

ORDENANA No. 25.

SUSTITUTIVA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Como parte de la reforma democrática del Estado, en octubre del año 2008, el Ecuador expidió una nueva Constitución de la República y con ella un nuevo modelo de Estado, en el que la planificación es uno de los pilares fundamentales para el desarrollo ordenado y equilibrado de la sociedad; como parte de esa reforma la Constitución incorporó competencias exclusivas para cada nivel de gobierno autónomo descentralizado. Así, si bien todos tienen competencia para planificar su desarrollo y formular sus correspondientes planes de ordenamiento territorial, solamente a las municipalidades se les reconoce capacidad jurídica para regular el uso y ocupación del suelo tanto urbano como rural, conforme determina el numeral 1 del artículo 264 norma constitucional.

Siendo como es una capacidad jurídica única de los gobiernos municipales, la planificación y particularmente el uso y ocupación del suelo que requieran otros niveles de gobierno, están subordinadas a las políticas y a las decisiones normativas y técnicas emitidas por este nivel de gobierno, con lo cual se constituye en una mayor responsabilidad contar con normas adecuadas a nuestra realidad y necesidad local.

En el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre del año 2010 fue publicado el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que ajusta la normativa general de los gobiernos autónomos descentralizados a los principios, valores y reglas constitucionales y con el cual quedan sin efectos las leyes que regían a cada uno de los niveles de gobierno correspondientes a los gobiernos autónomos descentralizados.

Uno de los ámbitos del quehacer del municipalismo constituye las autorizaciones administrativas para el fraccionamiento y construcción en el territorio cantonal, lo cual debe cumplirse enmarcado en lo dispuesto por el artículo 84 Constitucional, por lo que se requiere la aprobación de la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Autorización Urbanística para el Fraccionamiento y Construcción. En ese sentido, con fecha 9 de agosto del año 2013, fue sancionada y aprobada la ordenanza que regula la aprobación de fraccionamientos urbanizaciones, lotizaciones, restructuración e integración de lotes en el cantón Pangua, con el objeto de regular los procesos de fraccionamiento realizados dentro de la jurisdicción del cantón.

El Municipio, de conformidad con el régimen jurídico aplicable, ha venido ejerciendo legalmente dentro de los límites de su jurisdicción cantonal, las competencias de planificación, ordenación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, para lo cual ha tenido competencias privativas y exclusivas para expedir las normas que sean necesarias. En el proceso de seguimiento posterior a la aprobación de esta Ordenanza, en aplicación de unas correctas técnicas legislativas, se ha encontrado disposiciones que requieren ser modificadas dentro de este cuerpo normativo, a efectos de que cumpla con los objetivos de esta ordenanza. Es así que, el 16 de enero del 2015,

mediante publicación en el Registro Oficial No. 418, entraron en vigencia reformas realizadas al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que motivan actualizaciones de la “Ordenanza que regula la aprobación de fraccionamientos urbanizaciones, lotizaciones, restructuración e integración de lotes en el cantón Pangua”, a efectos de que esta se encuentre en armonía y brinde una correcta seguridad jurídica a las y los ciudadanos de Cantón Pangua.

El Municipio se ha propuesto mejorar la calidad general del servicio de autorización urbanística; se aspira garantizar y hacer efectivo el derecho del ciudadano/a al acceso a una vivienda digna, disponiendo de normas y procedimientos expeditos.

La propuesta de la implantación de un régimen administrativo de autorización, a través del cual se autoriza al administrado a fraccionar el suelo o a construir, es una oportunidad clave para racionalizar los trámites en esta materia y avanzar, planificada y técnicamente, hacia una simplificación de trámites municipales en el cantón.

Dada la diversidad de actuaciones de los administrados y procedimientos de la administración pública municipal, se propone, en primer lugar y como paso previo a la revisión de las procedimientos específicos y herramientas administrativas vinculadas con la materia, establecer el régimen común de autorización urbanístico, cuya actuación debe inspirarse en una serie de fines y principios básicos que rigen el cuerpo normativo.

La implantación del régimen administrativo de autorización urbanístico se orienta a la racionalización y simplificación de los servicios y trámites administrativos en la materia, y su articulación dentro de un marco de principios y reglas adecuados, garantizando el derecho de las personas a acceder a una vivienda y haciendo efectivo el derecho a un hábitat seguro y saludable.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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”*, prescribiendo más adelante en el numeral 5 de su artículo 375 que: *“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna (...)”*;

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

QUE, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera basados en

principios de solidaridad, equidad, integración y participación ciudadana, y, además establece sus competencias exclusivas;

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)*”;

QUE, el artículo 257 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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, lo que implica que las ciudadanas y ciudadanos se les garanticen el cumplimiento de estos principios;

QUE, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, determinan como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, el planificar el desarrollo cantonal y formulen los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial; así como el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, uno de los principios consagrados en el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece la equidad interterritorial procurando garantizar el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos;

QUE, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

QUE, los artículos 7; 29 literal a); y 57 del mismo Código otorga al Concejo Municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

QUE, el artículo 16 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;

QUE, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que: “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

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; (...)

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; (...).*

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

QUE, el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que al Concejo Municipal le corresponde entre otros el: *“Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;*

QUE, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 382, establece los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: *“Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima.-Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento (...) Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia.”;*

QUE, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.*

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al

menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;

QUE, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas;

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Título IX “*Disposiciones Especiales de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos*”, Capítulo II. “*Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera*”, artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 y 479, determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 111 indica que es responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales establecer la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa;

QUE, mediante la Resolución No. 009-CTUGS-2020, el Consejo Nacional de Uso y Gestión del Suelo; expidió los "Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.";

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, el Plan de Uso y Gestión del Suelo determina los lineamientos principales para la habilitación del suelo para el cantón Pangua, mediante la zonificación adecuada de todo el territorio.

QUE, la Planificación del Desarrollo de los gobiernos municipales está encaminada a un diagnóstico, definición de políticas y al establecimiento de lineamientos;

QUE, es necesario plantear una política pública para controlar la expansión de los asentamientos humanos, promoviendo su consolidación y su crecimiento en sentido vertical, de manera que se evite afectar tierras con vocación agro productiva;

QUE, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos el Municipio relativos a la autorización de los administrados para el ejercicio de su derecho a fraccionar o construir dentro de su circunscripción territorial;

QUE, es necesario definir un marco regulatorio de autorizaciones urbanísticas para el fraccionamiento y construcción que permita el efectivo derecho de los vecinos a ejercer su derecho a fraccionar el suelo y construir y a disponer de servicios de óptima calidad; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República de Ecuador y la Ley, expide la siguiente:

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA

TITULO PRIMERO GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto y ámbito.- La presente ordenanza tiene como finalidad regular la aprobación de fraccionamientos, urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, unificaciones y reestructuraciones de lotes, ubicados tanto en el suelo urbano como rural dentro de la jurisdicción del cantón Pangua, provincia de Cotopaxi; de manera que se establezca los requisitos y condiciones para cada proceso.

