

ORDENANZA No. 26

INTEGRAL QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA

1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La disponibilidad de condiciones mínimas de habitabilidad que permitan cumplir las necesidades más elementales de confort, privacidad y que mejoren la calidad de vida de los habitantes, es parte del bienestar al que todas las personas tienen derecho.

Es importante que el suelo urbano y rural del cantón Pangua se encuentre estrictamente normado y regulado, con la finalidad de que se permita un desarrollo urbanístico ordenado fundamentado en instrumentos legales que conlleven a conseguir los objetivos de desarrollo a mediano y largo plazo.

La ordenanza de construcciones vigente ha sido aprobada en el año 2007, por lo que, su contenido no se encuentra vinculado a los diferentes instrumentos normativos y legales que rigen al territorio ecuatoriano, como son: el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y las diferentes resoluciones y acuerdos emitidos por las entidades correspondientes como son: la RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020 y la RESOLUCIÓN Nro. 016-CTUGS-2024 emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo (CTUGS) y el ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; por lo tanto, es necesario que el contenido, disposiciones y consideraciones de estos instrumentos consten en el presente cuerpo normativo con la finalidad de contar con un documento que faculte al GAD Municipal de Pangua ejercer sus funciones y atribuciones como Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

CONSIDERANDO

QUE, el inciso primero del artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: *“Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay (...).”*;

QUE, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *“las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*;

QUE, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*;

QUE, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*;

QUE, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”*;

QUE, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador en sus numerales 1 y 2, determina que: *“(…) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (…).”*;

QUE, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador en sus numerales 1 y 3, señala: *“(…) El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:*

- 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (…)*
- 2. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (…).”*;

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización publicado en el Registro Oficial Suplemento 303, cuya última reforma fue el 3 de octubre del 2025, establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera. Además, desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial;

QUE, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus literales a), b), c), e) e i), dispone que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras las siguiente: *“(…)*

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*
- d) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de*

manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

- e) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal; (...).”;*

3

QUE, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus literales a) y b), dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “(...)

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...).”;

QUE, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus incisos primero y segundo, prevé que: “(...) *El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad (...).”;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo publicada en el Registro Oficial Suplemento 790 de fecha 05 de julio de 2016, cuya última reforma el 30 de enero del 2024, tiene como objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno;

QUE, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, manda que: “(...) *El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico.*”;

QUE, el artículo 27 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su inciso primero, determina que: “(...) *Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico (...).*”;

QUE, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su inciso primero, señala: “(...) *El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo*”;

QUE, mediante Resolución No. 009-CTUGS-2020, publicada mediante edición especial del Registro Oficial No. 1307 de 13 de noviembre de 2020, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, expidió los “*Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.*”;

QUE, con Resolución No. 016-CTUGS-2024 de 21 de octubre de 2024, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitió la Resolución Reformatoria de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 que contiene los “*Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.*”;

QUE, a través de Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2025-0007-A, publicado en el Segundo Suplemento Registro Oficial No. 60 de 16 de junio de 2025, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Reglamento para fijar mínimos habitacionales y urbanísticos de Vivienda de Interés Social;

QUE, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, desde el 23 de julio del 2007 cuenta con la Ordenanza Sustitutiva de Control de Construcciones en el cantón Pangua que regula las construcciones públicas y privadas en el cantón;

QUE, el Concejo Municipal del cantón Pangua en sesiones extraordinarias de fechas veinticinco y veintiocho de marzo del año dos mil veinticinco, en primer y segundo debate respectivamente; aprobó la “*Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027, así como la Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2020 -2032 del Cantón Pangua*”;

QUE, es necesario constar con una normativa cantonal actualizada que regule y controle las edificaciones y construcciones, acorde a la normativa expedida por los entes de control; y,

En el ejercicio de la facultad establecida en los artículos 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en concordancia con el último inciso del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador,

ORDENANZA INTEGRAL QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA.

CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación y el control de proyectos de construcción en predios ubicados tanto en el suelo urbano como rural del

cantón Pangua, con la finalidad de mejorar las condiciones del hábitat, definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles estandarizados de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en edificaciones y construcciones en el cantón Pangua.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, comprende toda la jurisdicción del cantón Pangua, en las Categorías de suelo urbano y rural y en los Polígonos de Intervención, definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pangua. Tendrá como finalidad procurar el ordenamiento del territorio de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre toda intervención pública o privada que se realice en el cantón.

Artículo 3. Casos no previstos.- Los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, previo informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación o la que hiciere sus veces, de acuerdo a la normativa y la situación encontrada.

