

7-MC-1



## EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PANGUA

### Considerando:

Que, el Art. 63 numeral 13, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, entre las atribuciones y deberes del Concejo, manda: "Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

Que, el Art. 14 numeral 6, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, de los Fines Municipales, manda: "Son funciones primordiales del municipio el "Control de construcciones";

Que, el Art. 63 numeral 49, de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, entre las atribuciones y deberes del Concejo, manda "Ejercer las demás atribuciones que le confiere la ley y dictar las ordenanzas, acuerdos, resoluciones y demás actos legislativos necesarios para el buen gobierno del municipio";

Que, el Art. 146, literales k), l), m) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, cuyo destino es prever, dirigir, ordenar, reglamentar, aprobar y vigilar el desenvolvimiento en materia de planeamiento y urbanismo;

Que, el Art. 146, literal g) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, manda: "Velar porque las disposiciones del Concejo y las normas administrativas sobre el uso de la tierra, construcción y la ordenación urbanística en el territorio del Cantón, tengan cumplida y oportuna ejecución";

Que, el Art. 146, literal i) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, manda: "Respetar la línea de fábrica y las demás condiciones establecidas por la Dirección de Obras Públicas Municipales";

Que, el Art. 146, literal j) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal manda, "Preparar los proyectos y ordenanzas a que se refiere el Código Civil y en especial las señaladas en los artículos 614 y 617 de dicho cuerpo legal"; y,

En uso de las facultades legales,

EXPIDE:

### LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTON PANGUA.

Art. 1. Ninguna persona natural o jurídica ya sea pública o privada, podrá construir sin permiso especial de autoridad competente, obra alguna sobre calles, plazas, puentes, terrenos fiscales y demás lugares de propiedad nacional, de acuerdo al

2.O. # 149  
ml-2007



artículo 604 de la Codificación del Código Civil y artículo 146 literal l) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 2. La presente ordenanza tendrá vigencia dentro de los límites urbanos de las parroquias y sector rural del cantón Pangua, de conformidad con el Ordenamiento Territorial del Cantón Pangua y sus áreas de influencia inmediata, dentro del área urbana y rural consolidada de las cabeceras parroquiales y asentamientos urbanos y rurales.

Art. 3. Toda persona natural, jurídica ya sea pública o privada edificará previa aprobación de los planos de construcción. Toda construcción, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones, cerramientos, y todas aquellas obras relacionadas con las construcciones tanto exteriores como interiores, no podrán efectuarse sin la autorización previa de la Municipalidad, la misma que vigilará que las obras se realicen respetando la línea de fábrica y normativa en especial urbana, establecida por la Dirección de Planificación y Urbanismo dentro de las condiciones necesarias de salubridad, higiene y habitabilidad, emitidas mediante Ordenanza del plan de ordenamiento territorial del Cantón Pangua y su área de influencia inmediata, adoptando las medidas apropiadas a fin de facilitar la instalación de las conexiones de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, teléfonos y demás servicios urbanos y rurales que a la fecha estuvieren instalados.

Art. 4. Para realizar los trabajos determinados en el artículo anterior, es obligación obtener el permiso de construcción respectivo una vez solicitado la línea de fábrica en el sector urbano a excepción del sector rural, normativa urbana y rural, y los planos aprobados por la Sección de Control Urbano y rural.

Art. 5. Las calles, plazas, espacios verdes de las parroquias, no podrán ser ocupadas en parte alguna por columnas, pilastras, gradas, umbrales y cualquier otra clase de construcción destinada a servir de comodidad u ornato de las edificaciones.

Art. 6. La Dirección de Planificación y Urbanismo en el término de ocho días de receptada la documentación emitirá la línea de fábrica y normativa urbana, salvo el caso en que deban efectuarse estudios de ordenamiento urbano.

Art. 7. Toda persona natural o jurídica que solicite la línea de fábrica para posteriormente tramitar el permiso de construcción para edificar, reconstruir, ampliar o modificar una edificación y para toda clase de construcción en el sector urbano y rural de toda la jurisdicción del Cantón Pangua, deberá presentar la siguiente documentación a la Dirección de Planificación y Urbanismo:

- a) Copia de la escritura pública del predio y/o declaración juramentada notariada, señalando que se encuentra en posesión pacífica, pública e ininterrumpida del lote de terreno por más de cinco años a la presente fecha, en caso de no tener título de propiedad a su nombre;
- b) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio; y,



- d) Formulario de servicios técnicos y administrativos.