Artículo 2. Aplicación de la normativa.- Para realizar cualquier clase de división de un predio, llámese urbanizaciones, fraccionamientos o lotizaciones, y para reestructuraciones o unificación de lotes, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la autorización de la municipalidad. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del Ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Artículo 3. Definiciones.- Para efectos del presente proyecto de ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **Área Mínima de Fraccionamiento.-** Área mínima establecida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo, en que se puede subdividir un predio o lote de terreno.
- **Contribución Comunitaria.-** Son áreas de terreno que el urbanizador debe entregar de manera gratuita y obligatoria en calidad de bienes de dominio y uso público por concepto de subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización.
- **División o Partición Sucesoria.-** Se entenderá como tal a aquellas subdivisiones o fraccionamientos de un predio o bien pro indiviso entre coherederos y/o, cualquier persona que justifique su calidad, para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte de su titular.
- **Fraccionamiento, o Subdivisión.-** Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo. Para efectos de la presente ordenanza se ha considerado en las siguientes formas: fraccionamiento o subdivisión urbana, subdivisión rural, fraccionamiento agrícola, urbanización y lotización.
- **Fraccionamiento Agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola a la división en dos o más lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural, destinados al cultivo o explotación agropecuaria, ganadera o forestal, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.
- **Fraccionamiento Rural.-** Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos a diez lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que tenga factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.
- **Fraccionamiento Urbano.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno ubicado en el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana en dos a diez lotes

con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto.

- **Informe Técnico.-** Documento que contiene los parámetros técnicos para el fraccionamiento, subdivisión, urbanización, lotización, reestructuración y unificación de lotes; y, contendrá como mínimo lo siguiente:
 - Antecedentes.
 - Descripción y características del proyecto.
 - Tasas y valores a cancelar.
 - Descripción de obras a construir.
 - Conclusiones y recomendaciones.
 - Firmas de responsabilidad.
- **Integración o Unificación de Lotes.-** Consiste en la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de la municipalidad.
- **Lotización Rural.-** Se considera lotización rural a la División de un inmueble en dos o más lotes de terreno con fines de vivienda, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicadas en zonas o polígonos que el Plan de Uso y Gestión del Suelo determina un uso de suelo principal denominado Residencial Rural, o cuya implementación responda a la necesidad de reubicación de vivienda de zona de riesgo no mitigable o de proyectos de vivienda de interés social
- **Obras de Urbanización.-** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público para la habilitación del suelo.
- **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.-** Es un instrumento de planificación de largo plazo que guía el desarrollo de un territorio, definiendo la forma de utilización del suelo y las actividades humanas en armonía con el medio ambiente.
- **Plan de Uso y Gestión del Suelo.-** Instrumento de planificación que establece la zonificación cantonal y regula el uso, la ocupación y sus respectivas condiciones de habilitación del suelo dentro del territorio cantonal.
- **Polígono de Intervención Territorial.-** Se refiere a un área delimitada dentro de un cantón o territorio que comparte características homogéneas y, por lo tanto, se le aplica una normativa urbanística similar.
- **Promotor.-** Es la persona que, como propietario del terreno que va a realizar un proyecto de fraccionamiento, urbanización, lotización, sea que lo haga en forma directa o a través de un representante legal con su debida justificación.

- **Reestructuración de Lotes.-** Se entenderá por reestructuración de lotes en un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- **Urbanización.-** Se considera urbanización, la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas o de expansión urbana en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte, en la que deben realizarse en forma programada todas las obras de infraestructura, servicios públicos y de equipamiento comunitario que sean requeridos de acuerdo con las determinaciones urbanísticas exigidas por la municipalidad.
- **Zonificación Territorial.-** Es el proceso mediante el cual se divide un territorio en diferentes áreas, cada una con regulaciones específicas sobre los tipos de uso permitidos y prohibidos del suelo.

Artículo 4.- Permisos de enajenación.- La Municipalidad concederá permisos para la enajenación de lotes únicamente en los fraccionamientos de suelo que han cumplido con las disposiciones y normativas previstas en esta ordenanza.

Artículo 5.- Consideraciones generales.- En los fraccionamientos urbanos, urbanizaciones, fraccionamientos, subdivisiones rurales, lotizaciones o fraccionamientos agrícolas a llevarse a cabo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) La existencia material del terreno apto para dicho proyecto;
- b) La propiedad del terreno con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, a nombre del promotor o del representado;
- c) Que el área de la medición sea igual al área de la escritura; y,
- d) Que el terreno se encuentre en áreas que no tienen limitación de dominio o de afectación por parte de la Municipalidad de Pangua o de alguna institución pública o de persona particular.

Artículo 6.- Obras de Fraccionamiento, Particiones extra judiciales y Lotización.- De manera general se considera como obras de fraccionamiento, y particiones extra judiciales y Lotización las siguientes:

- Apertura de calles (a excepción del fraccionamiento agrícola).
- Lastrado de calles (a excepción del fraccionamiento agrícola).
- Identificación de manzanas, solares y vías con hitos de hormigón.
- Siembra de especies en áreas verdes (a excepción del fraccionamiento agrícola).
- Sugerencias de nomenclatura de manzanas y vías (a excepción del fraccionamiento agrícola).

Artículo 7.- Obras de Urbanización. - De manera general se considera como obras de urbanización las siguientes:

- Apertura de calles.
- Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario.
- Instalación de redes de abastecimiento de agua potable.
- Instalaciones domiciliarias.
- Construcción de bordillos.
- Pavimento de vías y/o adoquinado
- Instalación de servicios eléctricos, tanto domiciliaria como de alumbrado público.
- Identificación de manzanas, solares y vías con hitos de hormigón.
- Sugerencias de nomenclatura de manzanas y vías.

Artículo 8. Inspección y Recepción de obras.- La dependencia encargada de obras públicas municipales será la responsable de la inspección y recepción de las obras de infraestructura, para lo cual podrá requerir el acompañamiento técnico de la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

CAPÍTULO I DE LOS FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Artículo 9.- Definición. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno que se encuentre ubicado dentro del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana en dos hasta diez lotes con acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto. Serán resueltas por la Autoridad Ejecutiva Municipal, para lo cual requiere del informe técnico emitido por la Dirección de Planificación Urbana y Rural.

Artículo 10.- Requisitos para el Fraccionamiento Urbano.- Para obtener la autorización, se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Copia a color de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente, registrado en el GADMUPAN (nombre, número de cédula y registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) Certificado de factibilidad de servicios básicos mediata o inmediata, emitida por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.
- g) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano georreferenciado que deberán incluir:
 - Ubicación a escala;

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Propuesta de la división del predio;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, vías, caminos etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
- Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.
- Certificado de Riesgo emitido por la unidad de Gestión de Riesgos.
- Copia del carnet de registro municipal del profesional responsable.