Artículo 4. Definiciones.- Para la interpretación y aplicación de esta normativa se deberán considerar las siguientes definiciones:

- a. **Acera:** Parte lateral o externa de la vía pública comprendida entre la línea de lindero y la calzada, destinada al tránsito de peatones.
- b. **Adosamiento:** Acción de construir una edificación contigua a otra en lotes colindantes acorde a normas establecidas.
- c. **Alero:** Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada con la única función de desviar el agua lluvia.
- d. **Altura de edificación:** Es la distancia vertical permitida por la zonificación vigente.
- e. **Altura de local:** Es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa; en caso de tener el tumbado vigas o viguetas, la cara inferior de las mismas deberá tomarse como límite superior.
- f. **Área Bruta:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.
- g. **Área de circulación:** Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos.
- h. **Área no computable:** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.
- i. **Área útil:** Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.
- j. **Avenida:** Vía ancha e importante de la ciudad con parterre central o algún tipo de señalización horizontal a nivel de calzada. Las avenidas tienden a estar comunicadas entre sí o con sectores importantes de la ciudad al fin de favorecer de mejor manera la circulación de los transportes tanto públicos como privados.
- k. **Bajante:** Tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido y usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.
- l. **Bien patrimonial:** Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.
- m. **Calzada:** Es el área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.
- n. **Carretera:** Se denomina carretera o ruta a un amplio camino público, asfaltado y en condiciones óptimas de utilización, que tiene por objetivo la circulación vehicular. Las

- carreteras se distinguen de los simples caminos ya que sí bien son sendas intercomunicantes o vías interurbanas, están especialmente preparadas para el tránsito automotor.
- o. **Cimentación:** Parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que transmite las cargas de una construcción al suelo.
 - p. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote.
 - q. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es la relación entre la superficie total de construcción en todos los pisos y el área total del terreno.
 - r. **Edificación:** Toda aquella construcción realizada por el ser humano con diversos pero específicos propósitos.
 - s. **Edificación con uso especial:** Es toda aquella construcción o edificación realizada con un propósito y diseño específicos que incluyen instalaciones de alta complejidad y requieren de un diseño técnico y normativo detallado debido a su función crítica. Dentro de esa categoría se encuentran: hospitales, clínicas, centros de salud, instalaciones militares, aeropuertos, centros de telecomunicaciones, centros turísticos, centros de emergencia, centrales eléctricas, laboratorios, museos, iglesias, centros educativos o deportivos, y otros de similares características.
 - t. **Estructura:** Armadura de la edificación que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales de un edificio.
 - u. **Fachada:** Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.
 - v. **Lindero:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y el espacio público.
 - w. **Línea de construcción:** Delimita el área de una construcción en un lote, según normas municipales.
 - x. **Línea de fábrica:** Límite entre un lote y el espacio público.
 - y. **Línea de portal:** Delimita el retiro que, en planta baja, deberán observar los edificios a construirse en zonas donde es exigido el portal para la circulación.
 - z. **Muro/Pared:** Obra de albañilería formada por materiales diversos con la que se cierra, divide o delimita un espacio.
 - aa. **Paso de servidumbre:** Es un espacio longitudinal angosto y corto de circulación peatonal que conecta a un lugar con otro y que sirve de acceso a las propiedades colindantes; generalmente de uso privado, aunque de carácter público y que no puede ser cerrado por ningún motivo.
 - bb. **Portal:** Área cubierta en planta baja, de propiedad privada y de uso público, con superficie antideslizante, paralela a la línea de fábrica que se integra con la acera y permite el acceso peatonal, la que se encuentra limitada por pilares de soporte.
 - cc. **Retiro de construcción:** Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.
 - dd. **S.B.U:** Salario Básico Unificado.
 - ee. **Soportal:** Es el espacio arquitectónico cubierto que, en algunos edificios o manzanas de casas, se dispone ante las entradas para protegerse de la lluvia y el frío, permitiendo el tránsito de peatones.
 - ff. **Subsuelo:** Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
 - gg. **Suspensión:** Detener o diferir, alguna actividad contraria a la ley u ordenanzas municipales.
 - hh. **Talud:** Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.
 - ii. **Zona peatonal:** Parte de la vía pública, elevada o delimitada de otra forma, reservada a la circulación de peatones. Se incluye en esta definición la acera, el andén y el paseo.

- jj. **Zonificación:** División de un territorio en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma específica.

CAPITULO II DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

7

Artículo 5. Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Menores.-

Las Intervenciones Constructivas Menores, que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico, no afectan al patrimonio protegido, y no comprometen la estabilidad estructural de la edificación se otorgarán en los siguientes casos:

- a. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m² como máximo; en este caso, se emitirá por una sola vez este permiso.
- b. Construcción de cerramientos;
- c. Modificación o reparación de construcciones existentes siempre que no implique un cambio de uso en la edificación;
- d. Demoliciones; y,
- e. Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación, tales como: reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias y de desagüe, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser reparados.

Artículo 6. Requisitos.- Para la obtención de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Menores, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación.

1. Solicitud dirigida al ejecutivo suscrita por el propietario, y el profesional responsable (de ser el caso).
2. Formulario único para solicitud de trámite, señalando el motivo.
3. Formulario de Permiso de Trabajos Varios.
4. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y la copia de su cédula de identidad y certificado de votación.
5. Certificado de No Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua por parte del propietario del predio.
6. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS actualizado.
7. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
8. Copia del pago del impuesto predial del año vigente
9. Formulario de Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente.
10. Certificado de no encontrarse en zona de riesgo, emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua
11. Para edificación nueva o ampliación dentro de los 40m², deberá presentar planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos de los propietarios y de los profesionales competentes. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.
12. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales.

13. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo.
14. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
15. Cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

Artículo 7. De la autorización de intervenciones constructivas menores.- Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores para el caso en que contemple la presentación de un proyecto técnico, la Dirección de Planificación o la que hiciere sus veces, deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

Artículo 8. De la notificación de inicio de la obra.- El propietario deberá notificar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua el inicio de obra mediante un oficio dirigido al ejecutivo del cantón.