Art. 8. Toda persona natural o jurídica que solicite la aprobación de planos para edificar, remodelar o ampliar una edificación y para toda clase de construcción en el sector urbano y rural de toda la jurisdicción del cantón Pangua, deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Planificación y Urbanismo:

- a) Línea de fábrica;
- b) Dos copias de planos arquitectónicos que contendrán como mínimo: Plantas arquitectónicas, planta de cimentación, instalaciones sanitarias, planta de cubiertas, dos cortes, fachadas en todos los frentes libres, todo esto en escala 1:50, instalaciones eléctricas (escala 1:75), especificaciones técnicas, ubicación, emplazamiento, y con la firma y número de afiliación del arquitecto proyectista y los respectivos sellos del colegio profesional correspondiente. En los casos en que la edificación sobrepase las tres plantas, se presentará además los planos con el respectivo diseño estructural;
- c) Copia de la escritura pública del predio y/o declaración juramentada notariada, señalando que se encuentra en posesión pacífica, pública e ininterrumpida del lote de terreno por más de cinco años a la presente fecha, en caso de no tener título de propiedad a su nombre;
- d) Copia de solicitud de acometidas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial (en caso de existir);
- e) Certificado de afección a la propiedad;
- f) Certificado de no adeudar al Municipio; y,
- g) Pago de derechos municipales, siendo el 0.4 / 1.000 (cero punto cuatro por mil) del avalúo de la construcción.

Art. 9. Toda persona natural o jurídica que solicite obtener permiso de construcción para edificar, remodelar o ampliar una edificación y para toda clase de construcción en el sector urbano y rural de la jurisdicción del cantón Pangua, deberá presentar la siguiente documentación en la Dirección de Planificación y Urbanismo:

- a) Línea de fábrica;
- b) Dos copias de planos aprobados;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio; y,
- d) Pago de derechos municipales, siendo el 0.4 / 1.000 (cero punto cuatro por mil) del avalúo de la construcción.

Art. 10. Toda construcción de edificaciones tendrá un cerramiento provisional de protección para la integridad física de transeúntes, además de evitar la dispersión de materiales a utilizarse, dentro del área consolidada a criterio de la Dirección de Planificación y Urbanismo.

Se ocupara hasta el 50% de la sección de la calzada de la vía siempre y cuando no interrumpa el libre tránsito vehicular por el tiempo que dure la construcción sin perjuicio del pago por ocupación de vía pública de acuerdo a la Ordenanza que

reglamenta la ocupación de la vía pública y el uso de los bienes de dominio público en el cantón Pangua, en vigencia.

En caso de paralizarse la construcción por 30 días posterior a la notificación debe retirarse el material y cerramiento provisional.

Art. 11. Las construcciones nuevas, remodelaciones o ampliaciones menores a 40 metros cuadrados, deberán cumplir con los siguientes requisitos para el permiso de construcción:

- a) Línea de fábrica;
- b) Dos copias de dibujos de los espacios a intervenir;
- c) Certificado de no adeudar al Municipio; y,
- d) Pago de derechos municipales, siendo el 0.4 / 1.000 (cero punto cuatro por mil) del avalúo de la construcción.

Art. 12. Las construcciones que se realicen dentro del perímetro urbano deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a) Respetar las líneas de fábrica en base al Ordenamiento Territorial de cada una de las parroquias y su área de influencia;
- b) La altura mínima útil de las construcciones serán de 2.70 metros en todos los niveles; y,
- c) La altura total de las edificaciones o construcciones será de hasta cinco pisos o quince metros.

Art. 13. El Municipio previa la aprobación de los planos para ampliación o reconstrucción, exigirá que se cumpla con los requisitos indispensables de habitabilidad como: ventilación, iluminación e higiene.

Art. 14. Se entregara el permiso de construcción dentro de un plazo máximo de ocho días de presentada la documentación requerida. La Oficina de Recaudación procederá a emitir el correspondiente título de crédito por concepto de aprobación de planos e inspección de construcciones, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 383 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal como paso previo a la iniciación de la obra, y el valor establecido en la ordenanza que fije las tasas por aprobación de planos e inspección de construcciones determinadas en el artículo 380 de la invocada ley.

Art. 15. Toda persona que desee construir viviendas tipo mediagua dentro del perímetro urbano lo realizará si previamente el área del predio se encuentra cerrada, y se sujetará a lo que disponen los artículos correspondientes de acuerdo al Ordenamiento Territorial de las parroquias del Cantón Pangua y su área de influencia inmediata.

Art. 16. En caso de construcciones retiradas de la línea de fábrica, el permiso para la construcción del cerramiento se lo obtendrá separadamente.