Artículo 11.- Procedimiento.- Recibida la solicitud con todos los requisitos establecidos, el Alcalde dispondrá el trámite respectivo a la Dirección de Planificación, que luego de verificar el cumplimiento estricto de los requisitos para el efecto, y de encontrar que el proyecto se ajuste a las normas establecidas por la municipalidad, emitirá informe favorable en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes y enviará todo el expediente a Sindicatura a fin de que haga el estudio legal correspondiente y de igual manera emitirá su informe jurídico.

Con los informes favorables emitidos por las dos dependencias municipales referidas, el Ejecutivo autorizará mediante resolución el fraccionamiento, y remitirá todo el expediente a la Dirección de Planificación, para la ejecución de la resolución, previo el pago de las tasas respectivas.

En el caso de que la Dirección de Planificación, y Sindicatura encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al interesado o a la dependencia municipal según corresponda, con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario.

Artículo 12.- Obras de infraestructura.- En todo proyecto de fraccionamiento urbano, el propietario o promotor tiene la obligación de dotar a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso los mismos que están contemplados en el artículo 6 de esta ordenanza, los que serán entregados al GAMUPAN.

En el caso en que el proyecto de fraccionamiento requiera de la apertura de vías y obras de infraestructura; el propietario o promotor debe entregar un cronograma para la ejecución de las mismas, que serán controladas mediante el sistema de informes e inspecciones periódicas hasta su entrega total.

En lo referente a la planificación de vías, el proyecto de urbanización, se someterá al cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de Construcción, capítulo NEC-HS-AU: Accesibilidad Universal, la Norma Ecuatoriana Vial (NEVI) y las de demás normas nacionales y locales vigentes.

La autorización emitida para el fraccionamiento, es el documento habilitante para iniciar los procesos de construcción de vías y las obras de infraestructura. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

CAPÍTULO II DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 13.- Definición.- Se considera urbanización, la división de un inmueble ubicado en el suelo urbano o en suelo rural de expansión urbana, en más de diez lotes con dotación de obras de infraestructura y espacio público, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte.

Los predios que pueden ser aprobados para los procesos de urbanización, deberán cumplir con los siguientes aspectos:

- El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano y suelo rural de expansión urbana del cantón Pangua y contar con un acceso directo mediante una vía pública.
- El predio debe contar con la posibilidad de provisión de los sistemas públicos de soporte existentes o a su vez, de asegurar la provisión de estos servicios mediante los trabajos necesarios;
- El predio debe respetar las siguientes distancias de la faja de protección hídrica:
 - Riveras de los ríos: 50 metros desde el nivel de máxima creciente.
 - Quebradas y taludes: 5 metros desde el borde superior.
- El predio debe estar ubicado fuera de:
 - Áreas de riesgo, inundables, susceptibles a deslizamientos, pantanosas, rellenos y depósitos de basuras y excretas declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
 - Áreas de preservación natural, protección ecológica o preservación arqueológica cultural u otras especiales, declaradas como tales por los organismos competentes del Estado o por el PUGS;
 - Áreas de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud humana, de conformidad con las disposiciones de las leyes correspondientes y de las autoridades competentes;
 - Áreas de alto valor agroproductivo declaradas por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.
- El predio debe respetar las áreas de afectación de carreteras provinciales, líneas eléctricas de alta tensión y otras infraestructuras estratégicas.

Artículo 14.- Consideraciones Técnicas.- Para la los procesos de urbanización, se establece los siguientes requisitos:

- a) Estudio geotécnico y mecánica de suelos donde se indique la factibilidad de tener características geológicas y de resistencia mecánica que ofrezcan una seguridad aceptable, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;
- b) Cumplir con la pendiente determinada en el estudio geotécnico y mecánica de suelos, considerando las particularidades del suelo;
- c) Los predios tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del predio obliguen a otra solución técnica.

- d) Los lotes tendrán una relación frente fondo 1 – 2 y máximo 1 – 5, y en aquellos casos que no sea factible cumplir con estas relaciones, se requerirá un informe técnico de la Dirección de Planificación; y,
- e) Los lotes esquineros, deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los parámetros de zonificación establecidos para el sector.

Artículo 15.- Convenios para obras de agua potable y alcantarillado.- Los proyectos de urbanización urbana que no cuenten con obras de alcantarillado y agua potable de forma conjunta y organizada, podrán realizar convenios con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, con el objeto de ejecutar estas obras, siempre que estos usuarios se comprometan a pagar el valor de dichas obras en las planillas de agua potable, valor prorrateado en un plazo de hasta cinco años siempre que se cuente con la respectiva partida presupuestaria; para el efecto, los estudios y valoración de las obras correrán a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua.

Artículo 16.- De los sistemas públicos de soporte.- Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía que dispongan los organismos competentes, mediante los informes de factibilidad. Previo a la aprobación de la urbanización se requiere aprobar los proyectos de infraestructura en cada área competente. Es responsabilidad el promotor aprobar los planos de infraestructura”.

Artículo 17.- Áreas Verdes, Recreativas y Equipamiento Comunal.- Todo proceso de urbanización, subdivisión de más de diez predios, derivado de una decisión administrativa, contemplará áreas verdes, recreativas y equipamiento comunal cuya superficie será como mínimo el 15% de la superficie útil del predio susceptible de ser urbanizado y se ubicará con frente a una vía pública. Estas áreas cumplirán con las siguientes determinantes:

- Deberán ser de dominio y uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los lotes resultantes del proceso de fraccionamiento;
- No podrá ser utilizada para otro uso ni ser objeto de compra-venta con particulares;
- Deberán tener áreas mínimas que permitan su uso apropiado para recreación activa y/o pasiva; y serán entregadas por los promotores totalmente equipadas y construidas al GADMUPAN de acuerdo a lo estipulado en la normativa nacional y local vigente;
- No podrán ser destinadas para espacios verdes, recreativas y equipamiento comunal las áreas afectadas por vías, quebradas, taludes, áreas de protección de riberas de ríos, áreas de protección especial (líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, canales de riego, etc.); así como, las vecinas a predios inundables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes;

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del promotor hasta su entrega oficial al GADMUPAN. Una vez recibidas, la Municipalidad podrá celebrar acuerdos con organizaciones de vecinos o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de

derechos de privados sobre estos bienes públicos, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

El gobierno municipal podrá ubicar la necesidad de equipamientos públicos determinados en sus instrumentos de planificación, para lo cual deberá proporcionar al administrado la información correspondiente y facilitará los procesos de coordinación con las instituciones del caso;

Artículo 18.- Anteproyecto de Urbanización.- El propietario, o su representante o mandatario presentarán el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADMUPAN;
- b) Copias de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple y clara de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- f) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad, registrado en el GADMUPAN.
- g) Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- h) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
 3. Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 4. Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;
 5. Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
 6. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 7. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
 8. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).