Artículo 9. De las inspecciones de obra.- Las visitas de obra las realizará el funcionario municipal respectivo y serán de acuerdo al cronograma presentado y previa coordinación con el director técnico de obra. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua deberá realizar por lo menos una inspección a obra para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Artículo 10. Vigencia.- La Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Menores tendrá una vigencia de 180 días máximo.

Artículo 11. Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores.- Se entiende por autorización de intervenciones constructivas mayores a la autorización otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua para desarrollar en un predio determinado, obras de nueva construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención supere los 40 m².

Artículo 12. De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores.- Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite:

- a. Solicitud dirigida al ejecutivo suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- b. Formulario único para solicitud de trámite, señalando el motivo.
- c. Formulario para Aprobación de Planos y Permiso de Construcción.
- d. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y la copia de su cédula de identidad y certificado de votación.
- e. Certificado de No Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua por parte del propietario del predio.
- f. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS actualizado.
- g. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- h. Copia del pago del impuesto predial del año vigente
- i. Formulario de Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente.

- j. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente y validado por la Dirección de Obras Públicas.
- k. Proyecto o memoria técnica suscrito por los profesionales competentes.
- l. Planos arquitectónicos y estructurales a escala (1:50; 1:100; 1:200) según los formatos INEN-A1 (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario y de los profesionales competentes en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto. Se deberá presentar obligatoriamente planos estructurales cuando el proyecto de construcción presente 2 o más plantas, o en el caso de que la superficie a edificar en planta baja sea igual o supere los 400m².
- m. Cuando se trate de una edificación con uso especial, deberá cumplir con las autorizaciones de las entidades competentes, previo a la obtención del permiso.
- n. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales.
- o. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo.
- p. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción.
- q. Informe de factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por la Dirección de Obras Públicas.
- r. Certificado de no encontrarse en zona de riesgo, emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local cuando el proyecto lo requiera.
- s. Deberá presentar una garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.
- t. Cronograma tentativo de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.
- u. Un CD con los planos formato DWG y la documentación física en una carpeta.

Artículo 13.- De la autorización de las intervenciones constructivas mayores.- Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, la Dirección de Planificación deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores habilita al propietario y al director técnico de obra para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con el proceso necesario para obtener el permiso de habitabilidad.

Artículo 14. Presentación de planos.- Para la presentación de planos de los diferentes proyectos de edificación señalados en la presente ordenanza, se deberá tener en consideración los parámetros establecidos por el Servicio Ecuatoriano de Normalización (INEN) en el Código de Práctica para Dibujo de Arquitectura y Construcción.

Artículo 15. De la obligación de la Dirección de Planificación.- Una vez aprobados los permisos de construcción menores o mayores, la Dirección de Planificación de manera obligatoria deberá entregar una copia del proyecto aprobado al funcionario municipal respectivo con la finalidad de que proceda a realizar las debidas inspecciones conforme al cronograma definido.

Artículo 16. Director Técnico de Obra.- Todo proyecto de construcción mayor tendrá un director técnico, quien deberá ser de profesión arquitecto y/o ingeniero civil, registrado en la municipalidad; tanto el propietario como el profesional encargado de la obra serán responsables en lo que concierne, por la inobservancia de las disposiciones de esta ordenanza y de los perjuicios ocasionados a terceros.

Artículo 17. Cambio de director técnico.- Si por algún motivo se realiza el cambio del director técnico de obra, el propietario deberá comunicar por escrito a la Dirección de Planificación en el plazo máximo de tres días, solicitando el cambio de responsabilidad técnica, para lo cual el profesional deberá estar registrado en la municipalidad.

Al finalizar la construcción, el director técnico encargado de la obra emitirá un informe indicando que se ha cumplido con los planos aprobados y las Normas Ecuatorianas de la Construcción, para lo cual el funcionario municipal respectivo deberá realizar la inspección final para su verificación.

Artículo 18. Terminación de funciones del director técnico de obra.- Las funciones y responsabilidades del director técnico de obra terminarán:

- a. Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono del director técnico de obra. En este caso se levantará un acta detallando el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por la Dirección de Planificación, por el director técnico de Obra según el caso y por el propietario; y,
- b. Cuando se obtenga el Permiso de Habitabilidad y una vez cumplidos los requisitos de la presente ordenanza.

Artículo 19. Responsabilidad del director técnico de obra.- El término de las funciones del Director Técnico de Obra no lo eximen de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra.

Artículo 20. Del inicio de obra.- El propietario y el Director Técnico de la Ejecución de la Obra deberán suscribir un Acta de Compromiso de Obra con la Dirección de Planificación o su equivalente, previa aprobación del permiso de construcción, en donde se defina el cronograma de ejecución y finalización de la obra.

Artículo 21. De la Renovación de la Licencia Municipal Urbanística.- El propietario de la obra podrá renovar la licencia municipal urbanística en los siguientes casos:

- a. Por vencimiento del plazo, esto es treinta días de antelación a la fecha de su caducidad, el propietario podrá iniciar el trámite administrativo en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua (poner nombre completo) para renovar dicha licencia, para lo cual deberá cancelar el equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor original pagado por la licencia municipal; y,
- b. Por sanción, esto es que, luego de haber sido sancionado por el cometimiento de una o varias infracciones graves descritas en la presente ordenanza, el propietario podrá iniciar el trámite administrativo en el GAMDUPAN para renovar dicha licencia, para lo cual deberá cancelar el equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor original pagado por la licencia municipal.

