

**Art. 35.**- De todos los trámites seguidos para la construcción o reparación de edificios, se formará un expedientillo numerado, inventariado en orden alfabético, según el primer apellido del propietario.

**Sección II  
DE LA APROBACIÓN DE PLANOS**

**Art. 36.-** Antes de diseñar un plano, el proyectista o propietario, deberá solicitar el formulario respectivo, al Jefe del Plan Regulador.

En este documento se indicarán la línea de fábrica, retiros frontales y laterales, coeficientes de utilización del suelo, servicios de infraestructura, etc.  
  
El coeficiente de utilización del suelo se extenderá como máximo permisible, según criterio del Jefe del Plan Regulador.

**Art. 37.-** Además del formulario en el cual se concedió la línea de fábrica para aprobar un plano, se exigirá lo siguiente:

a) Solicitud dirigida al Presidente de la Junta de Ornato, pidiendo la aprobación del plano respectivo;  
  
b) Pago del Impuesto Predial actual;  
  
c) Copia de las escrituras de traspaso de dominio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad;  
  
d) Copia de los planos; y,  
  
e) Perspectiva que especifique los colores a utilizarse en las fachadas.

**Art. 38.-** Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carátulas de treinta por cuarenta centímetros.

**Art. 39.-** Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y, otras escalas en casos especiales, así como las acotaciones.

**Art. 40.-** Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

a) Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisas de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción;  
  
b) Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,  
  
c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubieren áreas edificadas que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.

**Art. 41.-** Los planos arquitectónicos estarán compuestos de plantas, elevaciones, cortes, dibujos a las escalas indicadas.

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

**Art. 42.-** La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes.

Cuando entren en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán, en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas. Los edificios situados en las esquinas no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad.  
  
Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

**Art. 43.-** Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio.

**Art. 44.-** Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:50.

**Art. 45.-** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50.

**Art. 46.-** En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

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

**Art. 47.-** Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

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

**Art. 48.-** La aprobación de planos en terrenos a urbanizarse subirán para consulta obligatoriamente al Concejo por medio del Alcalde.

**Capítulo III  
NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

**Sección I  
DE LAS CASAS, CONSTRUCCIONES PARTICULARES Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

**Art. 49.-** Los edificios que se construyan o los que se reformen o reedifiquen, se sujetarán estrictamente al plano trazado, según las reglas de esta sección.

Deberán disponer de parqueamiento las edificaciones destinadas para los siguientes objetivos:  
  
- edificios gubernamentales.  
  
- bancos.  
  
- centros comerciales.  
  
- edificios de oficinas.  
  
- conjuntos habitacionales (propiedad horizontal).  
  
- hoteles.  
  
- clínicas.  
  
- hospitales.  
  
Los establecimientos deben ser a ras de superficies o subterráneos, según lo amerite cada caso en particular.  
  
Las áreas de estacionamiento estarán sujetas a las siguientes exigencias:  
  
- Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.  
  
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m2., de oficinas.  
  
- Un espacio de estacionamiento por cada 50 m2., de construcción de hoteles, clínicas y hospitales.  
  
- Un espacio de estacionamiento por cada 40 m2., de comercio hasta 400 m2.  
  
- Un espacio de estacionamiento por cada 15 m2., en comercios mayores a 400 m2.  
  
- Un espacio con acceso para discapacitados.  
  
El revestimiento de las paredes laterales y posteriores de los edificios en el área céntrica consolidada de la ciudad, será obligatorio en las paredes y partes que no se encontraren adosadas a construcciones y en las que ofrezcan vista al entorno urbano.  
  
La sanción a imponerse por no realizar el revestimiento de las paredes laterales y posteriores, se debe aplicar en forma progresiva, partiendo del 10% del avalúo de los trabajos a realizarse hasta llegar al 100% del valor total.  
  
Las cubiertas deberán ser inclinadas a fin de evitar la tugurización de las terrazas, hasta los cuatro pisos inclusive, de acuerdo con el estilo arquitectónico de la construcción.  
  
Sin embargo, se podrán utilizar cubiertas horizontales en la parte posterior de los edificios cuando no afecten las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas o plazas.

**Art. 50.-** La construcción, reforma o restauración de edificios públicos, sólo podrán iniciarse previa aprobación de la autoridad de salud, en la forma prevista por el Art. 9 y más disposiciones del Código de Salud.

**Art. 51.-** Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbanizada del perímetro urbano de la ciudad, estarán obligados a cerrarlos con sujeción al permiso que otorgue el Plan Regulador, en donde se determinará el tipo de cerramiento y la línea de fábrica.

**Art. 52.-** No se consentirá a pretexto de calzar paredes, reparar techos etc., alterar la forma antigua de los edificios si sus propietarios no tienen permiso para remodelarlos, restaurarlos o reconstruirlos.

**Art. 53.-** Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de comunicación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

**Art. 54.-** Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del proyectista con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

a) El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo, excepto en las construcciones esquineras, en las cuales tampoco estará a menor altura de los cuatro metros;  
  
b) En el piso bajo, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical de la línea de fábrica. En los pisos altos los balcones podrán rebasar el plano vertical de la línea de fábrica hasta el máximo de un metro;  
  
c) Los aleros y terrazas de cubierta, podrán rebasar la línea de fábrica, hasta el plano vertical de un metro;  
  
d) No se podrá utilizar el volado sino exclusivamente en balcón, alero, terraza sin cubierta o división ornamental;  
  
e) Estas regulaciones serán válidas únicamente para los edificios que no dispongan de retiros; y,  
  
f) Para edificios que dispongan de retiro, los volados podrán ser de cien centímetros como máximo, aunque diseñados con volados mayores desde este límite hacia el interior.

**Art. 55.-** Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales cómo hoteles, residenciales, hostales, pensiones y similares, deben cumplir previamente los requisitos exigidos por la Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR), y obligatoriamente contar con el visto bueno respectivo antes de someterlos al Municipio para su aprobación.

**Nota:**   
La Corporación Ecuatoriana de Turismo CETUR fue fusionada en el Ministerio de Turismo (D.E. 412, R.O. 94, 23-XII-98).

**Art. 56.-** Toda construcción deberá ser revestida y/o pintada en todas sus fachadas: frontales, laterales y posteriores con el fin de evitar la imagen de vivienda tipo tugurio.

**Art. 57.-** Las fachadas en general de los edificios con frente a la vía pública o espacios libres visibles, responderán las exigencias del Ornato, en lo que se refiere a la perfecta armonía de los ornamentos, materiales y pigmentos que se emplearen para pintarse.

**Art. 58.-** El propietario de un edificio, debe presentar al departamento de Plan Regulador, un estudio de los colores a emplearse en sus fachadas, que se lo aprobará en un máximo de tres días de la fecha de presentación.

**Art. 59.-** Para aprobar los planos de una edificación, el Jefe del Plan Regulador exigirá, además de los requisitos de planificación arquitectónica y estructural, un estudio de los colores que se utilizarán en las fachadas. Sin el cual no se aprobará ningún proyecto. El estudio debe presentarse sobre la base de una perspectiva del edificio.

**Art. 60.-** Los edificios tipo colonial deberán pintarse de colores pasteles, pudiendo ser aplicables en puertas, balcones o elementos de madera, previa aprobación del departamento de Centro Histórico.

**Art. 61.-** Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color, no serán pintadas, sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

**Art. 62.-** Los propietarios que se negaren a enlucir, pintar o mejorar su casa, según la disposición de esta codificación a pesar del requerimiento de la Comisaría de Ornato, serán sancionados con multas que oscilen entre 8 a 15 unidades de valor constante, de acuerdo con el avalúo catastral del inmueble, sin perjuicio de que la Municipalidad realice el trabajo por cuenta del propietario.

**Art. 63.-** Autorízase al Jefe del Plan Regulador para que permita el uso de ornamentos en otros colores fuera de los indicados, previo informe firmado por un arquitecto.

**Sección II  
RETIROS**

**Art. 64.-** Los edificios que se construyan al margen de las avenidas, tendrán según el caso, cinco, cuatro o tres metros de retiro, desde la línea de cerramiento por el frente, de acuerdo con el Plan de Retiros y Reglamentos, formulados por el Plan Regulador, en el que también se contemplarán los retiros laterales.

**Art. 65.-** En las nuevas urbanizaciones y en zonas declaradas residenciales, se conservarán los retiros ordenados por el Plan Regulador.

**Sección III  
DE LAS CALLES, AVENIDAS Y URBANIZACIONES**

**Art. 66.-** Las calles de esta ciudad que se abrieren, tendrán doce metros de ancho, las principales, y diez metros de ancho las secundarias, incluyendo las aceras que serán de ciento cincuenta centímetros de ancho en ambos casos. Los pasajes peatonales tendrán un ancho mínimo de seis metros.

Las avenidas tendrán un ancho mínimo de dieciocho metros incluyendo las aceras que serán de dos metros.  
  
Las avenidas que lleven parterre central tendrán un ancho mínimo de veintiséis metros.  
  
La Junta de Ornato estará facultada para exigir a los urbanizadores, latitudes mayores, cuando la planificación así lo requiera.

**Art. 67.-** El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden 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 2 y 30 unidades de valor constante, sin perjuicio de que el Municipio realice las obras a costa del propietario.

**Art. 68.-** Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso del Director de Planificación Integral y a falta de éste, del Jefe de Plan Regulador:

a) Queda terminantemente prohibido la construcción de rampas.  
  
b) En avenidas que posean área verde frente a 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.  
  
c) 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, sin perder el bordillo que quedará de 5 cm de altura.  
  
d) 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.

**Art. 69.-** Ninguna persona natural o jurídica, podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito del Plan Regulador.

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

**Art. 70.-** 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.  
  
e) Las vías dobles, con parterres en el centro, se llamarán avenidas.  
  
d) Iniciándose en el Norte u Oriente, según el caso, las calles principales, secundarias y avenidas tendrán además de su nombre, un número.

**Art. 71.-** Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones anteriores.

**Art. 72.-** A través de la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, cualquier persona o institución, podrá sugerir al Municipio el nombre de una persona ilustre fallecida para una vía de la ciudad.

**Art. 73.-** El Plan Regulador y la Junta de Ornato, obligatoriamente, informarán cuando una vía no tenga denominación.

**Art. 74.-** Las vías se enumerarán de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, según el caso.

**Art. 75.-** Para la numeración de edificios se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existe desde la puerta de la calle hasta la esquina norte u oriente de la manzana.

**Art. 76.-** Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

**Art. 77.-** Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

**Art. 78.-** Los propietarios de los inmuebles urbanos están obligados a conservar limpias y en lugares visibles las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan. De no hacerlo el propietario, lo hará el departamento respectivo del Municipio, para lo cual se establecerá un recargo del 100% del valor de la placa de numeración.