9. Certificado de factibilidad de servicios básicos mediana o inmediata, emitida por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.
10. Certificado de Riesgo emitido por la unidad de Gestión de Riesgos.
11. Copia del carnet de registro municipal del profesional responsable.

Una vez revisado el anteproyecto, la Dirección de Planificación emitirá el informe respectivo, en el cual constará la autorización del anteproyecto o, en el caso de observar errores, lo presentará por escrito para que proceda a realizar las respectivas correcciones. Luego de la subsanación total de correcciones y recomendaciones, se procederá con su autorización.

El plazo de vigencia de la autorización del anteproyecto será de seis meses.

Artículo 19.- Proyecto Definitivo.- Una vez que se haya aprobado el anteproyecto, el propietario o promotor presentará el trámite solicitando la aprobación del proyecto definitivo; para lo cual de los adjuntará los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADMUPAN;
- b) Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y copia de su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe de anteproyecto urbanístico aprobado por la entidad competente del GADMUPAN;
- e) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamiento, así como cualquier estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes;
- f) Informes y planos aprobados de redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y de telefonía, por las entidades correspondientes;
- g) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Deberá presentar una garantía a favor del GADMUPAN por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo;
- i) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso); y,
- j) Cronograma valorado de obras.

Revisados los documentos, la Dirección de Planificación encargada del ordenamiento territorial emitirá el informe técnico favorable en el que conste el cumplimiento de las normativas vigentes.

Artículo 20.- Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.- La Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial luego de verificar el cumplimiento estricto de los requisitos para el efecto, y de encontrar que el proyecto se haya ajustado a las normas establecidas por la municipalidad, emitirá informe favorable y enviará todo el expediente a Procuraduría Sindica a fin que emita su informe, y a la respectiva Comisión Legislativa, dicha comisión hará el estudio correspondiente y de igual manera emitirá su informe y remitirá todo el expediente para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, mediante la Ordenanza respectiva. Finalmente se remitirá todo el expediente a la Dependencia Municipal encargada del La Dirección de Planificación para su ejecución, previo el pago de las tasas retributivas.

La autorización del proyecto definitivo de subdivisión de más de diez predios, habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obras con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para realizar la firma del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público, transferencia de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

El propietario o el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar al GADMUPAN la fecha de inicio de obra. Las fechas de visita de obra se realizarán de acuerdo al cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto.

Artículo 21.- Plazo de ejecución de obras de infraestructura.- El propietario de la urbanización deberá ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura con las especificaciones técnicas en un plazo de tres años a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo, prorrogable por una sola vez hasta por dos años más, siempre que se prueben casos de fuerza mayor, caso fortuito o se encuentre ejecutado al menos el setenta por ciento (70%) de las obras y se renueven las garantías, circunstancias que deberán probarse técnica y documentadamente ante la Dirección de Planificación. La prórroga será otorgada por el Ejecutivo. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

Los propietarios o promotores de urbanizaciones y lotizaciones estarán sujetos de inspecciones periódicas de avance de obra y si al cabo de tres y un año respectivamente, no hubieren ejecutado las obras en su totalidad, serán sancionados con la suspensión de la autorización correspondiente.

Las vías se sujetarán a lo dispuesto en las NORMAS BÁSICAS PARA EL DISEÑO VIAL que establece el PUGS.

Artículo 22.- De las garantías.- El urbanizador entregará a favor del municipio una garantía que avale el 100% del valor de todas las obras de infraestructura, mediante pólizas de seguros, garantía bancaria o hipoteca. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, 15 días antes de su vencimiento hasta la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, caso contrario se harán efectivas. Si se constituye hipoteca, los lotes de terreno gravados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban las obras.

Artículo 23.- Informes de cumplimiento de ejecución de obra en la Urbanización.- El personal técnico responsable del proyecto deberá remitir informes con los respectivos avances de obra, con la finalidad de justificar los cronogramas presentados al GADMUPAN.

Artículo 24.- Inspecciones de avance obra de infraestructura de las Urbanizaciones.- El cumplimiento del cronograma y las especificaciones técnicas será supervisado in situ por un técnico de la municipalidad al menos una vez cada mes, el mismo que presentará un informe a la dirección respectiva.

Artículo 25.- Incumplimiento de la ejecución de las obras de infraestructura.- En el caso de que las visitas técnicas y los informes evidencien un incumplimiento de normas técnicas de construcción o una ejecución diferente a lo planteado en los planos aprobados el GADMUPAN, se tomará las siguientes acciones:

- a) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 25% de avance de obra o etapa, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario, las acciones correctivas que se deberán tomar.
- b) En caso de que exista incumplimiento de acuerdo a lo presentado en los planos y memorias del proyecto aprobado, pero lo ejecutado cumple con la normativa local y nacional, se deberá proceder con la aprobación de los planos modificatorios del proyecto.
- c) Si se evidencia en el informe el incumplimiento del 50% de avance de obra o etapa de acuerdo a lo presentado en planos y memorias del proyecto aprobado, se notificará al técnico responsable de ejecución de obra y al propietario las acciones correctivas que deberá tomar y se procederá con la clausura de la obra, sin perjuicio de las acciones que determine el procedimiento sancionatorio aprobado por el GADMUPAN.

Artículo 26.- Modificación de planos de las obras de infraestructura.- Cuando se realicen modificaciones en el proyecto urbanístico previo al inicio de obra o con base a los informes de inspección de obra; será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para lo cual el solicitante deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADMUPAN.
- b) Copia de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su copia de cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
- d) Original o copias de los planos aprobados; y,
- e) Planos modificatorios resaltando los cambios requeridos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto.

Artículo 27.- Informe de finalización de las obras de infraestructura.- Al culminar la ejecución del proyecto o etapa, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá un informe de finalización de obra dirigido al GADMUPAN. En base a este informe, el GADMUPAN notificará la fecha de inspección final de la obra.

Artículo 28.- Inspección final de la obra de infraestructura.- Una vez culminado los trabajos de obras de infraestructura, la Dirección de Planificación para la recepción de obras, emitirá un informe de la inspección en la que conste la verificación del cumplimiento de las normas técnicas de construcción y los planos aprobados, comparando con el informe entregado por el responsable técnico de ejecución.

Artículo 29.- Del acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público.- Una vez que se haya concluido la obra o una de las etapas del proyecto y los informes de inspección sean favorables, el GADM, en conjunto con el propietario y el responsable técnico de ejecución de obra deberán firmar un acta de entrega-recepción provisional de las áreas de uso público a favor del GADM”.