Artículo 22. Requisitos para Renovación de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores.- Para la renovación de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores, se considerarán los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al ejecutivo del cantón suscrita por el propietario y el profesional responsable.
- b. Formulario único para solicitud de trámite, señalando el motivo.
- c. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y la copia de su cédula de identidad y certificado de votación.
- d. Certificado de No Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua por parte del propietario del predio.
- e. Copia del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS.
- f. Copia de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores y Planos aprobados anteriormente.

Artículo 23. Valor de Renovación de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores.- En caso de renovación de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores, el propietario deberá cancelar el 50% del valor de la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores anterior.

Artículo 24. De las estructuras patrimoniales.- Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Artículo 25. Del rótulo de la obra.- Una vez obtenida la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores, el propietario deberá colocar en un lugar visible de su predio un rótulo mínimo de 1,20m de ancho x 1,00m de alto, en el cual deben estar detallados los siguientes parámetros: nombre del proyecto, nombre del propietario, nombre del director técnico de obra, número de permiso y fecha de emisión. En caso de obras menores, bastará con una copia de la licencia municipal urbanística, colocada en un lugar visible de la fachada de la edificación.

Artículo 26.- Valides de los planos.- La aprobación de planos y emisión de las licencias municipales urbanísticas, no constituyen autorización legal o válida en contra de otras personas en litigios por transferencia de dominio de la propiedad, arrendamiento o trámites judiciales de cualquier clase.

Artículo 27. Vigencia.- La Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores tendrá una vigencia de hasta UN (1) AÑO, a partir de su emisión, luego de lo cual, si por alguna condición no se hubiera concluido la ejecución de la obra, el usuario deberá solicitar la renovación de la licencia, realizando el pago de la tasa correspondiente.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua podrá en cualquier tiempo, realizar actividades de control al procedimiento y/o proceso de otorgamiento de la licencia municipal urbanística. En caso de detectar o identificar novedades podrá suspender la obra, de acuerdo a lo dispuesto en esta ordenanza.

En caso de confirmarse el incumplimiento de la normativa técnica de construcción, ambiental legal, o de cualquier otro tipo, será potestad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, a través del debido proceso, sancionar dicho incumplimiento de acuerdo a esta

ordenanza y revocar los permisos, autorizaciones y/o licencias municipales otorgados para la edificación o construcción.

CAPITULO III DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

12

Artículo 28. Permiso de Habitabilidad.- Es el documento emitido por la Dirección de Planificación o su equivalente, una vez que se ha comprobado la legalidad y la calidad técnica de la construcción, y que por tanto está en condiciones de ser habitada y ocupada con las actividades para las que fue construida.

El permiso de habitabilidad será exigible exclusivamente para intervenciones constructivas mayores, y en aquellos casos en los que existan obras menores que se presuman o se denuncien por la ciudadanía o cualquier organismo, hayan sido ejecutadas en zonas de riesgos.

Una vez que el funcionario municipal respectivo notifique mediante informe técnico a la Dirección de Planificación que la obra se encuentra finalizada y que ha cumplido a cabalidad con el permiso de construcción y los planos aprobados, esta emitirá el correspondiente Permiso de habitabilidad.

El permiso de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, su representante legal o el director técnico de obra.

La Dirección de Planificación concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación o remodelación, que hayan requerido la aprobación de planos y licencia de construcción.

Artículo 29. Requisitos de Habitabilidad.- Mientras dure la construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación aprobada en la licencia municipal urbanística. Se considerará habitable a una construcción, considerando las siguientes características:

Tabla 1: Requisitos que permiten la habitabilidad

ACABADOS MINIMOS	PORCENTAJE DE LA OBRA QUE PERMITE LA HABITABILIDAD
Enlucido terminado, piso alisado, instalaciones eléctricas y sanitarias.	80%
Primera mano de Pintura en paredes, e instalación de puertas y ventanas internas y externas.	100%

No se otorgará el Permiso de Habitabilidad a las construcciones o edificaciones que no hayan alcanzado el mínimo establecido en la tabla anterior. El incumplimiento de esta obligación no exime al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Por lo que, una vez emitido el Permiso de Habitabilidad la municipalidad otorgará el plazo de 90 días para que el propietario concluya con el 100% de la construcción.

Artículo 30. Del catastro de las licencias municipales urbanísticas.- Una vez que la Dirección de Planificación haya emitido el Permiso de Habitabilidad, dispondrá a la Unidad de Avalúos y Catastros proceder con el catastro de la edificación, para lo cual remitirá una copia de los planos y licencias correspondientes.

CAPITULO IV DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 31. Garantía de construcción.- Para obtener la Licencia Municipal Urbanística para Intervenciones Constructivas Mayores, con el objetivo de asegurar que el propietario o el director técnico de obra la ejecuten de acuerdo con los planos aprobados para el efecto, el propietario o el interesado entregará una garantía de construcción a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.