**Art. 79.-** Los propietarios que quieran urbanizar sus predios dentro del perímetro urbano de la ciudad, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

a) calles afirmadas y lastradas,  
  
b) alcantarillado fluvial y sanitario,  
  
c) cinta gotera,  
  
d) electrificación,  
  
e) agua potable,  
  
f) Centro Cívico, cuando sea del caso,  
  
g) espacios verdes,  
  
h) cunetas de hormigón simple; e,  
  
i) sumideros de calzada (drenaje).  
  
No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en las urbanizaciones que no tengan servicios e infraestructuras.

**Art. 80.-** Los propietarios de terrenos destinados a urbanizarse, deben entregar, sin costo, al Municipio, una área útil equivalente al veinte por ciento de lo urbanizado de la cual se destinará el diez por ciento para área verde y el diez por ciento para área comunal. En caso de no ser esto suficiente la Junta de Ornato o la Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación.

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

**Art. 81.-** A más de las personas naturales o jurídicas o empresas urbanizadoras, el Municipio podrá realizar obras de urbanización constantes en el art. 79 de este código, previo contrato directo con el propietario.

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

**Art. 82.-** Queda terminantemente prohibida la subdivisión de los lotes, en una urbanización aprobada.

**Art. 83.-** El frente mínimo de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor de doce metros. Exceptúanse las urbanizaciones de vivienda popular.

**Art. 84.-** El Plan Regulador reglamentará, en las nuevas urbanizaciones de la ciudad, la altura de los edificios, el número de pisos y el porcentaje de área de construcción.

**Art. 85.-** La Dirección de Planificación levantará en cada parroquia un plano de desarrollo urbano, el cual deberá ceñirse en su ejecución a este código.

**Sección IV  
DE LAS PLAZAS, ESPACIOS LIBRES Y PORTALES**

**Art. 86.-** En los nuevos barrios que proyectaren los particulares, se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, etc., de conformidad con lo previsto en el Art. 80 de este código. La Junta de Ornato o la Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del Alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para la formación de campos deportivos, baños públicos, piletas de natación, reservas de paisajes, campos forestales, etc.. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para la infraestructura deportiva.

**Art. 87.-** El Municipio siguiendo el orden gradual procederá a la construcción de jardines públicos, con parterres pasadizos y pasos de desnivel, etc., en las plazas y avenidas de la ciudad, dotándolas de alumbrado suficiente para el servicio nocturno.

**Art. 88.-** La Junta de Ornato y Plan Regulador están obligados a exigir que los planos de las construcciones que se presenten en aprobación, guarden estricta concordancia con el entorno urbanístico. En el caso de las plazas de San Sebastián, La Catedral, El Valle, en el flanco sur de las plazas de Santo Domingo y San Francisco, en las calles Gran Colombia, Machala y las Pitas, en el flanco occidental de la plaza de San Pedro de Bellavista se conservarán los portales, de igual forma en las plazas de las parroquias rurales del cantón y las que posteriormente se determinaren a través de los planos sectoriales para implantación del Plan de Desarrollo Urbano.

En el Plan de Desarrollo Urbano-Rural de Loja, capítulo Centro Histórico de Loja, se dará prioridad a los subconjuntos establecidos para la restitución en la portalería.

**Art. 89.-** Prohíbese la construcción de casas con portales, dentro del perímetro urbano de la ciudad, a excepción de las señaladas en el artículo anterior.

Los portales serán utilizados exclusivamente como áreas de libre circulación peatonal, prohíbese la construcción de Kioskos, ventas o mercaderías.

**Sección V  
MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS**

**Art. 90.-** El propietario de un terreno colindante con los ríos y/o quebradas, que desee subdividirlo, urbanizar o construir deberá entregar sin costo al Municipio una franja de terreno en función de los siguientes criterios:

a) En los sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad se han definido franjas de protección a entregar de treinta metros a cada lado, medidos desde la orilla del río.  
  
b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno a entregar serán de quince metros a cada lado.  
  
En las áreas especificadas en los literales a) y b) no se permitirá ningún tipo de construcción.  
  
Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección o zonas verdes que puedan ser mantenidas y controladas, los propietarios cerrarán y utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, debiendo evitar extracción de materiales y acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias que contaminen la quebrada o río.

**Sección VI  
DE LOS CARTELES, RÓTULOS Y ANUNCIOS**

**Art. 91.-** Las personas que ejerzan, profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan y vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta de artículos destinados al consumo público, colocarán en parte visible y adosada a la pared, los rótulos en que se anuncie la clase de actividad, profesión, arte o negocio. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes, excepto los letreros o rótulos luminosos o de neón debidamente autorizados por Plan Regulador.

**Art. 92.-** Para autorizar la colocación de rótulos, se solicitará la aprobación de Plan Regulador que deberá precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno.

**Art. 93.-** Prohíbese terminantemente escribir anuncios comerciales o de cualquier otra índole en las paredes o muros y realizar publicaciones cinematográficas fuera de los vestíbulos de los respectivos cines.

Se establece como área especial de restricción el sector que comprende el centro histórico de la ciudad, cuyo perímetro es el siguiente:  
  
**AL NORTE:** Partiendo de la Av. Cuxibamba y su intersección con la Av. Guayaquil, por ésta y hacia el este hasta la intersección con la Av. Oriental de paso.  
  
**AL ESTE:** A partir de la intersección entre las Avs. Oriental de Paso y Guayaquil y siguiendo por la calle Portoviejo hacia el sur hasta la intersección con la Av. Santiago de las Montañas, por ésta hasta la intersección con la calle Daniel Alvarez, a partir de esta intersección y con rumbo sur se toma la Av. Zoilo Rodríguez hasta que se intercepte con la prolongación de la Av. 24 de Mayo, por ésta hasta la intersección con la Av. Orillas del Zamora; siguiendo el mismo rumbo y por la Av. Orillas del Zamora se intercepta a la altura de la proyección de la calle Catacocha. A partir de ésta y en línea recta se toma rumbo oeste por la calle Catacocha hasta que se intercepte con la calle Olmedo, de este punto y de nuevo con rumbo sur se toma la calle Olmedo, Máximo A. Rodríguez hasta caer a la Av. Eduardo Kingman R., y de ahí hasta la intersección con la Av. Gobernación de Mainas.  
  
**AL SUR:** A partir de la intersección entre las Avs. Gobernación de Mainas y Eduardo Kingman y con rumbo oeste se sigue la Av. Gobernación de Mainas hasta interceptar la calle Manuel Zambrano.  
  
**AL OESTE:** Tomando el punto de intersección anterior siguiendo la calle Manuel Zambrano y con rumbo norte se intercepta a la calle Brasil, por ésta y hacia el occidente intercepta a la Av. Pío Jaramillo Alvarado y de ésta, con rumbo norte y por la calle México hasta llegar a la altura de la calle Ramón Pinto. Por la calle Ramón Pinto y siempre con sentido norte intercepta a la calle Juan José Samaniego; tomando este punto y con sentido oriente se sigue dicha calle hasta interceptar a la Av. Iberoamérica; a partir de ésta y con rumbo norte intercepta a la Av. Cuxibamba, siguiendo la misma y con igual sentido intercepta el punto de partida inicial que está  
determinado en la intersección de la Av. Cuxibamba y Av. Guayaquil.  
  
Área en la que queda estrictamente prohibido pintar, adherir o escribir propaganda comercial, política o de cualquier tipo en otro lugar que no sea las estafetas publicitarias construidas para el efecto por la Municipalidad de Loja, ademas, se restringen todos los parques como monumentos y edificios públicos del cantón. No se podrán cruzar en las calles o plazas ningún tipo de cartelón o pancarta.  
  
La propaganda comercial, política o de cualquier índole que se pinte fuera de las áreas descritas en el inciso anterior, se la autorizará previo permiso del propietario del inmueble, el que será responsable de en un plazo máximo de 60 días volver a pintar el cerramiento o paredón de su inmueble.  
  
Las personas que infrinjan la presente disposición o los representantes de empresas, instituciones, partidos, movimientos políticos o de cualquier orden, sin perjuicio del pago de los daños ocasionados, serán sancionados con multa de 2 a 30 unidades de valor constante por cada leyenda o mural pintarrajeado con infracción a las disposiciones señaladas anteriormente. El propietario de un inmueble o representante de la entidad pública o privada que se creyere afectado, podrá presentar la respectiva denuncia por escrito ante la Comisaría Municipal de Ornato a fin de proceder al cobro de las indemnizaciones económicas pertinentes.

**Art. 94.-** Igual sanción de aplicará a quienes, para anunciar sus negocios, arte, profesión u oficio, colocaren rótulos contraviniendo lo que dispone el Art. 91 de este Código.

**Sección VII  
ACCESIBILIDAD DE MINUSVÁLIDOS**

**Art. 95.-** La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables por los minusválidos

**Art. 96.-** Para efectos de aplicación de la presente sección se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a un uso que implique concurrencia de público principalmente las siguientes:

- servicios de la administración pública, más de 500 m2 construidos o con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.  
  
- aeropuertos.  
  
- estadios deportivos.  
  
- centros de educación.  
  
- hoteles con capacidad superior a 30 habitaciones.  
  
- estaciones de autobús.  
  
- servicios bancarios.  
  
- centros asistenciales.  
  
- centros sanitarios de todo tipo.  
  
- orfanatos.  
  
- residencias colegiales con capacidad mayor de 30 habitaciones.  
  
- comercio, más de 500 m2, construidos en un único establecimiento.  
  
- servicios culturales más de 500 m2, construidos con capacidad total en sus salas públicas superior a 50 personas.  
  
- servicios religiosos, más de 500 m2, construidos con capacidad superior a 50 personas.  
  
- teatros con capacidad superior a 50 personas.  
  
- Cinematógrafo.  
  
- residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.

**Art. 97.-** En todo proyecto de construcción, ampliación o reforma se incluirán las normas de construcción que indique la Dirección de Planificación Integral de conformidad al correspondiente reglamento.

**Art. 98.-** El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los minusválidos para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Planificación Integral proporcionará norma técnicas que se requieran.

**Art. 99.-** Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Jefatura de Plan Regulador determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente sección.

**Sección VIII  
DE LOS CEMENTERIOS**

**Art. 100.-** Los cementerios de propiedad privada se construirán en sectores de la ciudad que no disponga de ese servicio, y no puedan ser atendidos directamente por la Municipalidad, o que el Cabildo considere necesario promoverlos. Estarán ubicados fuera del perímetro urbano de la ciudad, y se atendrán a las normas y regulaciones técnicas establecidas para los Cementerios Municipales como mínimo. En su planificación, deberá destinarse un área útil no menor al 5% de la superficie para la inhumación gratuita de fallecidos indigentes.

**Art. 101.-** La autorización para su funcionamiento será por expresa resolución del Concejo, previo informe favorable de la comisión de Servicios Públicos, de la Dirección Municipal de Higiene Abastos y Jefatura de Plan Regulador.