Artículo 30.- Incumplimiento de obras de infraestructura.- En caso de no realizarse las obras de infraestructura en el plazo previsto o no renovarse las garantías, éstas se harán efectivas y con estos recursos el Municipio podrá ejecutarlas, a cuyo valor se agregará un veinte por ciento (20%) adicional. Si las garantías no cubren el costo total de las obras se emitirá el título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Artículo 31.- Autorización de transferencia de dominio.- La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Ejecutivo, una vez que se hayan presentado las garantías o cuando se hayan terminado todas las obras de Infraestructura y se suscriba el acta de entrega-recepción provisional por parte de la Dirección de Planificación. El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año de funcionamiento a entera satisfacción de la Municipalidad, en este lapso, el propietario será responsable del mantenimiento y reparación de daños que se susciten en la infraestructura, en caso de incumplimiento se harán efectivas las garantías, sí éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente título de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

La aprobación de la urbanización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

Artículo 32.- Suelo Rural de expansión urbana.- En el suelo rural de expansión urbana, se procederá a implementar las urbanizaciones o fraccionamientos urbanos una vez que la autoridad Agraria Nacional haya autorizado los cambios de uso de suelo.

TÍTULO TERCERO SUELO RURAL

CAPÍTULO I DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO RURAL

Artículo 33.- Formas de habilitación en el suelo rural.- Para el cumplimiento de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, se aplicarán las siguientes formas de habilitación en el suelo rural a excepción del suelo rural de expansión urbana.

- Fraccionamiento rural.
- Subdivisión rural.
- Lotización rural.
- Fraccionamiento agrícola.

CAPÍTULO II DEL FRACCIONAMIENTO Y SUBDIVISIÓN RURAL

Artículo 34.- Definición de Fraccionamiento Rural.- Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos (2) o más lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en suelo rural con fines de uso de suelo compartidas entre vivienda y producción agropecuaria, industrialización de bajo impacto, artesanal o reserva ambiental.

El área mínima de fraccionamiento será de 500 m², con un frente mínimo de 15m y el uso de suelo que se aplicará es Agrícola Residencial, en concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo. En el caso en que este tipo de fraccionamiento supere los 10 predios, se exigirá la dotación de áreas verdes y comunales en las condiciones que establece el artículo 16 de esta ordenanza.

Para la aplicación del fraccionamiento rural se considerará un área de influencia de 100 metros lineales a partir del perfil del polígono de intervención. Cuando los predios se encuentren en el límite del polígono y la mayor parte de su superficie se encuentre en el interior del polígono, se aplicará las zonificaciones de fraccionamiento rural.

Artículo 35.- Definición de Subdivisión Rural.- Se denomina Subdivisión Rural a la división de un predio ubicado dentro del área habitable de los centros poblados o en los Polígonos de Intervención Territorial que el Plan de Uso de Suelo determina como uso principal RESIDENCIAL RURAL o en los que el GADMUPAN haya calificado como asentamiento humano de hecho consolidado y de interés social; con un fraccionamiento de 200 m² y un frente mínimo de 10m, en dos hasta 10 lotes resultantes con frente a una vía pública existente o a las que consten en el respectivo proyecto.

Artículo 36.- Requisitos para Fraccionamiento y Subdivisión Rural.- Para obtener la autorización, se presentará los siguientes requisitos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto, de acuerdo al formato establecido por el GADM.

- b) Copia y original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y copia de su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT y registrado en el GADMUPAN). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano georreferenciado, deberán incluir:
 - Ubicación a escala;
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
 - Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.
- g) Certificado de factibilidad de servicios básicos mediata o inmediata, emitida por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado
- h) Certificado de no adeudar al GADMUPAN
- i) Certificado de Riesgos emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos.
- j) Copias del Registro del Carnet municipal del profesional responsable.

Artículo 37.- Procedimiento para Fraccionamiento y Subdivisión Rural.- Recibida la solicitud con todos los requisitos establecidos, el Ejecutivo dispondrá el trámite respectivo a la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial que luego de verificar el cumplimiento estricto de los requisitos para el efecto, y de encontrar que el proyecto se ajuste a las normas establecidas por la municipalidad, emitirá informe favorable en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes y enviará todo el expediente a Sindicatura a fin de que haga el estudio legal correspondiente y de igual manera emitirá su informe jurídico.

Con los informes favorables emitidos por las dos dependencias municipales referidas, el Ejecutivo autorizará mediante resolución el fraccionamiento, y remitirá todo el expediente a la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial para la ejecución de la resolución, previo el pago de las tasas respectivas.

En el caso de que la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial o Sindicatura encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales

establecidos, devolverá el expediente al interesado o a la Dirección de Planificación según corresponda, con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario.

CAPÍTULO III DE LA LOTIZACION RURAL

Artículo 38.- Definición.- Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) lotes de terreno con fines de vivienda de interés social, con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto, que se encuentren ubicados en los Polígonos de Intervención Territorial que el Plan de Uso de Suelo determina como uso principal RESIDENCIAL RURAL, o en el suelo rural para proyectos de reubicación de viviendas ubicadas en áreas de riesgo no mitigable, así como otros proyectos de interés social o desarrollo progresivo.

Las lotizaciones rurales deben de manera obligatoria cumplir lo establecido en el artículo 16 de áreas verdes y comunales. El área mínima para lotizaciones rurales es de 200 m², con un frente mínimo de 10 m.

Artículo 39.- Requisitos.- Para obtener la aprobación, se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto, de acuerdo al formato establecido por el GADMUPAN;
- b) Original y copia de la cédula y papeleta 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 ciudadanía y certificado de votación;
- c) Copia simple y clara de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- e) Plano topográfico del predio en el que conste la ubicación con el sistema vial circundante, la ubicación de accidentes geográficos (ríos, quebradas, taludes, etc.), áreas de afectación especial (líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos, canales de riego, etc.), afectaciones viales, etc.;
- f) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes registrados en el GADMUPAN (nombre, número de cédula y registro SENESCYT) en cada especialidad.
- g) Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto; y,
- h) La propuesta de la subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberá incluir:
 - Ubicación a escala;
 - Delimitación exacta de los linderos del terreno y especificación de los colindantes;
 - Diseño vial integrado al sistema vial existente y basado en el estudio de tráfico respectivo;
 - Propuesta de diseño de la subdivisión del predio;

- Equipamiento urbanístico y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección de accidentes geográficos y de protección especial, área comunal, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
- Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).
- Certificado de factibilidad de servicios básicos mediata o inmediata, emitida por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.
- Certificado de Riesgos emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos.
- Copias del Registro del Carnet municipal del profesional responsable.

Artículo 40.- Normas técnicas.- Las Lotizaciones, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata o mediata para la provisión de servicios básicos;
- No se autorizará lotizaciones en terrenos que se encuentren en zonas de protección ecológica, y, de riesgo.
- No se aceptará planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrizados y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por ciento (80%) del área útil;
- Las vías se sujetarán a lo dispuesto en las **NORMAS BÁSICAS PARA EL DISEÑO VIAL** que establece el PUGS.