Art. 19. Contravenciones de primera clase.- Para este procedimiento se aplicará lo prescrito en el artículo 397 del Código de Procedimiento Penal, siendo competentes el Comisario Municipal y sujetándose a este procedimiento;

1. Quien construya sin planos ni permiso de construcción que otorga la Dirección de Planificación y Urbanismo, pero dentro del área permitida y respetando los retiros, será sancionado con una multa del 5% (cinco por ciento) por el avance de la construcción según el avalúo real y total de la obra, sin perjuicio de que el infractor en un plazo de ocho días solucione el inconveniente.
2. Quien construya con los respectivos planos y permisos otorgados por la dirección correspondiente, respetando los retiros y la línea de fábrica, pero que en el momento de su ejecución no se ajuste a los planos respectivos, será sancionado con el 5% (cinco por ciento) del valor del espacio modificado o del área total de ejecución, de acuerdo al avalúo real de construcción, sin perjuicio de que el infractor deba solucionar el inconveniente, en un plazo máximo de ocho días; mientras tanto se suspenderá la obra.

La nomenclatura y valores actualizados reales de construcción referencial en dólares o por avances para considerar las multas, presentará el Director de Planificación y Urbanismo al Concejo Municipal para su conocimiento y aprobación, dentro del primer mes de cada año.

Art. 20. Contravenciones de segunda clase.- Para la aplicación de la presente ordenanza son contravenciones de segunda clase las edificaciones que se realicen sin respetar retiros frontales, laterales y posteriores, o en lugares no permitidos por la ley y las ordenanzas.

El procedimiento para su juzgamiento lo ejercerá el Comisario Municipal, como Juez Especial de Contravenciones, fundamentado en el artículo 146 literal l), inciso segundo de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

El contraventor será sancionado con la demolición de la construcción que se encuentre invadiendo los retiros, siendo el Concejo Municipal instancia de apelación cuya resolución causará ejecutoria.

Art. 21.- Para la aplicación de las multas se tomará como base de cálculo, de acuerdo al Sistema Catastral Urbano de Pangua lo siguiente:

- a) para construcciones de hormigón armado, el 100% del valor real de construcción por metro cuadrado;
- b) Para construcciones mixtas, el 80% del valor del metro cuadrado de las construcciones de madera y hormigón armado; y,
- c) Para construcciones de madera, el 50% del valor del metro cuadrado de las construcciones de madera.

Art. 17. Toda edificación que se construya o se reforme en alguna parte tendrá que ser pintada en todo su frente o frentes.

Art. 18. El Departamento de Obras Públicas y Planificación conjuntamente con el Comisario Municipal, realizarán inspecciones periódicas a las edificaciones; y cuando constate que la misma no cumple con las especificaciones contempladas en el plano aprobado por la Dirección de Planificación y Urbanismo, o que no se cumpla las condiciones impuestas en el respectivo informe, dispondrá la paralización indefinida de la misma, hasta que se dé el trámite correspondiente. El infractor, previo juzgamiento respectivo podrá ser sancionado con una multa equivalente al 5% (cinco por ciento) del valor real de la construcción, de acuerdo al avance respectivo y al tipo de contravención, sin perjuicio de que dicha construcción pueda ser demolida.

Para el cumplimiento se realizará el siguiente procedimiento:

El control y vigilancia de construcciones de hormigón armado, madera y/o mixta del cantón Pangua, será ejercido directamente por la Dirección de Planificación y Urbanismo, de la siguiente manera:

- a) El Departamento de Obras Públicas y Planificación conjuntamente con el Comisario Municipal, realizarán inspecciones periódicas o diarias a las diferentes edificaciones que se estén ejecutando en las parroquias del cantón Pangua, para verificar si éstas cumplen los requisitos legales;
- b) Si se detecta, estar edificando sin planos aprobados por el Municipio, irrespetando los retiros determinados en la presente ordenanza, remodelaciones arbitrarias, variación sustancial de los planos, el Departamento de Obras Públicas Municipales, pondrá de inmediato en conocimiento del Director de Planificación y Urbanismo, indicando la infracción cometida, los avances construidos, el área total de la construcción o del espacio remodelado o variado, respaldo fotográfico, los valores de la multa y avances reales de construcción, el nombre del propietario y la dirección exacta.
- c) El Director de Planificación y Urbanismo remitirá un informe completo al Procurador Síndico Municipal, sugiriendo además, la sanción que deba aplicarse. Inmediatamente el Procurador Síndico correrá traslado del expediente al Comisario Municipal disponiendo se realice el juzgamiento correspondiente por la contravención. El Comisario Municipal, siendo competente para juzgar las contravenciones de acuerdo a lo que dispone el artículo 393 inciso segundo del Código de Procedimiento Penal, artículo 154 literal g) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; procederá en observación de lo que prescriben los artículos 397 y/o 398 del Código de Procedimiento Penal; y,
- d) Para el juzgamiento de estas contravenciones se clasificarán de la siguiente manera: Contravenciones de primera clase y de segunda clase.