**Art. 102.-** La construcción de un cementerio requiere la aprobación de los proyectos y diseños, con un porcentaje del 60% para inhumaciones y, el 40% restante para caminos, jardines, sistemas de instalaciones eléctricas, alcantarillado y servicios, los que contemplarán las especificaciones del Departamento de Saneamiento Ambiental de la Dirección Provincial de Salud y recibirán su aprobación, previa a la del Cabildo.

**Art. 103.-** Para la instalación de los Cementerios, se observarán los siguientes criterios:

a) El sitio debe ser seco, con un nivel freático como mínimo a 2.5. m. de profundidad y que no tenga comunicación con vertientes subterráneas.  
  
b) La instalación debe ser hecha en sectores en que los vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad, y en las vertientes opuestas a la topografía urbana.  
  
c) Debe ser aislado a través de muros de ladrillo y bloques con una altura no menor a 3. m. El Cerramiento puede realizarse con bloques de bóvedas, siempre y cuando en su parte posterior estén lo suficientemente protegidas.  
  
Dispondrán además de los siguientes servicios:  
  
a) sala de velaciones.  
  
b) sala de cremación.  
  
c) sala de necropsias.  
  
d) áreas destinadas a la inhumación subterránea.  
  
e) áreas destinadas a mausoleos de instituciones.  
  
f) áreas destinadas a nichos para adultos.  
  
g) áreas destinadas a nichos para instituciones.  
  
h) áreas destinadas a sepultura de niños.  
  
i) osarios.  
  
j) espacios verdes.  
  
k) parqueamiento para vehículos; y,  
  
l) mausoleos familiares.

**Art. 104.-** Se establecen los siguientes tipos y áreas de sepulturas:

a) Sepultura horizontal, con un área de 2.25 m2.; de 1 metro de ancho por 2.25 metros de largo;  
  
b) Sepultura horizontal para niños, con un área de 1.2 m2., con dimensiones de 0.80 m. de ancho por 1.5 m de largo;  
  
c) Sepultura horizontal para dos féretros con un área de 4.5 m2., es decir 2 m. de ancho por 2.25 m2. de largo;  
  
d) Mausoleos, en áreas que se destine particularmente dentro de las especificaciones generales del Cementerio; y,  
  
e) Tumbas y/o nichos que pondrán ser simples o dobles, para adultos o niños.

**Art. 105.-** Los aislamientos de las sepulturas en tierra serán de mampostería de ladrillo, el fondo de hormigón simple y la tapa de hormigón armado. Sobre cada losa se podrán colocar lápidas de mármol, bronce o piedra labrada; o insignias o cruces, guardando el estilo, que nos sobrepasarán las dimensiones establecidas en el artículo anterior.

**Art. 106.-** La Municipalidad permite la autogestión para la construcción de cementerios, bajo las normas constructivas y su control.

**Art. 107.-** En los cementerios municipales la Comisaría de Higiene una vez cumplido el plazo de arrendamiento de una sepultura, si los deudos no se acercan a renovar el contrato, se procederá de conformidad a lo que establece el artículo 8 del Reglamento para la Administración y Servicio de Cementerios.

**Sección IX  
DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLE**

**Art. 108.-** Las estaciones de expendio de combustible, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, y de manera particular por las establecidas en la Ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Energía y Minas.  
  
**Notas:**  
- *Mediante D.E. 475 (R.O. 132, 23-VII-2007) se ordena la escisión del Ministerio de Energía y Minas con lo cual, asumen roles independientes tanto el Ministerio de Minas y Petróleos, así como el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.  
- El D.E. 46 (R.O. 36, 29-IX-2009) sustituye la denominación del Ministerio de Minas y Petróleos por la de Ministerio de Recursos Naturales No Renovables.*

**Art.** **109.-** Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables y explosivos o dinamita; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el Municipio pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

**Art. 110.-** Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Energía y Minas serán clausuradas inmediatamente.  
  
**Notas:**  
- *Mediante D.E. 475 (R.O. 132, 23-VII-2007) se ordena la escisión del Ministerio de Energía y Minas con lo cual, asumen roles independientes tanto el Ministerio de Minas y Petróleos, así como el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.  
- El D.E. 46 (R.O. 36, 29-IX-2009) sustituye la denominación del Ministerio de Minas y Petróleos por la de Ministerio de Recursos Naturales No Renovables.*

**Art. 111.-** En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

**Sección X  
DE LA CONSTRUCCIÓN DE CANALES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**

**Art. 112.-** De oficio o a solicitud de parte, el Concejo dispondrá la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón Loja que lo requieran, tanto en la ciudad de Loja como en las parroquias rurales.

**Art. 113.-** Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de Loja o en el centro urbano de las parroquias rurales del cantón, no pudiere construir el canal de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Concejo, previa solicitud y las justificaciones técnicas respectivas, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

**Art. 114.-** La servidumbre concedida se oficiará al Jefe del Plan Regulador y Comisario Municipal, quienes se preocuparán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

**Art. 115.-** El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

**Art. 116.-** El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de un canal de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en el canal de su propiedad, ampliándolo o desviándolo si fuere necesario, a criterio del Jefe de Plan Regulador y a costa del dueño del predio dominante.

**Art. 117.-** La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que la Municipalidad lo determine.

**Art. 118.-** En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueñas de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará a prorrata de sus cuotas.

**Art. 119.-** Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.

**Art. 120.-** Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

**Art. 121.-** El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; pero si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, a criterio del Jefe del Plan Regulador, deberá ser aceptada.

**Art. 122.-** Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

Sección XI  
DE LA CABIDA MÍNIMA Y FAJAS DE TERRENO

**Art. 123.-** Para efectos de la compraventa, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considéranse como lotes y como fajas.

Se entiende por lotes de terreno, aquellos cuya cabida permite levantar una construcción independientemente de las ya existentes, o de las construcciones que pueden levantarse en los terrenos vecinos. El frente, en ningún caso será menor de ocho metros, y el espacio libre para ser ocupado por la edificación, sin contar jardines y retiros obligatorios, será por lo menos de cincuenta metros cuadrados, aun cuando éstos no se ocupen íntegramente.  
  
En ningún caso se permitirá la subdivisión de predios en lotes que no tengan por lo menos diez metros de frente.  
  
Por fajas se entenderá las superficies de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente.  
  
Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes. Si por cualquier procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.

**Art. 124.-** Cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio del Jefe del Plan Regulador, sea más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimare necesaria y no podrá dicho propietario rehusar el pago, alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para su cancelación la municipalidad pondrá otorgar plazo de hasta cinco años.

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

**Art. 125.-** Los propietarios de fajas sin edificios, o con edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, las venderán al Municipio, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes.

Para la adquisición por parte del Municipio la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto disponen la Ley de Régimen Municipal y Ley de Contratación Pública.  
  
**Nota:**  
*La Ley de Contratación Pública quedó expresamente derogada por la Disposición Derogatoria Primera de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (Ley s/n, R.O. 395-S, 4-VIII-2008).*

**Capítulo IV  
SANCIONES**

**Art. 126.-** El propietario que inicie la construcción o reparación de un edificio, sin haber cumplido los requisitos de esta codificación, será sancionado con multa de 50 a 90 unidades de valor constante, sin perjuicio de que la Junta ordene la demolición de lo edificado, a costa del infractor.

La demolición se realizará cuando la obra haya sido ejecutada contraviniendo las disposiciones de este Código, en lo que se refiere a la construcción de edificios.

**Art. 127.-** El propietario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento:

Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para iniciar dicha obra y 90 días para concluirla; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 25% del avalúo catastral comercial del predio. Si volviese a ser citado por la Comisaría y no ejecuta el cerramiento en 60 días adicionales, pagará una multa equivalente al 50% del avalúo catastral comercial, y la Comisaría podrá proceder a realizar el cerramiento a costa del propietario cobrando los recargos establecidos en la Ley de Régimen Municipal. Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio.  
  
De no cumplirse esta disposición se aplicarán las mismas multas que en este artículo se establecen, hasta llegar a la ejecución coactiva.

**Art. 128.-** Las violaciones a las disposiciones de este Título, serán sancionadas con multas que oscilen entre 2 y 30 unidades de valor constante, dependiendo de la gravedad de la infracción, que las aplicará el Comisario Municipal de Ornato, sin perjuicio de realizar el retiro de materiales y la reparación respectiva a costa del infractor Art. 129.- Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obras de embellecimiento y ornato será castigada con multa de 10 a 30 unidades de valor constante, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

**Art. 130.-** El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por el Comisario Municipal, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido en el Código Adjetivo Penal, para las infracciones de primera clase.

**Art. 131.-** Cuando se haya probado la infracción con el informe de un miembro de la Junta, o de un Inspector de Ornato, el Comisario procederá a sentar una acta de juzgamiento.

**Art. 132.-** Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a este Código se recaudarán mediante apremio real.

**Art. 133.-** Las personas que contravengan las disposiciones y normas para la instalación y funcionamiento de las estaciones de expendio de combustible, así como las disposiciones de este Código, tendrán la multa de 2 a 10 unidades de valor constante diarios, hasta el día que desocupen los locales o reparen la causa que motivó la sanción, sin perjuicio de que el Municipio los haga desalojar por la Fuerza Pública.

Las sanciones, serán aplicadas por el Comisario Municipal de Ornato, de conformidad al trámite previsto para las contravenciones de policía de cuarta clase.

**Art. 134.-** Las Multas para el caso de servidumbres de acueducto serán aplicadas por el Comisario Municipal de Ornato, con valores que oscilen entre 5 a 15 unidades de valor constante, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

**Título II  
DEL CONTROL Y ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE LOJA**

**Capítulo I  
DEL OBJETO DE LA NORMATIVIDAD**

**Art. 135.-** Este Título norma todo cuanto tiende a rescatar, preservar, restaurar, mantener, revalorizar y dar función social del conjunto arquitectónico, expresado en su Centro Histórico.

**Capítulo II  
DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO**

**Art. 136.-** Se adopta como delimitación del Centro Histórico de Loja para efectos de control y administración del mismo, la constante en los Planos "Delimitación Definitiva del Centro Histórico de Loja y Delimitación de Subconjuntos" que forman parte del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.

Para efectos de administración y control del Centro Histórico, en el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, se establecen tres tipos o categorías de zonas, que son las siguientes:  
  
a) **ZONA DE PRIMER ORDEN**: que es la desarrollada alrededor del núcleo inicial de fundación de la ciudad y que concentra los elementos urbanos y arquitectónicos más relevantes. Plano # 169 del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.  
  
b) **ZONA DE PROTECCIÓN:** que circunda a la anterior y en la que se han producido transformaciones urbano arquitectónicas referidas a las características de la edificación que la definen como una zona de transición entre el Centro Histórico y las zonas de expansión de la ciudad, configurada en el plano # 169 del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.  
  
c) **SUBCONJUNTOS:** el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja ha definido cinco subconjuntos como unidades urbanas particulares ubicadas al interior de las áreas de protección y que cuentan con características urbano-arquitectónicas específicas que las hacen merecedoras de planes especiales de intervención y puesta en valor.  
  