Artículo 41.- Procedimiento.- La Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial luego de verificar el cumplimiento estricto de los requisitos para el efecto, y de encontrar que el proyecto se haya ajustado a las normas establecidas por la municipalidad, emitirá informe favorable y enviará todo el expediente a Procuraduría Sindica para que emita su informe y envíe a la Comisión respectiva, dicha comisión hará el estudio correspondiente y de igual manera emitirá su informe y remitirá todo el expediente para conocimiento y aprobación del Concejo Municipal, finalmente se remitirá todo el expediente a la Dependencia Municipal encargada del Ordenamiento Territorial para la ejecución de la resolución, previo el pago de tasas retributivas.

En caso de que la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial o la Comisión, encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al interesado o a la Dirección de Planificación según corresponde, con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario. A su vez el Concejo Municipal podrá también hacer observaciones en cuyo caso volverá el expediente a la Comisión pertinente.

Artículo 42.- Obras de Infraestructura.- El propietario o promotor de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de lotización determinadas en el artículo 6 de la presente

ordenanza dentro de un plazo de un año contados a partir de la aprobación del proyecto, mientras tanto los lotes planificados no podrán enajenarse hasta cuando se realicen y reciban a satisfacción las obras.

La aprobación de la lotización, no constituye por ningún motivo autorización de transferencia de dominio de los lotes de terreno, por tanto, no se podrá con dicho documento, vender, elaborar y suscribir contrato alguno de compraventa, reservar de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

Artículo 43.- Autorización de transferencia.- La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Ejecutivo, una vez que se suscriba el acta de entrega-recepción por parte de la Dirección de Planificación encargada para el efecto, a entera satisfacción de la Municipalidad.

CAPÍTULO IV DEL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Artículo 44.- Definición de Fraccionamiento Agrícola.- Considérese fraccionamiento agrícola a la división en dos o más lotes de terreno de un predio ubicado en la zona rural, destinados al cultivo o explotación agropecuaria o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

Artículo 45.- Prohibición.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Artículo 46.- Requisitos y procedimiento.- Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación de los fraccionamientos agrícolas, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 5 de la presente ordenanza. En este caso, no se exigirá áreas verdes y comunales y el procedimiento será el mismo que la de los fraccionamientos y subdivisiones rurales.

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable del proyecto, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Copia y original de la cédula y papeleta de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y copia de su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro SENESCYT y registrado en el GADMUPAN). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano georreferenciado, deberán incluir:
 - Ubicación a escala;

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes de vía proyectadas o existentes del terreno.
 - Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y derecho de vía, área de afectación, área de protección, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
- g) Certificado de factibilidad de servicios básicos mediata o inmediata, emitida por la Unidad de Agua Potable y Alcantarillado.

Artículo 47.- Vías de acceso.- En el caso en que sean carrozables, las vías que se proyecten serán en un ancho no menor a seis metros (6,00 m.), conforme lo señala la Ordenanza Sustitutiva que Determina el Ancho, Derecho de vía y cuidado de la red vial rural de la Provincia de Cotopaxi.

Las vías que se proyecten, pasarán a ser vías públicas, esto es, bienes municipales de dominio y uso público.

CAPÍTULO V DEL FRACCIONAMIENTO ESPECIAL Y LA PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Artículo 48.- Fraccionamiento Especial.- Este tipo de fraccionamiento se aplicará cuando se requiera donar un área específica a favor del GADMUPAN y/o cualquier institución pública para la construcción de un equipamiento de infraestructura pública, generalmente por debajo del área mínima de fraccionamiento.

Artículo 49.- Partición extrajudicial.- Para la partición extrajudicial se determina los siguientes requisitos:

- a) Solicitud por el o los herederos de acuerdo al formato determinado por el GADMUPAN.
- b) Copia de cedula y papeleta de votación de los herederos.
- c) Certificado de no adeudar al GADMUPAN, de cada uno de los herederos.
- d) Copia simple de la escritura del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad
- e) Certificado de gravamen actualizado
- f) Copia de certificada de la posesión efectiva
- g) Copia certificada del poder general, de ser el caso.
- h) Planos en físico y digital en formato AUTOCAD georreferenciados con la firma y datos de los herederos y del profesional responsable.

La partición extrajudicial será autorizada siempre y cuando el número de lotes resultantes de la partición sea equivalente al número de herederos, sin perjuicio que en lo posterior cada propietario pueda solicitar fraccionamiento o similares. Además, en los casos en que participe el/la cónyuge sobreviviente, se deberá proyectar el lote que corresponda al 50% del predio total.

El procedimiento para la participación extrajudicial será el determinado en el artículo 11 de la presente ordenanza, a excepción de lo referente al cumplimiento de las determinaciones del PUGS.

Artículo 50.- Procedimiento.- Para proceder con este tipo de fraccionamiento, se requiere los siguientes documentos:

- a) Solicitud al GADMUPAN suscrita por la persona natural o jurídica que requiera el fraccionamiento para un proyecto de infraestructura pública.
- b) Copia del proyecto de construcción del equipamiento de infraestructura con sus respectivos detalles técnicos.
- c) Copia simple y clara de la escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- d) Levantamiento planimétrico georreferenciado del área que requiere el proyecto de fraccionamiento con su debido acceso.
- e) Declaración juramentada del propietario que autoriza el tránsito del personal a cargo hasta el área del proyecto.

En el caso en que la obra ya se ha construido, solo presentará el plano georreferenciado identificando la infraestructura

La Dirección de Planificación, revisará y analizará la documentación recibida y emitirá el informe favorable para que la Máxima Autoridad Ejecutiva Municipal emita la Resolución correspondiente.

Este tipo de fraccionamiento estará exento del pago de tasas administrativas municipales.

TITULO CUARTO DE LAS NORMAS DE LOTEAMIENTO

Artículo 51.- Área Mínima de fraccionamiento.- Todo fraccionamiento, urbanización, lotización o subdivisión que se efectuare en el cantón Pangua, se sujetará a la zonificación establecida por el PUGS en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) vigente al momento de presentación del proyecto. Sin embargo, se establece los siguientes lotes mínimos:

- Fraccionamiento Rural, área mínima de 500 m².
- Lotización Rural, área mínima de 200 m².
- Subdivisión Rural, área mínima de 200 m².
- Fraccionamiento Agrícola, área mínima de 2.500 m².
- Subdivisión Urbana su calculo se efectuará de acuerdo a los mapas del Plan de Uso y Gestión de Suelo, mismos que contienen polígonos de intervención del lugar donde se aplicara las áreas de 80 m², 150m² y 240 m².