No se entregará garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Artículo 32. Forma de entrega.- La garantía se entregará mediante depósito o transferencia en las cuentas municipales o en efectivo en la ventanilla de recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.

Artículo 33. Monto de garantía.- El monto de garantía para las Intervenciones Constructivas Mayores será determinado por la Dirección de Planificación, y su valor será el resultado de aplicar el porcentaje de 2.5% al valor total de la obra.

Artículo 34. Devolución de la garantía.- La garantía será devuelta cuando haya sido concluida la edificación en su totalidad y el propietario cuente con el permiso de habitabilidad correspondiente para lo cual, una vez que la Dirección de Planificación emita el permiso de habitabilidad informará oportunamente a la Dirección Financiera para que proceda con la devolución de la garantía a favor del propietario o su representante legal.

CAPITULO V DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DEL SUELO

Artículo 35. Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- Se refiere al documento expedido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, generalmente conocido como línea de fábrica o informe de regulación municipal, el cual es el resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular.

Artículo 36. Del levantamiento del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS).- El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

1. Datos del titular de dominio;
2. Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido),
3. Ubicación,
4. Áreas de construcción;

5. Regulaciones municipales (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos);
6. Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras);
7. Servicios públicos de soporte; y,
8. Observaciones.

14

En el apartado correspondiente a la altura de pisos, se considerará una altura mínima de 2,50 m libres para edificaciones destinadas a vivienda y para edificaciones destinadas a comercios y demás usos, se considerará una altura mínima de 3,00 m libres.

Artículo 37. De los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.- Los requisitos mínimos a considerarse serán los siguientes:

1. Solicitud dirigida al ejecutivo del cantón suscrita por el propietario;
2. Formulario único para solicitud de trámite, señalando el motivo;
3. Copia de cédula y papeleta de votación a color del propietario;
4. Certificado de No Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua por parte del propietario del predio;
5. Certificado de Registro de la Propiedad actualizado;
6. Copia de la escritura inscrita y catastrada;
7. Copia del pago del impuesto predial del año vigente; y,
8. Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal.

De ser el caso, la Unidad de Avalúos y Catastros realizará la inspección del predio, verificando que esté conforme a la información predial que tenga en su base de datos y proceder a actualizar la información del predio.

En el caso de que la superficie del predio existente en la escritura no coincida con la superficie que consta en el catastro municipal, previo a solicitar el IPRUS se deberá realizar la debida Regularización del predio.

Artículo 38. Precio.- Para el cobro del IPRUS se deberá aplicar la tasa establecida en la Ordenanza respectiva vigente.

Artículo 39. Vigencia.- El Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo tendrá la vigencia de un año calendario, siempre y cuando no se realice una aclaratoria o el traspaso de dominio de la propiedad.

CAPITULO VI DEL REGISTRO PROFESIONAL MUNICIPAL

Artículo 40. Registro Profesional.- Los procesos de planificación arquitectónica, diseño especializado, diseño de ingenierías (estructural, eléctrica, sanitaria, mecánica, de suelos, electrónica, etc.), demoliciones y excavaciones para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser elaborados bajo la responsabilidad de un profesional debidamente

registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, su actuación será de acuerdo a lo establecido en la ley de ejercicio profesional correspondiente, acorde a lo siguiente:

- a) Para edificaciones de un solo piso se requerirá la firma de responsabilidad de un arquitecto en el proyecto arquitectónico.
- b) Para edificaciones de 2 pisos se requerirá la firma de responsabilidad de un arquitecto para el diseño arquitectónico, y un ingeniero civil para el diseño estructural.
- c) Para edificaciones de 3 pisos en adelante se requerirá la firma de un arquitecto, un ingeniero civil, y los ingenieros que sean pertinentes para responsabilizarse de cada ingeniería (hidrosanitaria, eléctrica, mecánica, entre otras con sus respectivas memorias técnicas).

15

Artículo 41. Requisitos.- Para realizar el Registro Profesional el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al ejecutivo del cantón suscrita por el profesional;
2. Formulario único de solicitud de trámite, señalando el motivo;
3. Copia de cédula y papeleta de votación;
4. Certificado de No Adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua;
5. Copia a color del título profesional;
6. Copia del pago de la patente municipal;
7. Constancia de inscripción del título profesional en la SENESCYT; y,
8. Fotografía tamaño carnet a color.

En el caso de renovación, solamente se deberán presentar los documentos de los numerales 1, 2, 3 y 4.

Artículo 42. Vigencia.- El carnet de Registro Profesional tendrá la vigencia de un año desde su emisión.

Artículo 43. Tasas.- Para el cobro de la tasa por concepto de Registro Profesional Municipal se deberá aplicar la tasa establecida en la Ordenanza respectiva vigente.

CAPITULO VII DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 44. Permiso para demoliciones.- Para el caso de las edificaciones que requieran ser demolidas deberán tramitar los respectivos permisos en la Dirección de Planificación, el propietario deberá indicar la fecha exacta en que se demolerá los elementos de la edificación y tomará las debidas precauciones para evitar daños a terceros, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al ejecutivo del cantón suscrita por el propietario;
2. Formulario único para solicitud de trámite, señalando el motivo;
3. Original y copia de cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y la copia de su cédula de identidad y certificado de votación;
4. Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua por parte del propietario del predio;

5. Copia de la licencia municipal urbanística (de ser el caso);
6. Entrega de una carta compromiso protocolizada, la misma que consiste en definir un proceso técnico de demolición de la edificación, estableciendo las responsabilidades por el incumplimiento del proceso, equivalente al 100% del avalúo total de las afectaciones, firmada por el director técnico responsable de la obra y el propietario; y,
7. Si por las características del inmueble se presume que puede formar parte del Patrimonio Cultural, se exigirá la presentación de la autorización de la entidad competente de Patrimonio Cultural o una certificación de que el inmueble no forma parte del inventario.