El Departamento de Obras Públicas Municipales y el Comisario Municipal, serán administrativamente responsables por acciones u omisiones en el cumplimiento de sus funciones.

Art. 22.- El Concejo cantonal está facultado a solventar los trámites que lleguen a su conocimiento por efectos de aplicación de la presente ordenanza, de acuerdo al artículo 146 literal l), por lo que resolverá la demolición o reparación de edificaciones que por su estado constituyen peligro para la salud e integridad física de los moradores y transeúntes. Para el efecto se notificará al propietario, concediéndole un plazo de sesenta días hasta dos años, de acuerdo al informe presentado por la Dirección de Planificación y Urbanismo, dentro de los cuales dicha persona procederá con la demolición o reparación, previo a la firma del acta de compromiso, vencido este plazo y de no haberse acatado lo dispuesto por el Municipio, se procederá según lo manda el Art. 146 literal m) de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 23.- Las edificaciones obsoletas que se encuentren fuera de la línea de fábrica y requieran reparaciones, la Dirección de Planificación y Urbanismo autorizará hasta el diez por ciento del área de la edificación, previo a la celebración de un acta de compromiso, misma que deberá ser debidamente notariada, en el que el propietario se compromete a retirar la edificación en el lapso de dos años.

Art. 24.- La demolición de construcciones efectuadas con posterioridad y en contravención de ésta ordenanza, no dará derecho a reclamo de indemnización alguna.

Art. 25.- Las edificaciones que den muestra de deterioro deberán pintarse en los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre de cada año, al efecto se realizará publicidad por los medios de comunicación locales y, quienes incumplieren con esta disposición serán pecuniariamente sancionados con una multa del 30% (treinta por ciento) del valor real del pintado de las fachadas.

Art. 26.- Las edificaciones construidas sobre la línea de fábrica, tendrán las bajantes de aguas lluvias y servidas incrustadas en las paredes y aceras para su desfogue directo a la red de alcantarillado pluvial, quedando prohibida la colocación de tubos en voladizo. Los propietarios de las edificaciones existentes darán cumplimiento a esta disposición en un plazo máximo de tres meses desde la notificación. Quien contraviere esta disposición, pagará una multa de 1 (un) salario básico unificado, cuyo cobro será mediante títulos de crédito.

Art. 27.- En las edificaciones de varias plantas que se construyan sobre la línea de fábrica a partir de los tres metros de altura podrá sobresalir el volado hasta el 50% del ancho de la acera.

Art. 28.- En el perímetro comprendido en las calles adyacentes al parque principal y en las calles que correspondan a las manzanas contiguas, todas las construcciones de viviendas, comercios y edificios contarán con portales del ancho previsto en el



Ordenamiento y Planificación urbanística y a falta de este con el que señale el Departamento de Obras Públicas. Los propietarios están obligados a respetar esta ordenanza y en los accesos pronunciados tiene la obligación de construir escalinatas para permitir el tránsito peatonal, y queda completamente prohibido utilizar este espacio como vivienda.

Art. 29.- En las edificaciones que se realicen y exista una altura considerable de hasta más de 50 centímetros, el propietario debe obligatoriamente construir acceso con gradas de uso público y no ocupar el portal para vivienda. Quien contraviene esta disposición, pagará una multa del 10% del salario básico unificado, y el costo total de la inversión que realizará el Municipio a costa del propietario del inmueble.

Art. 30.- Los letreros luminosos y otros, deberán ser pegados a la fachada, con un máximo de 40 centímetros de espesor, a una altura mínima de 3,00 metros desde la vereda, o en su defecto desde el contra piso del segundo nivel. Para el efecto se notificará al propietario, concediéndole un plazo de hasta noventa días para su reubicación. Quien contraviene esta disposición, pagará una multa del 10% del salario básico unificado, y en caso de reincidencia el doble y su retiro.

Art. 31.- Nadie construirá viviendas y cerramientos de ninguna clase en las riberas de los Ríos, sino a una distancia de Treinta Metros contados desde las orillas, caso de no cumplirse esta disposición, la responsabilidad de cualquier desgracia o catástrofe por la naturaleza será de exclusiva responsabilidad del infractor. Si alguna persona procede a legalizar un terreno o a obtener escritura pública judicialmente y que se encuentre dentro del área de las riberas de los Ríos establecido en esta ordenanza, carecerá de nulidad absoluta y el señor Registrador de la Propiedad, no podrá inscribirlo en los respectivos Registros.