Cuando un predio máximo 2 no alcancen el área mínima, se aplicará una aproximación del 10% del área requerida mediante un informe técnico motivado que será emitido por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo 52.- Trazado de predios.- Los lotes de terreno proyectados tendrán un trazado regular salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Artículo 53.- Área mínima para partición judicial o extrajudicial.- En caso de efectuarse partición judicial o extrajudicial, el tamaño del lote podrá ser inferior a los establecidos anteriormente, de acuerdo a la siguiente descripción:

- Zona urbana 60m², con un frente mínimo de 6m;
- Zona rural, subdivisión rural hasta un mínimo de 80 m² con un frente mínimo de 8m,
- Fraccionamiento agrícola hasta un lote mínimo de 800 m², con un frente mínimo de 15 metros.

Artículo 54.- Consultas técnicas.- Cualquier consulta sobre normas o disposiciones técnicas de loteamiento, las observará la Dirección de Planificación encargada del Ordenamiento Territorial, previa solicitud por escrito del interesado

Artículo 55.- Informe de cumplimiento de obras de fraccionamientos.- Para todos los proyectos de fraccionamiento, partición extra judicial, lotización y urbanización, previo al pago de las tasas administrativas el propietario deberá presentar a la Dirección de Planificación un informe técnico en el cual se detalle el cumplimiento de las obras de infraestructura señaladas en los artículos 6 y 7 de la presente ordenanza, el mismo que deberá estar suscrito por el propietario y el técnico proyectista.

TITULO QUINTO MODIFICACIÓN DE LOTES

CAPÍTULO I DE LA REESTRUCTURACION DE LOTES

Artículo 56.- Definición de reestructuración de lotes.- Se entenderá por reestructuración de lotes, el proceso de modificar los límites de los predios, ya sea para ajustarlos en un nuevo trazado por divisiones defectuosas, o para que cumplan con el área mínima establecida en la zonificación.

Aprobado un proyecto de urbanización o fraccionamiento, conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa la reestructuración de lotes, a efectos de que tengan los frentes y superficies mínimas previstas para el sector o zona.

Artículo 57.- Obligatoriedad de la reestructuración.- Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligara al propietario a cederlo en la parte proporcional por su valor comercial.

Artículo 58.- Requisitos.- Para efectos del presente procedimiento se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o propietarios o su representante legal dirigida al alcalde o Alcaldesa.
- b) Copias de cédulas y papeletas de votación de los propietarios.

- c) Informe predial de regulaciones de uso de suelo- IPRUS actualizado
- d) Copia de las escrituras y certificados del Registrador de la Propiedad actualizado donde conste la historia de dominio sin limitaciones de los lotes materia de la reestructuración.
- e) Carta de pago de los impuestos prediales de los inmuebles a ser reestructurados del año en curso.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio
- g) Levantamiento planimétrico del trazado de los lotes a reestructurarse
- h) El anteproyecto de reestructuración de lotes, mismo que se realizará en base de un plano georreferenciado del terreno, en escala legible de acuerdo al área de terreno. Las curvas del nivel deberán estar referidas en coordenadas geográficas. El anteproyecto deberá venir acompañado de 3 juegos del proyecto y deberá contener los siguientes elementos:
 - Propuesta de reestructuración con cuadros de áreas debidamente enumerados y su respectivo porcentaje.
 - Zonas afectadas,
 - Firmas del propietario,
 - Firma del profesional en Ing. Civil y/o Arquitecto, profesionales calificados previamente en la Municipalidad, deberá acompañar, además, los planos en archivo magnético.
- i) Copia del carnet de registro municipal del profesional responsable.

Artículo 59.- Procedimiento.- El ejecutivo o su delegado, es la autoridad competente para resolver la reestructuración de lotes urbanos y rurales, mismo que procederá de conformidad con el procedimiento determinado, con base a los méritos del expediente, de la siguiente manera:

- a) Mediante la resolución por el caso reestructuración de lotes, la cual constituirá justo título para la modificación de la historia de dominio del predio en el Registro de la Propiedad.
- b) Expedida la resolución, se emitirán los títulos de crédito de acuerdo a la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios y trámites administrativos.

Presentada la documentación completa en la Dirección de Planificación, la resolución deberá emitirse en un plazo no mayor a 30 días laborables.

CAPÍTULO II DE LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA O UNIFICACIÓN DE LOTES

Artículo 60.- Integración inmobiliaria o Unificación de lotes.- El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, procede a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumple con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del gobierno municipal.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el mismo correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Artículo 61.- Integración o Unificación de oficio.- El Concejo Municipal en ejercicio del artículo 484 del COOTAD, podrá acordar la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Acordada la realización de la integración o unificación de lotes de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios o poseionarios de los lotes afectados siempre y cuando sea de interés público debidamente motivado y justificado.

Artículo 62.- Integración o Unificación voluntaria.- En caso de integración voluntaria de lotes, para obtener la autorización, se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario o propietarios o su representante legal, dirigida al Ejecutivo.
- b) Copias de las escrituras y certificados del Registrador de la Propiedad actualizado de los bienes inmuebles a ser unificados.
- c) Copias de cédulas y papeleta de votación de los propietarios
- d) Informe predial de Regulaciones de Uso de Suelo – IPRUS actualizado.
- e) Carta de pago del impuesto predial de los bienes inmueble a ser unificados correspondiente al año en curso.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio.
- g) Levantamiento Planimétrico del terreno, cuya escala legible de acuerdo al área de terreno. El anteproyecto deberá venir acompañado de 3 juegos del proyecto y en archivo magnético, deberá contener los siguientes elementos:
 - Propuesta de unificación de lotes; determinando claramente (dibujo) los lotes (que son materia de la unificación y la superficie de cada uno y el área total de la unificación con el establecimiento de linderos definidos.
 - Firmas de propietario y cada colindante.
 - La firma del profesional responsable que será Ing. Civil o Arquitecto previamente registrado en la Municipalidad.

Artículo 63.- Procedimiento.- Recibida la solicitud con todos los requisitos establecidos, el Ejecutivo dispondrá el trámite respectivo a la Dirección de Planificación, que luego de verificar el cumplimiento estricto de los requisitos para el efecto, y de encontrar que el proyecto se halla ajustado a las normas establecidas por la municipalidad, emitirá informe favorable y enviará todo el expediente a Sindicatura a fin de que haga el estudio legal correspondiente y de igual manera emitirá su informe jurídico.

Con los informes favorables emitidos por las dos unidades referidas, el Ejecutivo en sesión someterá a decisión del Concejo Municipal, cuerpo colegiado que autorizará mediante resolución la integración o unificación de lotes y remitirá a través de secretaria general todo el expediente a la Dirección de Planificación para la ejecución de la resolución, previo el pago de tasas retributivas.

En caso de que la Dirección de Planificación encargada del ordenamiento territorial y Sindicatura encontraran alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al interesado o a la unidad según corresponda, con las observaciones y recomendaciones que estimare necesario.