Estos subconjuntos son:  
  
1.- El Subconjunto Central.  
  
2.- El Subconjunto de San Sebastián.  
  
3.- El Subconjunto de El Valle.  
  
4.- El Subconjunto de la calle Bolívar y 10 de Agosto.  
  
5.- El Subconjunto de la Avda. Gran Colombia Puente Bolívar.  
  
6.- Área céntrica de Vilcabamba, El Cisne y Malacatos.

**Art. 137.-** La zona de primer orden se encuentra limitada de la siguiente forma: al norte, partiendo de la intersección de las calles Sucre y José Félix de Valdivieso, por ésta costado sur, hasta la intersección con la calle Quito; por esta en dirección este hasta la intersección con la calle Bernardo Valdivieso; por esta en dirección sur incluyendo todas las edificaciones del costado Oriental hasta la calle Colón; por la calle Colón en dirección este incluyendo la edificación del costado norte hasta la intersección con la calle Olmedo; por la calle Olmedo en dirección sur incluyendo todas las edificaciones del costado oriental, hasta la intersección con la calle José Antonio Eguiguren; por la calle José Antonio Eguiguren en dirección este, incluyendo todas las edificaciones del costado norte, hasta la intersección con la calle Juan José Peña; por ésta hacia el sur hasta la intersección con la calle Rocafuerte costado Occidental; por la calle Rocafuerte en dirección oeste excluyendo las edificaciones del costado sur hasta la altura del Teatro Universitario que se incluye; hasta la intersección con la calle Bernardo Valdivieso; por la calle Bernardo Valdivieso en dirección sur; incluyendo todas las edificaciones del costado este, hasta la intersección con la calle Lourdes; por la calle Lourdes en dirección oeste incluyendo la edificación del costado sur hasta la intersección con la calle Bolívar; por la calle Bolívar en dirección sur incluyendo la edificación del costado oeste hasta la intersección con la calle Cariamanga; por la calle Cariamanga en dirección oeste incluyendo la edificación del costado sur hasta la intersección con la calle Sucre; por la calle Sucre en dirección norte incluyendo la edificación del costado oeste hasta la intersección de la calle Rocafuerte; por la calle Rocafuerte excluyendo la edificación del costado sur hasta la intersección con la calle 18 de Noviembre; por la calle 18 de Noviembre en dirección norte excluyendo las edificaciones del costado oeste hasta la intersección con la calle Colón; por la calle Colón dirección este, excluyendo las edificaciones del costado norte hasta la intersección con la calle Sucre; por la calle Sucre en dirección norte incluyendo la edificación del costado oeste hasta el punto de partida.

Además se incluye el Conjunto Plaza de El Valle con la siguiente delimitación: por el Norte partiendo desde la intersección de la calle Guayaquil con la calle Cuenca en dirección Este, incluyendo la edificación del costado norte que comprende además la Iglesia, hasta la intersección con la calle Esmeraldas; por la calle Esmeraldas en dirección sur, incluyendo los edificios de ambos costados de la calle hasta la intersección con la calle Puerto Bolívar (antes El Puyo); por la calle Puná en dirección oeste, excluyendo las edificaciones del costado sur, hasta la intersección con la calle Cuenca; por la calle Cuenca en dirección norte, excluyendo las edificaciones del costado oeste; hasta el punto de partida.

**Art. 138.-** En las zonas del Centro Histórico no podrá realizarse ningún trabajo, ni interno ni externo de restauración, demolición o nuevas construcciones sin la correspondiente autorización del Jefe de Plan Regulador quien será personal y pecuniariamente responsable de sus decisiones, en caso de contravenir a las leyes y ordenanzas respectivas.

Cuando dichos trabajos se refieran a cambios estructurales urbanos de trascendencia, se necesitará la aprobación de la Junta de Ornato, previo informe de la Jefatura de Centro Histórico para su ejecución.

**Capítulo III  
MODALIDADES DE PROTECCIÓN DE LAS ZONAS DE CENTRO HISTÓRICO**

**Sección I  
DE LOS TRABAJOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES MONUMENTALES DEL CENTRO HISTÓRICO**

**Art. 139.-** En los edificios y otros componentes del Centro Histórico se pueden efectuar los siguientes trabajos:

a) **PRESERVACIÓN:** Que consiste en tomar medidas tendientes a resguardar daños y peligros potenciales de destrucción de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;  
  
b) **CONSERVACIÓN:** Que implica el mantenimiento y cuidado permanente e integral de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;  
  
c) **CONSOLIDACIÓN:** Este tipo de intervención tendrá carácter urgente, cuando un monumento, parte o partes de él, estén afectadas y se encuentre comprometida su estabilidad. Deberá considerarse como base indispensable en el proceso de restauración;  
  
d) **LIBERACIÓN:** Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionales que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición plástica o atentan contra su estabilidad;  
  
e) **RESTAURACIÓN:** Es la intervención que permite recuperar un edificio total o parcialmente según el caso, devolviéndole sus características originales, debiendo respetarse en caso de haberlas, las aportaciones valiosas que ha recibido el monumento a través del tiempo;  
  
f) **RESTITUCIÓN:** Cuando partes o elementos de un edificio se han deteriorado a tal grado, que es imposible la restauración, se permitirá la restitución de éstos, con el mandato obligatorio de identificarlos mediante fechaje o recursos de expresión formal que los diferencie de los originales. Se consideran como aspectos básicos: medidas, proporciones, relaciones y materiales a emplearse, para que el elemento o parte restituida, sin ser una recreación arquitectónica, mantenga unidad visual en todos sus aspectos con la estructura original;  
  
g) **RECONSTRUCCIÓN:** Esta categoría está definida bajo dos criterios básicos: el primero que se refiere al hecho de que una edificación por sus condiciones se encuentra en un estado deplorable de conservación (es decir amenaza ruina), referida al deterioro de sus elementos soportantes como el caso de muros y paredes o cimentación. Si es que las características de la edificación lo ameritan y se encuentran afectadas debe proceder a su reconstrucción utilizando el mismo sistema constructivo preexistente; y, el segundo tiene relación con estructuras inventariadas que por manifestar mera intención o descuido son destruidas, y debe obligarse a su reconstrucción de acuerdo a las características tipológicas estructurales y constructivas preexistentes.  
  
De no cumplirse con la iniciación de los trabajos dentro del plazo que determine la Junta de Ornato, que no podrá ser menor de noventa días, se iniciará el trámite de expropiación, con sujeción a lo que determina la Ley de Patrimonio Cultural;  
  
h) **DEMOLICIÓN:** Dentro de este grupo se catalogarán en forma preliminar, aquellos edificios que de manera clara rompan con las características del tejido urbano en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación, y que deben recuperar las características de homogeneidad de la estructura;  
  
i) **NUEVA EDIFICACIÓN:** Se refiere al caso de solares vacíos que en la actualidad afectan a la integridad del conjunto urbano. Sobre todo se establece la normativa en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación en correspondencia a las características del área donde se encuentran ubicados.  
  
Deberán aplicarse los criterios y principios establecidos dentro de la arquitectura contemporánea tanto en el planeamiento especial, sistema constructivo, como estructural, pero ciñéndose, a la forma urbana correspondiente.

**Capítulo IV  
DEL PROCEDIMIENTO**

**Art. 140.-** Por su valor histórico, ambiental y por su homogeneidad e integridad arquitectónica y urbana, se considera al Centro Histórico como un conjunto monumental, es decir, como monumento en sí mismo.

**Art. 141.-** Las edificaciones inventariadas situadas en el área definida como Centro Histórico están sometidas a las medidas y normas de conservación y protección establecidas en este Título. El área está señalada en el plano de delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Loja y aprobado por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Plano # 169 del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.  
  
**Nota:**  
*Mediante D.E. 1094 (R.O. 352, 4-VI-2008), el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) se adscribe al Ministerio de Coordinación de Patrimonio, el cual mantendrá su personería jurídica establecida por la Ley de Patrimonio Cultural.*

**Art. 142.-** En toda construcción objeto de conservación o restauración se mantendrá y consolidarán los elementos estructurales importantes, así como los elementos distributivos de interés tales como galerías, zaguanes, escaleras, patios, portales, bóvedas, techos, balcones, antepechos, pavimentos, ventanas, puertas, etc.

**Art. 143.-** Las edificaciones que aún encontrándose en mal estado de conservación pero que tienen valor monumental, no serán demolidas, sino restauradas, respetando las características originales de ellas y formales del sector de planeamiento en que se encuentren, tales como usos, densidad, ocupación, utilización del suelo.

**Art. 144.-** La Jefatura de Plan Regulador facultará al propietario por medio de la Comisaría de Ornato, para demoler total o parcialmente las edificaciones existentes en el Centro Histórico (Área de Primer Orden) aun cuando no amenacen ruina, si por sus características de área y frente mínimo de lote no merezcan ser conservadas; pero previamente a su demolición, se obtendrá autorización de la Junta de Ornato que se fundamentará en el informe emitido por el departamento de Centro Histórico. La autorización se concederá siempre que se trate, si fuere del caso, de integración con lotes o edificaciones adyacentes, se hubieran aprobado los planos de la nueva edificación y se haya obtenido el permiso de construcción respectivo.

**Art. 145.-** Se permitirá la integración a unidades tipológicas adyacentes, exclusivamente cuando las condiciones de los edificios no correspondan a las características normativas establecidas respecto al frente, fondo, área y usos admitidos.

**Art. 146.-** Para el caso de edificaciones que se encontraren parcialmente destruidas, o que amenacen ruina, su restauración se hará integrando las partes o elementos que falten, procurando a través de documentos, planos, fotografías, descripciones, etc., redefinir el estado estructural y tipológico arquitectónico anterior a los daños sufridos.

**Art. 147.-** Serán obligatoriamente demolidas, para cada caso, las alteraciones a los planos de las edificaciones debidamente aprobados, esto es, añadidos, que por sus características de altura, coeficiente de ocupación y utilización del suelo, sistema constructivo, y planteamiento tipológico, rompen con la fisonomía, homogeneidad y estructura formal del Centro Histórico.

**Art. 148.-** De existir en el edificio, objeto de restauración, elementos añadidos de épocas recientes serán eliminados, a menos que tuvieren interés respecto al valor histórico tipológico de la edificación.

Se admitirá la incorporación de elementos recientes, necesarios para dotar a la edificación de condiciones higiénicas y confortables, como: cielo-raso, pisos, etc., siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y sean susceptibles de revestirse.

**Art. 149.-** Se autorizará la construcción de nuevas edificaciones en solares vacíos, cuando se trate de integrar lotes o edificaciones adyacentes o, cuando la nueva edificación reemplace un edificio que pueda o deba ser demolido, siempre que la nueva edificación se ajuste a las normas correspondientes para la zona en que se encuentra el predio con las características tipológicas, formales y estructurales del sector circundante.