Art. 32.- Con excepción de los aleros, los balcones, ventanas y vanos deben estar separados de los linderos laterales a una distancia mínima de 1.00 metros. Los volados o salientes podrán adosarse a los linderos laterales, siempre que no existan vanos o ventanas hacia estos linderos.

Art. 33.- Los kioscos para la venta de chucherías y comida rápida no podrán tener una superficie superior a los 20.00 metros cuadrados, por una altura máxima de 2.50 metros, debiendo ser debidamente pintados e instalados exclusivamente en los sitios en que lo determine la Dirección de Planificación y Urbanismo, y que será de acuerdo al plano tipo otorgado por el Municipio.

Art. 34.- Se considera caducado todo permiso de construcción cuyas obras no se hayan iniciado dentro del plazo de un año a partir de la fecha de otorgamiento, después de lo cual se deberá solicitar un nuevo permiso, válido por seis meses.

Art. 35.- Para los efectos de la presente ordenanza se anexan los formularios respectivos.

#### DISPOSICIONES GENERALES



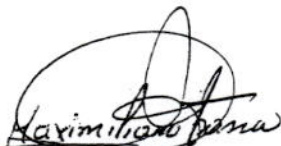
PRIMERA.- Las construcciones realizadas en el área rural del Cantón Pangua a toda persona natural y jurídica que invierta un capital inferior a los cincuenta mil dólares americanos; y, la persona natural y jurídica en que su inversión sea superior a los cincuenta mil dólares pagarán una alícuota por permiso de construcción, inspección y aprobación de planos de conformidad con el Art. 384, capítulo 3ro, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y que para su aprobación deberán solicitar al Departamento de Obras Públicas y Planificación, adjuntando todos los requisitos que se establece en los artículos 8 y 9 de esta ordenanza.

La disposición general comprende a las construcciones de Proyectos Productivos, Infraestructura Agrícola y entre otros, con inversiones de capitales extranjeros y/o nacionales, sean estos privados o de economía mixta, que se invirtieren en la jurisdicción territorial del Cantón Pangua.

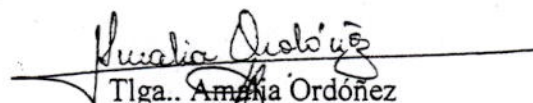
SEGUNDA.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y reglamentos que para el efecto se hayan dictado.

TERCERA.- La presente ordenanza y disposición general de la misma, entrara en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y su promulgación será en cualquiera de las formas establecidas en el Art. 129 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del cantón Pangua, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil siete.

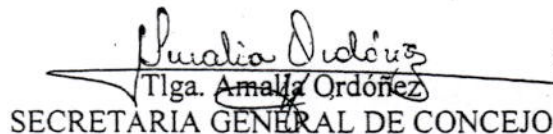


Sr. Maximiliano Franco  
VICEALCALDE DE PANGUA



Tlga. Amalia Ordóñez  
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

RAZÓN: La ordenanza que antecede fue discutida en sesiones ordinarias del 18 y 19 de julio del 2007 respectivamente, siendo aprobada de manera definitiva en la última de las sesiones señaladas. LO CERTIFICO. El Corazón 20 de julio del 2007.



Tlga. Amalia Ordóñez  
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO



VICEALCALDIA DEL CANTON PANGUA.- El Corazón 21 de julio del 2007, las 11h45.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 128 de la Ley de Régimen Municipal, remítase el original y las respectivas copias de la ordenanza que antecede al señor Alcalde para su atención.- Cúmplase.



Sr. Maximiliano Franco  
VICEALCALDE DE PANGUA

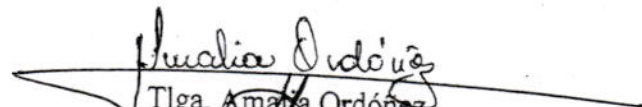
ALCALDÍA DEL CANTÓN PANGUA.- El corazón 23 de julio del 2007, las 14H00.- por reunir los requisitos legales y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 129 de la ley Orgánica de Régimen Municipal, sanciono la "ORDENANZA SUSTITUTIVA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTON PANGUA".

Publíquese en el Registro Oficial.



Lic. Milton Carrillo Salazar  
ALCALDE DE PANGUA

SECRETARIA GENERAL DEL CANTON.- Proveyó y firmo el decreto que antecede el señor Lic. Milton Carrillo Salazar, Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Pangua en la fecha y hora señaladas.- LO CERTIFICO.



Tlga. Amalia Ordóñez  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