Artículo 45. Obligatoriedad de responsable técnico.- Las demoliciones de inmuebles construidos o edificios, deberán contar con un director técnico responsable de la obra.

Artículo 46. Seguridades previas.- Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberá prever todos los acordonamientos, vallas, puntales o elementos de protección de colindancias y de las instalaciones y servicios públicos y privados que determine en cada caso la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.

Cuando la demolición amerite el cierre de la vía se deberá solicitar el respectivo permiso en la Dirección de Planificación previo la presentación del Plan de Movilidad autorizado por la Policía Nacional o el organismo competente.

Artículo 47. Explosivos.- De forma general, se prohíbe el uso de explosivos para cualquier tipo de demoliciones en el cantón Pangua, sin embargo, cuando el GAMDUPAN, a través de la Dirección de Planificación o la que hiciera sus veces, podrá técnicamente autorizar y/o aprobar el uso de explosivos con fines de construcción en lugares distantes o alejados de centros poblados o asentamientos humanos de la zona rural.

Artículo 48. Retiro de escombros.- Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de veinticuatro horas contados a partir del término de la demolición.

Una vez concluida la demolición, se deberá colocar un cerramiento provisional que no afecte al ornato del sector.

Artículo 49. Amenaza de ruina.- Cuando alguna pared, edificación o cualquier otro tipo de construcción amenace ruina o exista peligro inminente, a pedido del titular de la Dirección de Planificación o de alguna autoridad municipal o por denuncia de cualquier ciudadano, el Comisario Municipal o quien realice sus funciones, previo informe técnico emitido por la Unidad de Gestión de Riegos, ordenará al propietario que tome las precauciones que se señale en el informe y proceda a la demolición del inmueble, concediéndole un plazo no mayor a sesenta (60) días, si está desocupada; pero si se encuentra habitada, el plazo será de hasta seis (6) meses.

CAPITULO VIII DE LA GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Artículo 50. El control obligatorio- El control se realizará de manera obligatoria por la municipalidad y estarán a cargo del técnico municipal respectivo para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingenierías, de la norma ecuatoriana de la construcción y otras normas aplicables en materia de edificación.

En cualquier momento, el Gobierno autónomo descentralizado Municipal de Pangua realizará controles para:

- a) Autorizar, verificar y/o supervisar las excavaciones para la cimentación y colocado del armado de acero; esto es, antes de que se ejecute la fundición de cimientos y columnas;
- b) Autorizar, verificar y/o supervisar procesos de armado de vigas / muros y losas de entepiso. El informe de conformidad se emitirá cuando se hubiere colocado la armadura de la última losa o losa de cubierta, previo su fundición; y,
- c) Autorizar, verificar y/o supervisar el término de la mampostería y albañilería.

Después de finalizado el último control, el técnico municipal respectivo notificará a la Dirección de Planificación que está finalizada la obra para que proceda a la emisión del permiso de habitabilidad y a la actualización respectiva en el catastro.

Artículo 51. Suspensión de la obra.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados o sin la aprobación de estos, así como infracciones ambientales en el marco de las edificaciones y/o construcciones, así como el incumplimiento de cualquier normativa técnica o de otro tipo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, a través del técnico municipal respectivo, suspenderá la obra hasta que el propietario o técnico responsable justifique las modificaciones realizadas o la obtención del permiso, siguiendo el procedimiento correspondiente, para lo cual se procederá de acuerdo al Código Orgánico Administrativo y las ordenanzas locales.

Artículo 52.- Sobre el incumplimiento.- Si el propietario o técnico responsable no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o sin ellos, o no permitan que los funcionarios realicen las debidas inspecciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua procederá de acuerdo a esta ordenanza y otras aplicables.

CAPITULO IX DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I INFRACCIONES

Artículo 53.- Responsables.- Serán directamente responsables quienes hayan infringido la presente normativa y figuren legalmente como propietario o técnico responsable.

Artículo 54. Infracciones leves.- Se consideran infracciones leves cometidas las siguientes:

1. Ejecutar obras de construcción, ampliación o demolición:
 - a) Sin las correspondientes licencias municipales y/o permisos de construcción autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.
 - b) Cuando las licencias municipales y/o permisos de construcción se encuentren vencidas o caducadas.

- c) Que incumplan o excedan lo estipulado en las licencias de construcción emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.
 - d) Que contemplen la construcción de gradas o rampas sobre el área pública como vías o aceras para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.
 - e) Que invadan predios ajenos, sean públicos o privados.
 - f) Que invadan u ocupen la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos y cerramientos temporales sin autorización.
2. Obstaculizar o impedir la función o labores de inspección o control de edificaciones y construcciones por parte de la autoridad municipal.

Artículo 55. Infracciones graves.- Se consideran infracciones graves las siguientes:

1. Ejecutar obras de construcción, ampliación o demolición:
- a) Sin las correspondientes licencias municipales y/o permisos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b) Sin las correspondientes licencias municipales y/o permisos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua y que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en la presente ordenanza.
 - d) Que invadan, afecten, alteren, destruyan o dañen, de cualquier forma, áreas de protección de ríos, riberas, esteros y similares.
 - e) Haber ejecutado obras de construcción, ampliación o demolición, durante los últimos doce (12) meses, sin haber obtenido la licencia municipal o permisos municipales respectivos.
 - f) Se edifique en suelo o zona de protección forestal o hídrica
 - g) Se edifique sin respetar fajas o franjas de protección de quebradas, taludes y ríos
 - h) Se edifique excediendo la altura o número de pisos determinado en el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo.
 - i) Se edifique sin que se cumpla con el (COS) y (CUS) de acuerdo al polígono de Intervención delimitado por la Dirección de Planificación.
2. Comercializar cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

SECCIÓN II SANCIONES

Artículo 56.- Responsabilidad.- La Dirección de Planificación o quien hiciera sus veces, será responsable, a través del funcionario respectivo de realizar las inspecciones y/o tareas de control de Edificaciones y Construcciones en el cantón Pangua, de acuerdo a las ordenanzas locales y a la estructura orgánica administrativa existente en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua con el apoyo de los agentes de control municipal o cualquier otro funcionario municipal.

Para el efecto de esta ordenanza, los funcionarios municipales que participen en las inspecciones y/o tareas de control tendrán libre acceso a los predios y construcciones para cumplir con su labor pudiendo también, solicitar el apoyo de los agentes de control municipal y/o policía nacional.

Artículo 57. Medidas cautelares especiales.- Además de las medidas cautelares dispuestas en el Código Orgánico Administrativo, en las tareas de inspección y/o control de construcciones y edificaciones en el cantón Pangua, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua podrá disponer, las siguientes:

- a) Suspensión de la obra hasta por noventa días.
- b) Suspensión de otros permisos sobre los inmuebles en los que se producen las infracciones;

Artículo 58.- Monto sanción leve.- Las sanciones por infracciones leves tendrán una sanción entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general, de acuerdo al siguiente al detalle:

Tabla 3: Sanciones Leves

TIPO	INFRACCIÓN	SANCIÓN PECUNIARIA
LEVE	a) Sin las correspondientes licencias de construcción autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.	DETALLE EN TABLA 4
	b) Cuando las licencias de construcción se encuentren caducada.	1 SBU
	c) Que incumplan o excedan lo estipulado en las licencias de construcción emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.	3 SBU
	d) Que contemplen la construcción de gradas o rampas sobre el área pública como vías o acera para salvar el desnivel de ingreso hacia el predio o edificación, y que constituyan obstáculos.	2 SBU
	e) Que invadan predios ajenos, sean públicos o privados.	5 SBU
	f) Que invadan u ocupen la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos y cerramientos temporales sin autorización.	50% DE 1 SBU
	2. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente.	70% DE 1 SBU

Para la determinación e imposición de las sanciones pecuniarias por ejecutar construcciones y/o edificaciones sin la licencia municipal, se utilizará el siguiente detalle:

Tabla 4: Sanción por edificar sin licencia

A	B	C	
CANTIDAD DE SALARIO BASICO UNIFICADO	FACTOR POR CADA METRO CUADRADO DE LA EDIFICACIÓN	AREA DE CONSTRUCCION m2	
50 SBU	0,0003	DESDE	0 m2
		HASTA	120 m2
50 SBU	0,0004	DESDE	121 m2
		HASTA	240 m2
50 SBU	0,0005	DESDE	241 m2
		HASTA	500 m2
50 SBU	0,0006	DESDE	501 m2
		HASTA	1000 m2

FORMULA PARA CALCULAR EL VALOR DE LA MULTA

$$A \times B \times C = \text{VALOR DE MULTA}$$

En los casos de edificaciones que superan los 1000 m2 de construcción total se aplicara el máximo de la sanción prevista en este artículo.

Además de la sanción pecuniaria descrita atribuible a cada conducta, en la misma resolución en la que se imponga la multa, se impondrá, bajo los principios de necesidad y proporcionalidad, una o varias de las siguientes medidas de restitución y/o reparación:

- Restitución al estado original de la obra, al momento o punto donde se cometió la infracción;
- Revocación de los planos aprobados, a efectos de que sean revisados nuevamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua;
- La demolición, en este caso, podrá ser cumplida por el mismo propietario de la obra, directamente o a través de su mandatarios, apoderados o gestores, o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua a costas del propietario de la obra;
- Retención del valor de la garantía, hasta por el 50% del monto entregado como tal.

En cualquier caso, mientras se imponga la sanción respectiva, se suspenderá la obra de acuerdo a lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 59.- Monto Sanciones Graves.- Las sanciones por infracciones graves tendrán una sanción entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Tabla 5: Sanciones Graves

TIPO	INFRACCIÓN	SANCIÓN
GRAVE	1. Ejecutar obras de construcción, ampliación o demolición:	a) Sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua y que irroguen daños en bienes protegidos.
		b) Sin la correspondiente autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua y que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

	c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el apartado de sanciones.	100 SBU
	d) Que invadan áreas de protección de ríos, riberas, esteros y similares.	50 SBU
	e) Haber ejecutado obras de construcción, ampliación o demolición, durante los últimos doce (12) meses, sin haber obtenido la licencia municipal o permisos municipales respectivos	50 SBU
	f) Se edifique en suelo o zona de protección forestal o hídrica	100 SBU
	g) Se edifique sin respetar fajas o franjas de protección de quebradas, taludes y ríos.	100 SBU
	h) Se edifique excediendo la altura o número de pisos determinado en línea de fábrica.	50 SBU
	i) Se edifique sin que se cumpla con el (COS) y (CUS) de acuerdo al polígono de Intervención delimitado por la Dirección de Planificación.	50 SBU
	2. Comercializar cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.	50 SBU

Además de sanción pecuniaria descrita atribuible a cada conducta descrita, en la misma resolución en la que se imponga la multa, se impondrá, bajo los principios de necesidad y proporcionalidad, una o varias de las siguientes medidas de restitución y/o reparación:

- Restitución al estado original de la obra, al momento o punto donde se cometió la infracción;
- Revocación de los planos aprobados, a efectos de que sean revisados nuevamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua;
- La demolición, en este caso, podrá ser cumplida por el mismo propietario de la obra, directamente o a través de su mandatarios, apoderados o gestores, o el GAMDUPAN a costas del propietario de la obra;
- Suspensión del Registro Profesional Municipal al profesional que actúe como Técnico o director de obra hasta por noventa días;
- Revocación de la licencia o permiso municipal de construcción y/o edificación;
- Ejecución o retención del valor total de la garantía;

En el caso de la sanción accesoria dispuesta en el literal e), el propietario de la obra, no podrá renovar o solicitar una nueva licencia municipal de construcción hasta luego del plazo de ciento veinte días para retomar la obra sancionada.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán a costa del propietario. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ordenanza se sancionará con el máximo de la pena prevista en la Ley.

La aplicación de las sanciones impuestas no exime al infractor del cumplimiento de la obligación que las originó. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua negará otros petitorios que presenten los infractores respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, transferencia de dominio, fraccionamiento o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se ha cometido la infracción hasta la regularización respectiva.

Artículo 60. Procedimiento sancionatorio.- Para el proceso sancionatorio se observará de manera obligatoria las disposiciones que establece la Ordenanza aprobada por el Concejo Municipal para el efecto.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Corresponde a los responsables de cada dependencia municipal que cumpla funciones de inspección y/o ejecución, realizar el trámite administrativo pertinente para que cuenten bajo su responsabilidad con los diferentes sellos sean estos para medidas provisionales, cautelares, de clausura o suspensión a fin de cumplir con sus obligaciones, en coordinación con la Dirección Administrativa.

SEGUNDA.- En todo lo no previsto en esta Ordenanza, se aplicará las normas del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD, Código Civil, Código Orgánico Administrativos, Código Ecuatoriano de la Construcción, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento, Plan de Uso y Gestión de Suelo del GAD Municipal de Pangua, y más normas conexas nacionales y locales.

TERCERA.- Se prohíbe al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua otorgar permisos de construcción en urbanizaciones que no hayan sido aprobadas legalmente, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD y demás normativa emitida para el efecto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Todos los permisos de construcción que hubiere emitido el GAMDUPAN en el año 2025, fenecerán el 31 de diciembre del 2025, sin distinción de monto de obra, locación o tipo de construcción;

SEGUNDA.- Los trámites administrativos para la obtención de permisos municipales de construcción y/o edificación en el cantón Pangua, que hubieren iniciado antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza continuaran su curso con la normativa anterior, siempre y cuando esos permisos sean emitidos antes del 31 de diciembre del 2025.

TERCERA.- En el plazo de sesenta días, el ejecutivo deberá emitir a través de acto administrativo, el reglamento que permita implementar u operativizar la presente ordenanza en concordancia con los aspectos técnicos requeridos por las Normas de Construcción y otras disposiciones legales, sin alterar el fondo y los límites que fija la presente ordenanza, y en ejercicio de los principios de planificación, eficiencia, eficacia, calidad y juridicidad.

DISPOSICION DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA, aprobada por el Concejo Municipal del

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua en sesión ordinaria del 19 de julio del 2007 y sancionada por el ejecutivo el 23 de julio de 2007, así como cualquier reforma o interpretación a dicha ordenanza.

23

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, Registro Oficial y en la página web Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, a los 11 días del mes de noviembre de dos mil veinticinco.

Sr. Wilson Correa Ocaña
ALCALDE

Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **INTEGRAL QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en Sesiones Extraordinaria desarrolladas el treinta y once de noviembre del año dos mil veinticinco, en primer y segundo debate, respectivamente.

El Corazón, 11 de noviembre del 2025.

f.) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los once días del mes de noviembre del dos mil veinticinco, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente **INTEGRAL QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA**.

El Corazón, 11 de noviembre de 2025.

f.) Wilson Correa Ocaña
ALCALDE

Proveyó y Firmó: la presente **INTEGRAL QUE REGULA Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN PANGUA**, el señor Wilson

Correa Ocaña, Alcalde de Pangua, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.- **LO CERTIFICO.**

El Corazón, 11 de noviembre de 2025.

24

f.) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