**Art. 150.-** Antes de realizar obras nuevas, de conservación o restauración en las áreas del Centro Histórico, se elaborará un anteproyecto de la obra y con los criterios que la jefatura de Centro Histórico emita, se presentará el proyecto definitivo.

**Art. 151.-** Los usos de las edificaciones del Centro Histórico corresponderán a la tipología y estructura del Sector de Planeamiento circundante.

**Art. 152.-** Se permitirán pequeñas modificaciones, como construcción de buhardillas y otras, con la condición de que la adaptación prevista no signifiquen las siguientes alteraciones:

a) De la cubierta original: Se admitirán solamente pequeñas aberturas para entrada o salida de aire o luz, siempre que no alteren los perfiles altimétricos de las mismas, así como no impliquen rupturas considerables y estén ubicadas en las vertientes que no hacen fachada a la calle.  
  
b) La tipología distributiva. Localización de bloques, de escaleras, afectación de galerías o corredores exteriores, patios, etc.  
  
c) La estructura soportante, muros o columnas.  
  
d) Fachadas o entrepisos existentes.  
  
e) Los elementos de la edificación, molduras, forjados, pasamanos, columnas, etc..

**Art. 153.-** La adaptación de ascensores y montacargas e instalaciones especiales podrán realizarse siempre y cuando no afecten la estructura, la tipología y el perfil de la cubierta.

**Art. 154.-** No se admitirán adiciones que afecten las características de los tejados existentes; cualquier adaptación debe sujetarse a lo previsto para adecuación de buhardillas.

**Art. 155.-** Las áreas verdes en el Centro Histórico se sujetarán a las características, condiciones de uso y equipamiento señalados en el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.

**Art. 156.-** Tratándose del patrimonio arqueológico dentro o fuera del perímetro urbano, cualquier intervención debe obtener el visto bueno del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, según determina la Ley.  
  
**Nota:**  
*Mediante D.E. 1094 (R.O. 352, 4-VI-2008), el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) se adscribe al Ministerio de Coordinación de Patrimonio, el cual mantendrá su personería jurídica establecida por la Ley de Patrimonio Cultural.*

**Art. 157.-** La tramitación de los asuntos relativos a la protección del Centro Histórico estará a cargo del departamento del Centro Histórico de la Municipalidad.

**Capítulo V  
NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**

**Sección I  
CONDICIONES DE VOLUMEN**

**Art. 158.-** Las edificaciones de nuevas plantas deberán respetar las normas arquitectónicas que constan en las características de ocupación del suelo por sectores de planeamiento establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja, y se refieren a lo siguiente:

a) Coeficiente de ocupación del suelo;  
  
b) Coeficiente de utilización del suelo;  
  
c) Altura de cornisas en integración con las edificaciones adyacentes o de acuerdo al perfil de la manzana;  
  
d) Altura de plantas bajas y altas; y,  
  
e) Número de pisos.

**Art. 159.-** Todas las edificaciones de hasta 3 pisos inclusive, deberán adoptar cubiertas que en un 50% del área como mínimo serán inclinadas y de teja cerámica, pudiendo el otro 50% ser cubiertas planas y terrazas; siempre que no estén ubicadas junto a las fachadas principales que dan hacia las calles, avenidas y plazas.

**Art. 160.-** El programa del control de las nuevas edificaciones en el Centro Histórico se aplicará exclusivamente al área de primer orden.

**Art. 161.-** Las características externas de la nueva edificación se sustentarán en el estudio denominado HOMOGENEIDAD DE LA EDIFICACIÓN, realizado en la fase del diagnóstico integral del Plan de Desarrollo Urbano en vigencia y que se refieren a las características señaladas en el Art. 162 del presente código (ASPECTOS FÍSICOS ESPECIALES, FASE II-VOL. XV. Pág. 18 a la 43).

**Art. 162.-** Las características de la nueva edificación se sujetarán independientemente para cada una de las nueve variables consideradas; estas son:

- alturas.  
  
- relación vanos llenos.  
  
- aleros.  
  
- balcones.  
  
- zócalo.  
  
- textura.  
  
- pigmento.  
  
- cubierta.  
  
- tipo de implantación.

**Art. 163.-** El documento base para cada nueva edificación será la ficha de "Levantamiento y Calificación de Tramos Urbanos del Centro Histórico".

**Art. 164.-** Las características externas de las nuevas edificaciones mantendrán obligatoriamente el comportamiento de las variables que tienen rangos de 100-80% o sea, valores de 3/3 o 2/3.

Es decir en las nuevas edificaciones se mantendrán contantes las variables que tienen alto y medio grado general.

**Art. 165.-** Las características externas de las edificaciones que correspondan a las variables mencionadas en el Art. 162 y con rangos 60-40% y -40% sea con valores 1/3 ó 0/3, serán definidas por el proyectista, sujetándose a conservar las características generales de la arquitectura tradicional del sector.

**Art. 166.-** La presentación del anteproyecto deberá ajustarse al instructivo que será proporcionado por las oficinas del Centro Histórico de la Municipalidad, de acuerdo al caso.

**Art. 167.-** Aprobado que fuera el anteproyecto definitivo se lo presentará de acuerdo a lo establecido en el Art. 150 del presente Código.

**Sección II  
DE LA LÍNEA DE FÁBRICA**

**Art. 168.-** Dentro del área del centro histórico de Loja, no podrá variarse la línea de fábrica existente a menos que el Concejo a pedido de la Junta de Ornato, así lo disponga, previo al correspondiente informe de la jefatura del Plan Regulador.

**Art. 169.-** Se deberá propender a la conservación de la antigua traza de la ciudad o a la recuperación en el caso de que haya sido alterada. La recuperación se hará especialmente en casos que afecten al conjunto, a base de documentos históricos de la época.

**Sección III  
DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN**

**Art. 170.-** Las fachadas, cultas y más sitios visibles de los inmuebles deben ser pintadas y cuidadosamente mantenidas.

**Art. 171.-** La disposición constante en el artículo anterior, deberá cumplirse anualmente y los propietarios que creyeren tener derecho a ser exonerados, solicitarán al Departamento de Centro Histórico un certificado sobre el estado de conservación del inmueble.

**Art. 172.-** Las fachadas deberán mantener su característica original; por lo tanto es prohibido alterar o añadir elementos extraños, tales como chimeneas, campanas de colores, ductos, etc..

**Art. 173.-** En el centro histórico no será permitida la exhibición de mercadería de cualquier género, ocupando las paredes de las fachadas.

**Art. 174.-** La ocupación de vías en el área del centro histórico así como la instalación de mobiliario urbano será autorizado exclusivamente por la Jefatura de Plan Regulador de la Municipalidad, en coordinación con los organismos que tengan relación con la materia.

**Art. 175.-** A fin de mantener la armonía y concordancia con el estilo arquitectónico tradicional, la instalación de rótulos, anuncios y propagandas dentro del centro histórico, requerirá de la autorización de la Jefatura de Plan Regulador, previa presentación del diseño de propaganda a colocarse. En todo caso la publicidad no podrá ser pintada en las paredes ni mediante carteles perpendiculares a las fachadas o cruzados en las calles.

**Art. 176.-** Las entidades o empresas públicas o privadas que requieran instalar líneas de cables están obligadas a colocarlas en forma subterránea dentro del área céntrica de la ciudad comprendida entre la calle Cariamanga y los dos ríos hasta su unión en el puente Bolívar.

Estos organismos tendrán la obligación de coordinar sus trabajos de manera que se evite sucesivas rupturas de veredas y calles. El Municipio dará la respectiva autorización cuando la planificación esté debidamente coordinada.

**Art. 177.-** Es obligación para los propietarios mantener en todos los solares no edificados que se hallan ubicados dentro del centro histórico, su respectivo muro ornamental de cerramiento frontal.

**Art. 178.-** A más de las disposiciones de este capítulo, se tomarán en cuenta las demás determinaciones relacionadas con el control y administración del centro histórico que constan en el Plan General de Intervención y Puesta en Valor del Centro Histórico volumen XI-Fase V del Plan de Desarrollo Urbano- Rural de Loja.

**Capítulo VI  
DE LAS SANCIONES**

**Art. 179.-** Las infracciones a las disposiciones del presente título serán juzgadas de conformidad con la Ley por el Comisario Municipal de Ornato, previo informe de los inspectores de ornato o excitativa proveniente de la jefatura del Centro Histórico o de la Junta de Ornato.

**Art. 180.-** Las sanciones serán impuestas, según el caso, al propietario del inmueble, establecimiento o negocio; al representante legal de la institución infractora; al profesional responsable o constructor y a todos los que resultaren culpables en la comisión de las infracciones.

**Art. 181.-** Establécense las siguientes sanciones:

1.- Multa de 10 a 30 unidades de valor constante, la alteración de las características señaladas en los Arts. 161, 162 y 168, sin perjuicio de que el Comisario de Ornato ordene la demolición de la construcción hecha con infracción de las disposiciones legales.  
  
2.- Multa 3 a 15 unidades de valor constante, para las infracciones a lo prescrito en el Art. 170, y realización de esos trabajos por la Municipalidad por cuenta del propietario, con el recargo de 30%, luego de la terminación del plazo que establezca el Comisario de Ornato, quien notificará a los infractores conforme lo determina la Ley.  
  
3.- Multa de 1 a 9 unidades de valor constante, para las infracciones previstas en el Art. 172 y retiro inmediato de los materiales causantes de la infracción.  
  
4.- Multa de 20 a 60 unidades de valor constante, por la realización y ejecución de trabajos no autorizados en los bienes catalogados en el inventario del Patrimonio Histórico y la obligatoriedad de restituirlos a su estado original. Si fuere arbitrariamente afectado un inmueble con transformaciones, demoliciones parciales o importaciones, el propietario, obligatoriamente deberá restituirlo a su estado anterior, con los mismos elementos y características dentro del plazo concedido para el efecto. La mora en el cumplimiento de estas disposiciones acarreará una multa diaria equivalente a 1 unidad de valor constante, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.  
  
En caso de que el infractor persista en el incumplimiento de lo preceptuado en esta disposición, se procederá a la demolición de la obra realizada; o si es el caso, la reposición por parte de la Municipalidad, de la parte demolida arbitrariamente, a costa del propietario, con un 30% de recargo, y su cobro se hará efectivo por la vía coactiva.  
  
5.- Multa de 2 a 30 unidades de valor constante, para las infracciones previstas en los Arts. 173 y 174 así como el retiro inmediato del objeto materia de la sanción. En caso de reincidencia se procederá a su decomiso.  
  
6.- Multa de 2 a 30 unidades de valor constante, para quienes incumplieren la obligación determinada en el art. 177. La mora en el incumplimiento de esta disposición acarreará una multa diaria equivalente a 0,50 unidades de valor constante. Asimismo la Municipalidad realizará esos trabajos por cuenta del propietario, con el recargo del 30%, cuyo cobro se hará efectivo a través de la vía coactiva.  
  
7.- Multa diaria equivalente al 0,5 unidades de valor constante por mora en la restitución de los espacios que deben permanecer abiertos y que hubieran sido cerrados arbitrariamente, sin que sobrepase el máximo equivalente a 30 unidades de valor constante.  
  
8.- Multa de 30 a 150 unidades de valor constante, cuando el propietario del inmueble inventariado por acción u omisión, lo dejare destruir o derruir, y restitución del bien con las características y sistema constructivo originales, en el plazo señalado para el efecto; si no lo hiciere se le impondrá una multa diaria equivalente a 1 unidad de valor constante, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.  
  
9.- En los casos señalados en el Art. 176 de este Código se aplicará una multa de 30 a 300 unidades de valor constante por cada cien metros de cable que permanezca en la superficie, sea mediante postes o adherido a las fachadas.  
  
10.- Cuando el propietario de un inmueble que a juicio de la Junta de Ornato, jefatura del Centro Histórico o jefatura del Plan Regulador amerite su restauración, remodelación o reconstrucción, se negare hacerlo de conformidad con los diseños aprobados por Planificación Municipal, ni aún bajo las condiciones establecidas en el título correspondiente a los estímulos e incentivos; luego de la segunda notificación, se le aplicará una multa de 100 a 1.000 unidades de valor constante, según el avalúo comercial del inmueble, y de 10 a 100 unidades de valor constante por cada mes de retraso en el incumplimiento de la disposición municipal por un máximo de diez meses. En caso de nuevo incumplimiento la multa se elevará al doble de la primera, y el cobro se efectuará por vía coactiva.

**Art. 182.-** Las resoluciones de la Junta de Ornato respecto del Centro Histórico, pueden ser apeladas ante el Concejo Cantonal de Loja, dentro del término de tres días luego de notificárselas al interesado.

**Art. 183.-** Las demás determinaciones relacionadas con el control y administración del centro histórico, constan en el Plan General de Intervención y Puesta en Valor del Centro Histórico, volumen XI-Fase V del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja.

**Capítulo VII  
DISPOSICIÓN GENERAL A ESTE TÍTULO**

**Art. 184.-** Por ser de urgente necesidad para el ornato de la ciudad se aplicarán las disposiciones de este título a los inmuebles ubicados en la Av. 24 de Mayo entre Rocafuerte y José Antonio Eguiguren y en la avenida Emiliano Ortega entre Juan de Salinas y Azuay; que deben adecuar sus fachadas y cerramientos al diseño establecido por el Municipio. De igual forma se procederá con los inmuebles de las plazas Centrales de Malacatos, Vilcabamba, El Cisne y Yangana.

**Título III  
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Capítulo I  
DISPOSICIONES GENERALES A ESTE TÍTULO**

**Art. 185.-** Están incluidas dentro de este título los diversos pisos de un edificio en altura; los departamentos o locales en los que se divide cada uno de ellos, los departamentos de las casas de una sola planta que albergando dos o más unidades, son aptas para dividirse y enajenarse separadamente.

**Art. 186.-** La construcción de edificios sujetos al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal se ajustarán de manera general a las normas de la legislación ecuatoriana, especialmente a las siguientes:

a) Aprobación de planos que comprenderá los diseños: Urbano, arquitectónico, estructural, instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, y telefónicas de acuerdo a cada caso en particular.  
  
b) Sujeción a todas las normas legales determinadas en la Ley de Régimen Municipal y a las disposiciones pertinentes de este código municipal.

**Art. 187.-** Tratándose de los conjuntos habitacionales para uso residencial, estos se construirán en la zona urbana consolidada que cuente con todos los servicios de infraestructura y en determinados sectores de la zona de expansión urbana. La Dirección de Planificación emitirá un informe previo sobre la factibilidad de implantación a base de las previsiones determinadas en el Plan de Desarrollo Urbano de Loja.

**Art. 188.-** En los conjuntos habitacionales de indistinta índole compuestos de dos o más bloques, los servicios comunitarios, pueden estar en cualquiera de ellos siempre que cumplan los requisitos para el conjunto total.

Se considerará como un sólo bloque el conjunto habitacional en sentido horizontal que se encuentre en un solo predio y que no esté dividido por ninguna vía urbana de la ciudad.

**Art. 189.-** Los programas habitacionales que se tramiten bajo la Ley de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:

a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal;  
  
b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (más de cinco pisos); y,  
  
c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

**Capítulo II  
NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

**Art. 190.-** Las superficies mínimas de vivienda para los conjuntos habitacionales de desarrollo horizontal y vertical, deben tener una área mínima interior de acuerdo al número de dormitorios en las siguientes categorías:

a) Vivienda de un dormitorio, una superficie mínima de 30 metros cuadrados;  
  
b) Vivienda de dos dormitorios, una superficie mínima de 50 metros cuadrados; y,  
  
c) Vivienda de tres dormitorios, una superficie mínima de 75 metros cuadrados.

**Art. 191.-** Retiros y frentes mínimos: todo conjunto habitacional en lo referente a retiros frontales, laterales y altura, se sujetarán a las regulaciones constantes en el informe de línea de fábrica expedido por el departamento municipal respectivo.

En conjuntos horizontales los retiros y frentes mínimos laterales entre viviendas se sujetarán a las siguientes normas:  
  
a) Adosamiento continuo: frente mínimo de construcción 7.20 metros cuadrados entre ejes.  
  
b) Adosamiento pareado: frente mínimo del lote 9.00 metros lateral; y,  
  
c) Retiro posterior en todos los casos, mínimo 4.00 metros libres.

**Art. 192.-** Las construcciones para propiedad horizontal de más de un piso serán de estructura de hormigón armado, metálica y con paredes soportantes; las paredes, de ladrillo o bloque de cemento.

**Art. 193.-** Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable y evacuación de aguas servidas serán centralizadas. Cada departamento debe tener su instalación de agua potable propia. La Unidad Municipal de Agua Potable juzgará las condiciones de presión de servicio de agua en el sector; dispondrá en caso necesario la instalación de cisterna, bomba o tanque de reserva, con capacidad supeditada al tipo de edificio a construirse.

**Art. 194.-** Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada departamento tendrá su propio medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un medidor de servicios comunales propios.

**Art. 195.-** Las escaleras de uso colectivo tendrán un ancho útil mínimo de 1.20 metros, huella mínimo de 28 centímetros y contrahuella máxima de 19 centímetros, las escaleras interiores de una vivienda individual tendrán un ancho útil mínimo de 1 metro, huella mínima de 0.20 metros y contrahuella máxima de 0.19.

**Art. 196.-** En todo inmueble de apartamentos y oficinas que consten de hasta cinco pisos no se hará necesaria la instalación de ascensor. El "Mezanine" será considerado como un piso adicional.

**Art. 197.-** Será obligatoria la instalación de ductos de basura, los cuales deben ubicarse en un lugar próximo a las cajas de escaleras en circulaciones comunales.

**Art. 198.-** Se exigirá un espacio para parqueamiento de un vehículo por cada estación de vivienda de dos o tres dormitorios. En vivienda de un dormitorio se calculará un espacio por cada 50 metros cuadrados; un espacio por cada 40 metros cuadrados de comercio hasta 400 metros cuadrados, un espacio por cada 15 metros cuadrados en comercios mayores a 400 metros cuadrados.

Las edificaciones construidas con anterioridad al seis de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, no estarán sujetas a esta disposición; siempre y cuando no dispongan de espacio libre para la implementación de estacionamientos vehiculares.

**Art. 199.-** En todo inmueble de apartamentos para vivienda se incluirá lavanderías dentro de cada célula de habitación; debiendo tener cada departamento su propia unidad y espacio de 6.00 metros cuadrados para secar ropa en plantas altas.

**Art. 200.-** En conjuntos en los cuales se desarrolla el uso administrativo o comercial se considerará para efecto de las normas antes indicadas cada 50 metros cuadrados de oficina como un departamento de vivienda.

**Art. 201.-** Para autorizar la implantación de un conjunto a ser enajenado en propiedad horizontal, la Junta de Ornato, exigirá previamente los informes favorables de la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado, de la empresa eléctrica y telefónica, sobre la factibilidad de los servicios y además se requerirá de un informe favorable del Cuerpo de Bomberos.

**Art. 202.-** La Junta de Ornato previo informe favorable del Departamento de Planificación, Plan Regulador, UMAPAL y empresas eléctrica y telefónica, Cuerpo de Bomberos, revisarán la declaratoria de propiedad horizontal, tomando como base las disposiciones de este título, y de la Ley de Régimen Municipal. En caso de dictamen negativo, éste será apelable ante el Concejo.

**Título IV  
DEL PARQUE Y ZONA INDUSTRIAL DE LOJA**

**Capítulo I  
NORMAS GENERALES**

**Sección I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 203.-** Para efectos del presente título se considera "Parque Industrial" el área comprendida dentro de los planos aprobados como tales por el Plan Regulador, espacio que además dispondrá de infraestructura física, servicio de agua potable, canalización, energía eléctrica, área para personal y empleados, así como medidas de higiene y seguridad para sus necesidades de producción.

La zona industrial ha sido determinada dentro del área de 300 metros a lado y lado de la vía de Circunvalación Occidental o vía de Integración Barrial.  
  
En todo lo no prescrito explícitamente en el presente título, regirán las Normas, Leyes y Reglamentos vigentes.

**Art. 204.-** Se considera como industria aquella o aquellas instalaciones cubiertas o descubiertas que se utilicen para la transformación y/o elaboración de productos, ya sean naturales o artificiales, mediante tratamientos físicos, químicos, biológicos u otros.

**Art. 205.-** Para los efectos legales del presente Título se establecen los siguientes tipos de sectores:

a) Sector Industrial;  
  
b) Sector Administrativo;  
  
c) Sectores Complementarios;

**Sección II  
LOCALIZACIÓN**

**Art. 206.**- Las industrias se ubicarán de acuerdo a sus dimensiones y actividad en las zonas señaladas (o determinadas) en los planos correspondientes.

**Art. 207.-** Los terrenos de la zona industrial se destinarán única y exclusivamente para fines industriales, incluyéndose escuelas industriales, plantas experimentales, etc.

**Art. 208.-** De los lotes industriales no se permitirá sino la construcción de una unidad de vivienda, que deberá estar separada de los edificios que alberguen maquinaria, y estará destinada a los cuidadores.

Cada industria podrá construir previa aprobación del Municipio, una caseta de guardianía.

**Sección III  
CONSTRUCCIÓN**

**Art. 209.-** Se considerará vialidad, todas las áreas de terreno, (Avenidas, calles, etc.), por donde se realiza el transporte, comunicaciones y desplazamiento de vehículos, personas o servicios que llegan hasta las industrias.

Existirán dos tipos de vías carrozables:  
  
a) Avenida de 15 metros de ancho con dos carriles de 6.00 metros de ancho, y aceras de 1.50 metros.  
  
b) Calles de 12 metros de ancho con un carril de 9.00 metros de calzada y aceras de 1.50 metros a cada lado.

**Art. 210.-** Se presentarán los planos de construcción de las industrias a establecerse, especificando materiales de construcción (que no deben ser inflamables), fachadas, alturas, cortes, etc., para su aprobación en la Junta de Ornato; luego de lo cual podrán iniciarse los trámites para la respectiva construcción.

Se fija como plazo máximo para iniciar las construcciones 6 meses, a partir de la aprobación, teniendo 8 meses para su construcción.

**Art. 211.-** La construcción de las naves se regirá por un reglamento interno y los cálculos estructurales de las naves industriales deberán sujetarse a uno de los códigos reconocidos internacionalmente, y su diseño arquitectónico estará en función de las características arquitectónicas del parque y de las funciones de cada industria.

**Sección IV  
DEL ÁREA DE CARGA Y DESCARGA**

**Art. 212.-** Están obligadas al cumplimiento de este artículo las industrias (empresas) que requieran de vehículos medianos y pesados, tanto para el transporte de materias primas como para el de productos elaborados, de conformidad a las siguientes reglas:

- El área destinada a este fin dependerá del número de carros que cada industria utilice simultáneamente para la descarga o carga de materias primas o productos terminados.  
  
- El área en la parte lateral o en la posterior de la nave industrial (dependiendo de la industria) deberá contar con una faja de circulación de 3.50 metros de ancho para no entorpecer el tráfico hacia el parqueamiento de espera.  
  
- La rasante del lugar de carga y descarga será más baja que el nivel de los almacenes y bodegas. Para facilitar esta operación se realizará esta labor a través de una rampa adecuada.  
  
- El acceso al área de carga y descarga es la arteria principal de circulación y su diseño deberá responder a una carga H.20 de circulación.  
  
Dimensiones: el ancho mínimo de esta vía será de 3.50 (al igual que la puerta de acceso a los lotes)

**Sección V  
ÁREAS PARA OFICINAS Y ZONA ADMINISTRATIVA**

**Art. 213.-** El área destinada para oficinas administrativas de las empresas, deberá estar incluida en la nave industrial; su diseño podrá ser de una o más plantas siempre que no rebasen la altura mayor de la cubierta del techo de la nave y tengan una altura mínima libre de entrepiso de 2.30 metros. Esta área deberá contar con las instalaciones sanitarias mínimas.

**Art. 214.-** Los terrenos de la zona administrativa estarán ubicados al interior del parque industrial y se destinarán única y exclusivamente para fines administrativos, excluyéndose todo proyecto de tipo residencial.

La construcción del centro administrativo se regirá con los planos debidamente aprobados por la Junta de Ornato.

**Sección VI  
SECTORES COMPLEMENTARIOS**

**Art. 215.-** Se define como zonas complementarias todas las áreas recreativas y de servicios necesarios para el buen funcionamiento del parque.

**Art. 216.-** Cualquier construcción de este sector se atendrá a los planos aprobados por la Junta de Ornato.

**Título V  
DE LAS URBANIZACIONES MUNICIPALES**

**Capítulo I  
DE LA VENTA DE LOTES EN URBANIZACIONES MUNICIPALES**

**Art. 217.-** Los terrenos propiedad del Municipio destinados o que se destinaren para la construcción de vivienda popular, adquiridos o que se adquieran en el futuro, se urbanizarán de acuerdo a lo que dispone el presente Capítulo en concordancia con las disposiciones del título II de éste código. Otras ventas de terrenos municipales se harán observando las disposiciones pertinentes del Reglamento de Bienes del Sector Público expedido por la Contraloría General de la Nación y la Ley de Régimen Municipal.

**Nota:**La Contraloría General de la Nación se denomina actualmente Contraloría General del Estado.

**Art. 218.-** Podrán adquirir lotes de terreno municipales urbanizados los ciudadanos que reúnan los siguientes requisitos:

a) Capacidad legal para adquirir bienes;  
  
b) Carecer, el interesado o su cónyuge, de bienes inmuebles;  
  
c) Ser Ecuatoriano; y, que el aspirante sea domiciliado por el lapso no menor de cuatro años en la ciudad o parroquia donde se haga la urbanización;  
  
d) Justificar el financiamiento de la Construcción de su vivienda en el lote que trata de adquirir el peticionario;  
  
e) Informe de la trabajadora social; respecto de que se trata de una familia establecida, que por sus limitados ingresos requiere del apoyo del sector público;  
  
f) Ser calificado idóneo para el efecto de la adquisición del lote por la comisión municipal respectiva.

**Art. 219.-** Por ningún concepto se adjudicará más de un lote a una misma persona. Están prohibidos de adquirirlos el Alcalde, los Concejales, así como sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Tampoco podrán adquirir lotes municipales, aun cuando reúnan las condiciones del artículo anterior, las personas que, habiendo adquirido anteriormente por adjudicación directa para vivienda popular, los hubiere vendido; los que habiendo sido propietarios de lotes de terreno en la respectiva jurisdicción, los hubieren enajenado hasta tres años antes de presentar la correspondiente solicitud de adjudicación.

**Art. 220.-** Los lotes adquiridos de acuerdo a este título y las construcciones que se realicen en ellos, se constituirán en patrimonio familiar, que no podrá levantarse.

**Art. 221.-** El precio del metro cuadrado de los lotes lo fijará el Concejo, previo informe del Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros. En este precio constará el valor básico del terreno y el de las obras de urbanización.

**Art. 222.-** El precio de los lotes podrá pagarse al contado o a plazos. El pago a plazos se hará de la siguiente forma: el 40% a la suscripción de la escritura y el 60% restante en diez cuotas semestrales iguales, con el interés previsto en el Art. 304 de la Ley de Régimen Municipal. Cada dividendo constará del capital e interés respectivo.

Durante los períodos de mora en el pago de estos dividendos se cobrará el máximo del interés legal.

**Art. 223.-** La falta de pago de tres cuotas semestrales producirá de hecho la resolución del contrato y el lote revertirá al dominio municipal, sin necesidad de trámite alguno. El Municipio comunicará el particular al Registrador de la Propiedad para que cancele la inscripción del correspondiente título. En este caso, el deudor moroso tendrá derecho únicamente a recibir el equivalente de sus abonos parciales realizados, con el 10% de descuento.

En el presupuesto municipal de cada año constará una partida de egreso con una asignación suficiente para atender estas devoluciones.

**Art. 224.-** El lote que se adjudique a plazos quedará hipotecado a favor del Municipio hasta cuando se cancele la totalidad del precio y no podrán gravarse, salvo el caso de que el propietario obtuviera un préstamo del IESS, Banco de la Vivienda, mutualista, cooperativa u otra institución, para construir su vivienda en el lote, en el cual el Municipio podrá aceptar la segunda hipoteca.

**Art. 225.-** Los adjudicatarios de estos lotes podrán estar organizados en cooperativa para la construcción de su vivienda.

**Art. 226.-** Las solicitudes de adjudicación de lotes a los que se refiere este capítulo serán individuales y se presentarán en la secretaría del Municipio, en formularios numerados, especialmente elaborados para el objeto. Estas solicitudes las conocerá la comisión de adjudicación de lotes municipales, en orden cronológico de presentación, en las sesiones que celebrará semanalmente.

**Art. 227.-** La comisión de adjudicación de lotes municipales estará presidida por el Alcalde y formará parte de ella el Jefe del Departamento Financiero, el Director de Obras Públicas Municipales y uno de los abogados del Municipio. En la secretaría actuará el secretario de comisiones.

**Art. 228.-** Las adjudicaciones realizadas por esta comisión se someterán al estudio y aprobación de la Cámara Edilicia, previamente a la suscripción de la escritura respectiva.

**Art. 229.**- En caso de que las solicitudes de las personas interesadas en adquirir los lotes de las urbanizaciones municipales, para la construcción de sus viviendas sea en número mayor de los lotes disponibles para el efecto, la adjudicación se hará por sorteo, que lo realizará la comisión de adjudicación.

Los trabajadores y empleados Municipales no estarán sujetos al sorteo.

**Art. 230.-** Prohíbese la donación de lotes de terreno adquirido de conformidad con el Art. 150 del presente Código, a no ser que se destinen al establecimiento de servicios públicos autorizados por la Ley.

**Art. 231.-** Los terrenos de propiedad particular que se ocuparen para la ejecución del Plan Regulador o para la ejecución de Obras Públicas Municipales, podrán permutarse con terrenos de las nuevas urbanizaciones, sin necesidad de observar las disposiciones de este Capítulo. Tal permuta se hará a base del avalúo respectivo, exceptuándose la urbanización Zamora Huayco.

**Art. 232.-** De no iniciarse la construcción de la vivienda en el lote adjudicado en el lapso de cinco años, se revocará la adjudicación y el inmueble revertirá al dominio municipal en la forma prevista en el Art. 150 de este Código.

**Art. 233.-** Para completar el área necesaria de acuerdo a la planificación técnica en cada caso, el Concejo podrá expropiar los terrenos adyacentes o vecinos a la respectiva urbanización.

**Art. 234.-** En toda escritura de adjudicación se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Capítulo.

**Art. 235.-** Para cada urbanización que se construya se dictará un Reglamento especial.

**Art. 236.-** Los nombres de las nuevas urbanizaciones y las lotizaciones serán aprobadas por el Cabildo previo informe de la Junta de Ornato.

**Art. 237.-** Corresponde a los adjudicatarios, encargarse de ubicar un letrero con el nombre de la Urbanización a la entrada de la misma.

**Título VI  
OTRAS COMPETENCIAS DE LA COMISARÍA DE ORNATO**

**Capítulo I  
DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

**Sección I  
DEFINICIONES**

**Art. 238.-** Constituyen Espectáculos Públicos, cuya censura queda sujeta a la competencia de las autoridades que determine este Capítulo, las proyecciones cinematográficas, representaciones teatrales, reuniones taurinas, hípicas, deportivas, musicales y artísticas por cuyo ingreso el público deba pagar una entrada.

**Art. 239.-** Son autoridades, con jurisdicción privativa, para censurar los espectáculos públicos e imponer sanciones a quienes contravengan las disposiciones de este capítulo: La Junta Censora de Espectáculos Públicos, constituida por seis miembros, y el Comisario Municipal.

**Sección II  
DE LA JUNTA CENSORA**

**Art. 240.-** Son miembros de la Junta Censora de Espectáculos; El Alcalde o su delegado, un delegado del Concejo Nacional de Menores o el Presidente del Tribunal de Menores, un representante del Obispo y dos concejales designados por el Cabildo.

**Art. 241.-** Los concejales designados emitirán su calificación de los espectáculos, en el aspecto artístico, con muy bueno, bueno y regular. La calificación de EXCELENTE y MALO compete a la junta censora. Igualmente en el aspecto moral la calificación de apto para todo público y prohibido para menores de 18 años compete a los concejales y al delegado del Consejo Nacional de Menores o el Presidente del Tribunal de Menores; en tanto que la calificación para todo público compete únicamente a la Junta Censora.

**Nota:**  
*Mediante D.E. 750 (R.O. 159-S, 30-III-99), se creó el Consejo Nacional de la Niñez y la Adolescencia en sustitución del Consejo Nacional de Menores.*

**Art. 242.-** La Junta Censora, de entre sus miembros, designará al presidente por un año. Actuará como secretario el empleado municipal que desempeñe la secretaría de las comisiones. La Junta sesionará por lo menos mensualmente o antes si fuere necesario a petición de cualesquiera de sus miembros.

**Art. 243.-** Los concejales designados, la Alcaldía y el Consejo Nacional de Menores o Presidente del Tribunal de Menores examinarán todo el espectáculo público, antes de su presentación, para calificarlo de acuerdo con sus atribuciones, o para pedir la intervención de la Junta Censora, en caso necesario.

**Nota:**  
*Mediante D.E. 750 (R.O. 159-S, 30-III-99), se creó el Consejo Nacional de la Niñez y la Adolescencia en sustitución del Consejo Nacional de Menores.*

**Sección III  
DE LOS EMPRESARIOS**

**Art. 244.-** Los empresarios de espectáculos públicos están obligados a exhibir los mismos, previamente ante las autoridades que indica este capítulo, para obtener el permiso respectivo, y que sus observaciones se cumplan en su totalidad.

**Art. 245.-** El empresario estará obligado a vigilar la corrección del público y el ingreso de menores; responderá especialmente por la comodidad de los locales, la presentación higiénica del lugar y el perfecto estado de funcionamiento de puertas para la salida del público, en casos de emergencia.

En todo espectáculo público a realizarse en teatros o locales cerrados, está terminantemente prohibido fumar, y será responsabilidad del empresario la colocación de letreros de advertencia.

**Art. 246.-** Los empresarios se sujetarán a las tarifas que fije la Junta para las localidades. Cuando un espectáculo en vivo haya merecido la calificación de EXCELENTE, se presentará gratuitamente a nivel popular, siempre que el Municipio corra con los gastos de sonido, electricidad y local. Para conceder permiso la Junta tomará las respectivas seguridades, a fin de que los empresarios cumplan con esta disposición.

**Sección IV  
DE LAS CALIFICACIONES**

**Art. 247.-** En la parte artística, los miembros de la Junta Censora calificarán los espectáculos públicos con la siguiente nomenclatura:

a) Excelente.  
  
b) Muy Bueno.  
  
c) Bueno.  
  
d) Regular.  
  
e) Malo, prohibida su presentación.

**Art. 248.-** En el aspecto moral los miembros de la Junta Censora calificarán los espectáculos de acuerdo con la siguiente nomenclatura:

a) Apto para todo público;  
  
b) Prohibido para menores de 18 años de edad.

**Art. 249.-** Es facultativo de la Junta impedir la presentación de una película por la mala calidad de la copia.

**Art. 250.-** La Junta podrá restringir la presentación de un espectáculo para un público determinado, o para funciones de hora señalada. Por ejemplo: sin acceso a galerías, sólo para presentaciones nocturnas, sólo para locales escolares, únicamente para damas.

**Art. 251.-** Queda absolutamente prohibida la presentación de espectáculos brutales, o que comprometan en cualquier forma el aspecto humano del actor o del público.

La recaudación de los impuestos a los espectáculos públicos, que refiere el Decreto Legislativo 156 del 13 de octubre de 1983, la realizará el Alcalde del cantón, por medio del Departamento de Finanzas, sea mediante subasta o por convenio con los empresarios de dichos espectáculos, determinado el promedio del rendimiento que ha producido al fisco durante el último semestre, de conformidad al porcentaje legal.

**Sección V  
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Art. 252.-** Son infracciones, cuyo juzgamiento queda sujeto a las autoridades que determina este capítulo, las siguientes:

a) Presentar un espectáculo público, sin permiso;  
  
b) Permitir el acceso de menores de 18 años a espectáculos no calificados aptos para ese público;  
  
c) Permitir que ocupen el local de exhibición en número de espectadores mayor a su capacidad, que será determinada por el Comisario Municipal;  
  
d) Permitir que los espectadores fumen en teatros o locales cerrados;  
  
e) Mantener el local en condiciones antihigiénicas;  
  
f) No iniciar los espectáculos a las horas previstas o alterar los programas;  
  
g) No controlar debidamente el comportamiento de los espectadores;  
  
h) No presentar al público seguridades y comodidad para sus entradas y salidas;  
  
i) No acatar las calificaciones o resoluciones de las Autoridades; y,  
  
j) No presentar el espectáculo en su totalidad.

**Art. 253.-** La contravención a las disposiciones de este capítulo será sancionada por el Comisario Municipal de Ornato, de acuerdo a su gravedad, con multa que oscilará entre 10 y 90 unidades de valor constante.

**Art. 254.**- La reincidencia será sancionada por el mismo comisario, con la clausura temporal o definitiva del local.

**Sección VI  
PROCEDIMIENTO**

**Art. 255.-** Las sanciones serán impuestas por el Comisario Municipal de Ornato. Se concede acción popular para denunciar las infracciones de las disposiciones de este Capítulo. Se citará al infractor y se seguirá el trámite establecido en el Código de Procedimiento Penal para el juzgamiento de las contravenciones de primera clase. Pero cuando la falta haya sido constatada por cualquier miembro de la Junta Censora, su declaración hará prueba plena.

**Art. 256.-** Las resoluciones que en uso de sus atribuciones fueran adoptadas por los miembros designados por el Concejo serán apelables para ante la Junta Censora; en tanto que las resoluciones adoptadas por la Junta y por el Comisario son inapelables y causarán ejecutoria con la notificación.

**Capítulo II  
DE LA LIDIA DE GALLOS**

**Art. 257.-** Quedan sujetos a las disposiciones del presente título, los locales destinados a la lidia de gallos, ya establecidos en el Cantón Loja o que se establecieren en lo posterior.

**Art. 258.**- El funcionamiento de los locales de lidia de gallos requerirá el permiso respectivo de la Comisaría de Ornato, el mismo que se inscribirá en el registro que para el efecto llevará esta dependencia, previa la presentación de los comprobantes de pago. Igualmente, al concederse permiso se determinará el impuesto que debe pagar el interesado.

El permiso podrá extenderse hasta por dos años calendario, y la fijación del impuesto tendrá como base el del período anterior.  
  
El pago de esta contribución se hará por semestres anticipados, sin cuyo requisito no se concederá la autorización para el funcionamiento de la gallera.

**Art. 259.-** La construcción y establecimiento de locales para lidia de gallos se hará en lugares autorizados por la municipalidad, precautelando la tranquilidad ciudadana y el libre tránsito vehicular.

**Art. 260.-** Prohíbese a los empresarios permitir el ingreso de menores de edad a la lidia de gallos, o permitir el ingreso de personas en estado etílico o el expendio de todo tipo de bebidas alcohólicas.

**Art. 261.-** En caso de venta, cesión o arrendamiento de las empresas a las que se refiere este título, responderán solidariamente del pago de las contribuciones los adquirentes arrendatarios o administradores, inclusive por el tiempo que dirigieron las empresas quienes hubieren cedido, traspasado o arrendado el negocio.

**Art. 262.-** El Comisario Municipal de Ornato supervigilará el funcionamiento de estos establecimientos, debiendo sancionar con multas de 5 a 15 unidades de valor constante, a los infractores, de acuerdo con las disposiciones de este título y Reglamento respectivo. Se aplicará lo previsto en el Código de Procedimiento Penal para el juzgamiento de las contravenciones de primera clase, garantizando el derecho a la defensa.

**Título VII  
DE LOS ESTÍMULOS E INCENTIVOS**

**Art. 263.-** Anualmente el Municipio otorgará uno o más premios a los propietarios de los mejores edificios construidos de acuerdo al Reglamento para el efecto. Estos premios serán entregados el 8 de Diciembre.

**Art. 264.-** La Junta de Ornato levantará anualmente un inventario de los inmuebles que siguiendo las directrices municipales hayan sido restaurados, construidos o restituidos y que merezcan un descuento del cincuenta por ciento (50%) del Impuesto Predial Urbano por diez años. Este inventario será remitido previamente a la Dirección de Planificación del Municipio a fin de que emita su dictamen y pase al departamento de Avalúos y Catastros.

**Art. 265.-** En el caso de inmuebles ubicados en los conjuntos o subconjuntos arquitectónicos de restauración prioritaria mencionados en el Art. 150 y cuando sus propietarios no estuvieren en condiciones de hacer su restauración por cuenta propia y solicitaren, justificando su situación económica, la colaboración del Municipio para cumplir con la ejecución de los diseños de restauración o remodelación establecidos por la planificación municipal, podrá el Alcalde disponer la colaboración institucional con planos, dirección técnica o personal especializado y materiales tradicionales de construcción hasta por un valor de 150 unidades de valor constante a más de los beneficios establecidos en el artículo anterior.

**Art. 266.-** La Junta de Ornato sugerirá al Concejo el otorgamiento de premios anuales de ornato, a los propietarios, proyectistas y constructores de restauraciones o de edificaciones nuevas integradas en el área del Centro Histórico y que cumplan con lo que dispone este código.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** Para la aplicación de las normas de este Código, el Concejo Municipal del cantón Loja, delegará al Alcalde la expedición de los reglamentos necesarios.

**Segunda.-** Se derogan las siguientes ordenanzas, cuyas disposiciones sirvieron de base para la elaboración del presente código:

- Ordenanza de delimitación urbana de la ciudad de Loja;  
  
- Ordenanza de construcción, embellecimiento y ornato;  
  
- Ordenanza para el funcionamiento de bombas de gasolina y expendio de combustibles;  
  
- Ordenanza que regula la cabida mínima que deben tener los inmuebles que se vendan para levantar construcciones;  
  
- Ordenanza para el control y administración del centro histórico de la ciudad de Loja;  
  
- Ordenanza que normará la construcción de canales de desagüe de aguas lluvias y servidas y el establecimiento de servidumbres de acueducto en ciertos predios urbanos del cantón Loja;  
  
- Ordenanza que normará el funcionamiento de los locales de lidia de gallos en el cantón Loja;  
  
- Ordenanza para el parque industrial de Loja;  
  
- Ordenanza para la nominación de vías y numeración de edificios de la ciudad de Loja;  
  
- Ordenanza de propiedad horizontal para la ciudad de Loja;  
  
- La Ordenanza que regula el uso de colores en los edificios de la ciudad;  
  
- Ordenanza para la venta de lotes en urbanizaciones municipales;  
  
- Ordenanza que normará el funcionamiento de los locales de lidia de gallos en el cantón Loja; y,  
  
- Ordenanza de espectáculos públicos.

**FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO**

1.- Recopilación Codificada de la Legislación Municipal de Loja (Suplemento del Registro Oficial 95, 24-XII-1998).