TÍTULO SEXTO DE LA REGULARIZACIÓN

Artículo 64.- Informe predial de Regulaciones del uso del suelo - IPRUS.- La concesión del Informe predial de Regulaciones del uso del suelo – IPRUS, está a cargo de la Dirección de Planificación y para su emisión exigirá a los propietarios o interesados los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Desarrollo.
- b) Copia de la escritura y certificado del Registrador de la Propiedad actualizado donde conste la historia de dominio sin limitaciones, por los 15 años atrás y demás prohibiciones;
- c) Carta de pago del impuesto predial del inmueble a ser desmembrado del año en curso.
- d) Certificado de no adeudar al Municipio.
- e) Formulario único de solicitud de trámite (Original).
- f) Formulario de línea de fábrica (Original).
- g) Copia de cédula y papeleta de votación del o los propietarios (A color y legibles).

Artículo 65.- Del Registro Profesional.- El registro Municipal Profesional, tiene como objetivo la inscripción de profesionales en la rama de ingeniería civil y arquitectura para que estén habilitados a realizar planos y presentar los proyectos previstos en esta ordenanza, ya sea fraccionamientos, urbanizaciones lotizaciones y subdivisiones, así como los procesos de reestructuración e integración de lotes; documento que tendrá vigencia de un año desde su emisión.

Artículo 66.- Requisitos para el Registro profesional.- Para dicha inscripción se requerirá a los profesionales, ingenieros civiles y arquitectos los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el/la profesional dirigida al Ejecutivo;
2. Copia de la cédula y comprobante de votación,
3. Formulario único de solicitud de trámite.
4. Certificado de no adeudar al Municipio de Pangua.
5. Copia del título profesional;
6. Fotografía tamaño carnet en físico o digital.
7. Constancia de inscripción del título profesional en la SENESCYT; y,
8. Pago de la tasa prevista en el artículo 66 de esta ordenanza.

Verificado el cumplimiento de requisitos establecidos, la Dirección de Planificación procederá a la emisión del carnet correspondiente. Este documento se otorgará en un plazo no mayor a ocho días.

Artículo 67.- Obligación del registro profesional.- La falta del Registro profesional, ocasionará el impedimento para realizar dichas actividades y en caso de realizarlas, se establecerá una multa equivalente al 50% de la remuneración básica unificada, misma que será aplicada solidariamente

tanto el infractor como aquel funcionario que facilite y/o contribuya a la realización de la actividad prohibidas.

Artículo 68.- Remisión de planos a Avalúos y Catastros.- Una vez aprobado los planos de fraccionamiento, lotización y urbanización, se remitirá un ejemplar del plano debidamente aprobado a la Unidad de Avalúos y Catastros encargada del Registro Catastral a fin de que se realicen los cambios correspondientes en el efecto.

Artículo 69.- Tasas.- Las tasas por aprobaciones de planos, IPRUS, registro profesional y demás, se sujetarán a la Ordenanza específica vigente.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I INFRACCIONES

Artículo 70.- Infracciones Leves.- Se consideran infracciones leves cometidas por los propietarios, las siguientes:

- a) Obstaculización de inspecciones municipales.
- b) Ejecutar obras de infraestructura:
 - Sin los correspondientes permisos municipales.
 - Que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.
 - Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos.
 - Que ocasionen daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.
- c) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. Que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
- d) Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en esta Ordenanza.
- e) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.
- f) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
- g) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
- h) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.

Artículo 71.- Infracciones graves.- Se consideran infracciones graves cometidas por los propietarios, las siguientes:

- a) Ejecutar obras de infraestructura:
 - Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.

- Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción.
- b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
- c) Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
- d) Comercialización de lotes en urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.

CAPÍTULO II SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

Artículo 72.- Sanciones.- Las sanciones por infracciones leves tendrán una sanción pecuniaria entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general hasta cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

ID	INFRACCIÓN	TIPO	SANCIÓN
1	a) Obstaculización de inspecciones municipales.	LEVE	10% SBU
2	Sin los correspondientes permisos municipales.		20% SBU
3	Que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.		30% SBU
4	Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos.		50% SBU
5	Que ocasionen daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia del mismo.		1 SBU
6	c) Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.		2 SBU
7	d) Realizar fraccionamientos de suelo que contravengan lo establecido en esta Ordenanza.		2 SBU
8	e) Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.		2 SBU
9	f) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.		1 SBU
10	g) Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.		2 SBU
11	h) Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.		1 SBU

Mientras que las sanciones por infracciones graves tendrán una sanción pecuniaria entre cincuenta hasta cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

ID	INFRACCIÓN	TIPO	VALOR
12		GRAVE	50 SBU
13	a) Ejecutar obras de infraestructura:		60 SBU
14			70 SBU
15	b) Comercialización de lotes en urbanizaciones o fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.		50 SBU
16	c) Comercialización de lotes en urbanizaciones sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.		60 SBU
17	d) Comercialización de lotes en urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación.		70 SBU

Artículo 73.- Procedimiento sancionatorio.- Para el proceso sancionatorio, se observará de manera obligatoria las disposiciones que establece la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA SANCIONAR LAS INFRACCIONES TERRITORIALES EN EL CANTÓN PANGUA”.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las disposiciones establecidas en esta ordenanza responden a los lineamientos del Plan de Uso y Gestión del Suelo y del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Sin embargo, su objetivo es normar de manera específica la habilitación del suelo en el cantón Pangua, razón por la cual, en cualquier controversia se aplicará las determinaciones que consten en esta ordenanza.

SEGUNDA.- En todo lo que no esté previsto en la presente ordenanza se actuará conforme a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y su Reglamento, Resoluciones del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDYOT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo- PUGS.

TERCERA.- Los proyectos de fraccionamientos o urbanizaciones que ya hubieren obtenido la autorización del I. Concejo Cantonal, deberán sujetarse a la normativa jurídica vigente a la fecha de aprobación.

CUARTA.- El área mínima de fraccionamiento para los procedimientos de Regularización de Asentamientos Humanos a partir del 28 de marzo del 2025, será de 200 m².

QUINTA.- Por cuanto la autoridad competente no ha determinado la amplitud de los caminos vecinales no carrozables, los fraccionamientos se permitirán con las medidas establecidas por la presente ordenanza.

SEXTA.- La Dirección de Planificación, dentro del término de 15 días entregará al pleno del Concejo Municipal los mapas de zonificación de aquellos polígonos que establecen más de una zonificación para determinar las áreas mínimas de fraccionamiento en suelo urbano y rural.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda expresamente derogada la **ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA**, sancionada el 09 de agosto de 2013, y otros actos decisorios emitidos por el Concejo Municipal que se opongan a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL UNICA.- 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 Panga, 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 **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en Sesiones Ordinaria y Extraordinaria desarrolladas el veintinueve de octubre 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 **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA.**

El Corazón, 11 de noviembre de 2025.

f.) Wilson Correa Ocaña
ALCALDE

Proveyó y Firmó: la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIONES E INTEGRACIÓN DE LOTES 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.

f.) Ab. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL

