0000032

EL I. CONCEJO MUNICIPAL DE PANGUA

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 264, numeral 1, IBIDEM determina como una de las competencias de los gobiernos municipales 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.

Que, el artículo 11 numeral 2, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, corresponde a las municipalidades entre otros fines esenciales, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales ;

Que el Art. El artículo 63, numeral 3 IBIDEM determina que la acción del concejo está dirigida al cumplimiento de los fines del municipio para lo cual entre otras tiene como atribución dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística, de acuerdo con las previsiones legales controlar el uso del suelo en el territorio del cantón

Que, es necesario apoyar el desarrollo y crecimiento urbanístico de las parroquias del cantón en especial en sus centros poblados, para lo cual es menester establecer procedimientos claros y definidos para la concesión de líneas de fábrica, certificados de afección, aprobación de planos, permisos de construcción y otros;

Que, los numerales 1 y 49, del Art. 63 en concordancia con el Art. 123, y siguientes de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, dispone, que los concejos municipales dictan sus propias providencias a través de ordenanzas, acuerdos o resoluciones; y,

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE DESMEMBRACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES, CONTRIBUCIONES COMUNITARIAS, y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL CANTÓN PANGUA.

TITULO PRIMERO

Capítulo I
AMBITO DE APLICACION

Art. 1.- La presente ordenanza tendrá vigencia y será aplicada obligatoriamente dentro del perímetro urbano de las parroquias El Corazón, Moraspungo, Ramón Campaña y Pinllopata del cantón Pangua.

Capítulo II
DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Art. 2.- PROMOTOR.- Es la persona que como propietario del terreno va a realizar un programa de desmembración, lotización o urbanización, sea que lo haga en forma directa o a través de un representante legal con su debida justificación.

Art. 3.- DESMEMBRACIÓN.- Se entiende por desmembración la separación de una o más partes de terreno de otro de mayor cabida, sea por división entre herederos, socios, compradores o por otra razón legal.

Art. 4.- LOTIZACIÓN.- Se entiende por lotización a la división de un predio urbano, mayor o igual a 2.000 metros cuadrados, en lotes que hayan de dar frente a alguna vía pública existente o en proyecto, de acuerdo al plano que debe realizarse previamente, con el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias.

Art. 5.- URBANIZACIÓN.- Se considera urbanización a la división de un predio urbano, mayor o igual a 5.000 metros cuadrados, en lotes que hayan de dar frente a alguna vía pública existente o en proyecto y 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.

Art. 6.- CONTRIBUCIÓN COMUNITARIA.- Es la entrega de un área de terreno que todo propietario de un bien inmueble hace a favor de la Municipalidad, cuando realiza una desmembración, lotización o urbanización, de acuerdo a las normas señaladas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y ésta Ordenanza.

Art. 7.- REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA.- Se entenderá como tal la desmembración, lotización o urbanización defectuosas que se hayan realizado sin el cumplimiento de las disposiciones legales o que habiendo cumplido tales normas, por las circunstancias físicas, requieran ser revisadas para someterse a la actual ordenanza, con el carácter obligatorio, para cumplir con algunos de los fines que se indican a continuación:

Regular la configuración de las parcelas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento y al cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones legales.

Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

La legalización de la tierra a los posesionarios.

Ingresar al sistema de catastros y avalúos municipales, todos los predios parcelados.

Art. 8.- En las lotizaciones y urbanizaciones a llevarse a cabo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

a) La existencia material del terreno apto para dicho proyecto, sea que esté ubicado en el sector urbano.

b) La propiedad del terreno con escrituras públicas inscritas en el Registro de la Propiedad, a nombre del promotor o del representado; y,

SECRETARIA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

c) 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.

Art. 9.- OBRAS DE LOTIZACIÓN.- De manera general se considera como obras de lotización las siguientes:

a) Apertura de calles
b) Lastrado de calles

c) Identificación de manzanas, solares y vías con hitos de hormigón
d) Siembra de especies en áreas verdes
e) Sugerencias de nomenclatura de manzanas y vías

Art. 10.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.- De manera general se considera como obras de urbanización las siguientes:

a) Apertura de calles
b) Construcción del sistema de alcantarillado pluvial y sanitario
c) Instalación de redes de abastecimiento de agua potable
d) Instalaciones domiciliarias
e) Construcción de aceras y bordillos
f) Pavimento de vías y/o adoquinado
g) Instalación de servicios eléctricos, tanto domiciliaria como de alumbrado público.

TITULO SEGUNDO
Capítulo I
DE LAS DESMEMBRACIONES REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

Art. 11.- Se proyectará lotizaciones y urbanizaciones, principalmente en sector urbano: zona consolidada, en consolidación y en expansión, de las parroquias del cantón Pangua, con la finalidad de evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y la aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Art. 12.- Para la ejecución de una urbanización o de una lotización, los propietarios o sus representantes, deberán cumplir con los requisitos que se detallan en los artículos siguientes y que serán presentados y tramitados en el Municipio de Pangua a través de la Jefatura de Planificación, la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, para luego ser elevado a conocimiento y resolución del I. Concejo Municipal.

Art. 13.- La autorización de desmembraciones que no estén contempladas como lotización o urbanización, será tramitada de manera directa por la Jefatura de Planificación, previo la obtención de la línea de fábrica por el interesado y en estricto cumplimiento a las normas comunes al loteamiento y más disposiciones establecidas en la presente Ordenanza que sean aplicables. Las aprobaciones de las desmembraciones se remitirán a Avalúos y Catastro para los fines pertinentes.

Capítulo II

DE LAS LOTIZACIONES

Art. 14.- Para obtener la autorización para lotizar terrenos, se presentará los siguientes documentos:

1.- Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal, dirigida al Alcalde.

2.- Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la lotización.

3.- Certificado de no afección de la propiedad, conferida por la Jefatura de Planificación.

4.- 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.

5.- Carta de pago del impuesto predial del inmueble a ser lotizado del año en curso.

6.- Certificado de no adeudar al Municipio

7.- Informe de factibilidad de servicios emitido por la Dirección de Obras Públicas

8.- El ante proyecto de lotización, mismo que se realizará en base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será 1:1.000. Las curvas del nivel deberán estar referidas con coordenadas geográficas; se indicarán además en el dibujo los hitos (estacas) colocadas en el terreno y que corresponden a las señales de la línea de fábrica. El anteproyecto deberá venir acompañado de 3 juegos del proyecto y deberá contener los siguientes elementos:

Propuesta de lotización sujetándose a las líneas de fábrica previamente solicitadas por el interesado y otorgadas por el municipio; cuadro de áreas debidamente enumerados y su respectivo porcentaje: total lotizable y zonas afectadas, calles, espacios verdes, áreas de protección áreas que el propietario tiene la obligación de ceder gratuitamente a la Municipalidad conforme lo establecido en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el numeral 3º del Art. 237 y Art. 249. etc.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN

Art. 15.- La Jefatura de Planificación, 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 la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, dicha comisión hará el estudio correspondiente y de igual manera emitirá su informe y remitirá todo el expediente para conocimiento y aprobación del Concejo.

En caso de que la Jefatura de Planificación y la Comisión encontrara alguna observación o que no se han cumplido los requisitos legales establecidos, devolverá el expediente al interesado o a la jefatura según corresponda, 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 Jefatura de Planificación.

Capítulo III

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 16.- Para la aprobación de proyectos de urbanizaciones, los propietarios entregarán la siguiente documentación:

SECRETARIA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

1.- Solicitud al señor Alcalde suscrita por el propietario o su representante, con la indicación de las características más sobresalientes del proyecto (área total, área lotizada, número de lotes, etc.).

2.- Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la urbanización.

3.- Certificado de no afección de la propiedad conferida por la Jefatura de Planificación.

4.- Título de propiedad, escritura y certificados actualizado del Registrador de la Propiedad, donde indique que el predio no tiene limitaciones de dominio.

5.- Informe emitido por la Jefatura de Planificación en el que indique la aprobación del proyecto.

6.- Carta de pago del impuesto del predio del año en curso.

7. Certificado de no adeudar al Municipio

8.- Aprobación del proyecto eléctrico y presupuesto de obras otorgado por ELEPCO S.A.

9.- El proyecto contendrá:

a) La minuta para el traspaso de la propiedad a favor de la municipalidad; y,

b) Proyectos de equipamiento urbano, zonas verdes, espacios deportivos y espacios abiertos, en planificación arquitectónica, estructural y presupuesto.

Diseño del proyecto vial

Proyecto en planta con dirección de abscisado: ángulos en los cambios de dirección e intersecciones

Proyecto vertical con abscisas: cotas de terreno, cotas del proyecto, cortos y rellenos:

- Tipo de recubrimiento de vías a utilizar (pavimento, asfalto, adoquín, etc.)
- Proyecto de construcción de aceras y bordillos
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Mantenimiento de vías
- Presupuesto

Diseño del sistema de aguas servidas:

- Facilidades de conexión existente en el área o sistema de tratamiento autónomo propuesto
- Bases y normas del diseño
- Trazado de la red
- Protección del medio ambiente
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Manual de operación y mantenimiento del sistema
- Presupuesto

Diseño del sistema de agua lluvias

- Facilidades de conexión existente el área, o sistema de drenaje pluvial propuesto
- Base y normas del diseño
- Trazado de la red
- Obras Complementarias
- Especificaciones técnicas y constructivas
- Manual de operación y mantenimiento del sistema
- Presupuesto

Diseño del sistema de agua potable:

- Facilidades de conexiones existentes en el área o sistema de captación propuesto.
- Bases y normas del diseño
- Red de distribución
- Instalaciones domiciliarias
- Especificaciones técnicas constructivas
- Manual de operación y mantenimiento del sistema
- Presupuesto

El cronograma de todas las obras y los trabajos a realizar en la urbanización.

Toda la documentación señalada anteriormente, presentarse de la siguiente manera:

3 carpetas que incluyan, a más de los planos respectivos, los documentos descritos anteriormente, con la firma y sello del profesional matriculado con el número de registro del Colegio respectivo.

El tamaño de los planos será el formato A1

La minuta para la escritura pública de contribuciones a favor de la Municipalidad.

Art. 17.- La Jefatura de Planificación, en el caso que técnicamente considere necesario, devolverá el informe para su corrección al promotor.

Art. 18.- La Dirección de Obras Públicas, a través de fiscalización estudiará los presupuestos entregados y en 30 días laborables, desde la recepción del informe de la Jefatura de Planificación, aprobará el presupuesto de obras de la urbanización y determinará el tipo de garantía que debe presentar, hipotecaria o bancaria, y luego el proyecto de urbanización será remitida al departamento de asesoría jurídica, el cual, luego de dictaminar al respecto, pasara su informe con todo el expediente a la Comisión de Planeamiento Urbano y por su intermedio al Concejo Cantonal, para su aprobación.

Art. 19.- Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del Concejo Cantonal y que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, se comunicará al Procurador Síndico para que elabore el acuerdo que deberá suscribir el Alcalde, documento que deberá ser protocolizado en una de las notarias del cantón Pangua e inscrito en el Registro de Propiedades y el catastro municipal, documento que constituirá el instrumento de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la municipalidad; y, se exija el pago de la tasa por aprobación de planos, así como la entrega de las garantías que respaldarán la ejecución de las obras, conforme los montos señalados en los presupuestos aprobados por el Departamento de Obras Públicas Municipales y Empresas prestadoras de servicios (ELEPCO, CNT y otras)

Art. 20.- Elaborado el acuerdo respectivo por parte del departamento de asesoría jurídica y haya verificado la validez de las garantías entregas por el promotor o propietario, que deberán ser válidas por el tiempo establecido en el cronograma de ejecución de obras, que se hayan pagado todos los tributos municipales y que la Jefatura de Planificación haya sellado los planos presentados y aprobados, se haya cumplido con la protocolización e inscripciones, el propietario quedará en libertad para negociar los solares conforme la planificación.

Art. 21.- El promotor podrá solicitar la realización de la urbanización, por etapas, en consideración de los elevados

SECRETARIA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

montos de inversión que representa la obra u otras circunstancias legales justificadas.

Art. 22.- En lo referente a urbanizaciones cuyas obras se ejecuten por etapas, podrán enajenarse los lotes con frente a las calles que cuenten con las obras de urbanización.

Art. 23.- El plano aprobado para la urbanización, pasará a La Jefatura de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente.

Art. 24.- Para la iniciación de los trabajos de urbanización, el responsable deberá notificar a fiscalización de obras públicas municipales a fin de que se efectúe el control correspondiente. Las obras ejecutadas en la urbanización, en la forma como estén planificadas, serán recibidas previo informe de fiscalización y una vez completadas aquellas, con la presentación de los certificados respectivos y a petición del interesado, el señor Alcalde, autorizará el levantamiento de las garantías presentadas. El calendario para aprobar por parte de las dependencias municipales será en un máximo de 15 días.

Para la entrega de los trabajos de urbanización el responsable deberá notificar a la Dirección de Obras Públicas Municipales a fin de que se efectúe una inspección y verificación de los trabajos realizados, los que deberán cumplir con todo lo establecido en el diseño propuesto por el Urbanizador y aprobado por la municipalidad, para el efecto dicha dirección emitirá un informe certificando el cumplimiento de las obras efectuadas, cumplido esto, a petición del promotor el Alcalde autorizará el levantamiento de las garantías presentadas.

El plazo para aprobar los trabajos, por parte de las dependencias municipales será de un máximo de 15 días a partir de la solicitud del promotor.

Es responsabilidad del urbanizador velar por la buena calidad de materiales y trabajos realizados en la urbanización.

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN

Art. 25.- El procedimiento para la aprobación de proyectos de urbanización, será el establecido para la aprobación de proyectos de lotizaciones, previsto en el Art. 15 de la presente Ordenanza.

TITULO TERCERO
Capítulo I

DE LAS NORMAS COMUNES AL LOTEAMIENTO

Art. 26.- Toda lotización, urbanización y desmembración que se efectuare en el cantón Pangua, se sujetará a las características de uso del suelo para lo cual se instauran tres zonas, en las cuales se establece un lote mínimo con un frente mínimo de acuerdo al siguiente cuadro:

Zona Consolidada
Frente Mínimo: 8 m. Moraspungo
Frente Mínimo: 7 m. El Corazón, Pinllopata y Ramón Campaña.
Área Mínima: 80 m2.

Zona Semi consolidada
Frente Mínimo: 10 m.
Área Mínima: 150 m2.

Zona de Expansión
Frente Mínimo: 12 m.
Área Mínima: 250 m2.

Art. 27.- Los lotes de terreno de una lotización o urbanización tendrán un trazado regular salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 28.- En caso de efectuarse partición judicial o extrajudicial, el tamaño del lote podrá ser inferior a los establecids anteriormente, pero en ningún caso será menor de 60m2, con un frente mínimo de 6m.

Art. 29.- Cualquier consulta sobre normas o disposiciones técnicas las observará la Jefatura de Planificación, previa solicitud por escrito del interesado.

De producirse algún inconveniente en cuanto a las dimensiones del área y frente al terreno a subdividirse, la Comisión de Planeamiento Urbano, previo informe técnico de los departamentos municipales, dará su dictamen para que resuelva el I. Concejo.

Capítulo II

DE LAS NORMAS COMUNES A LAS VIAS

Art. 30.- Los lotizadores y urbanizadores, en la planificación de vías, deberán eliminar toda barrera contra minusválidos o impedidos físicos.

Art. 31.- Para los efectos de la presente ordenanza, el sistema vial puede clasificarse de la siguiente manera:

Vía de acceso a la ciúdad: 10m de calzada y 3m para aceras.

Vías de Primer Orden (Asfaltadas y Adoquinadas) de 8 a 10m de calzada y 3m de aceras

Vías de Segundo Orden, de 7,20 a 8m de calzada y 3m de aceras

Vías de Tercer Orden, de 6 a 7,20m de calzada y 3m de aceras

Vía Peatonal, de 3m de calzada sin aceras, con mojones al inicio que impida el acceso vehicular, con una longitud máxima de 50m desde vía carrozable.

Art. 32.- **Especificaciones Mínimas Para Diseño De Vías.-** Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo:

ACERAS: Se tomará un ancho mínimo de 1,50 metros; la dimensión final dependerá del tráfico peatonal asumido, más la franja de encespado que, en ningún caso, será inferior a 50 cm. En urbanizaciones de interés social el ancho mínimo será de 1,00 metros.

ANCHO DE CALZADA: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinente. Sin embargo en ningún caso el casco urbano de Pangua tendrá una calzada inferior a 6m.

PARTERRE: Se recomienda un ancho mínimo de 1 metro.

SECRETARIA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

RADIO DE OCHAVA: Se consideran los siguientes radios mínimos:

-	Entre calles:	3,00 metros
-	Entre avenidas:	8,00 metros

Art. 33.- DISEÑO DE VÍAS.- La Municipalidad diseñará las vías expresas y colectoras en base a los planes y los estudios específicos sobre vialidad y transportes, determinados por el organismo regulador de la materia. El diseño y construcción de las vías locales, peatonales y escalinatas pueden ser realizadas por el urbanizador, sujetándose a lo dispuesto en la propuesta de ordenamiento urbano y las normas del Reglamento Urbano, previa la aprobación de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 34.- PAVIMENTOS.- Deberán cumplir las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes".

Art. 35.- CURVAS DE RETORNO.- Se podrá diseñar curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$$r = \frac{C + 1/2\,C}{2}$$

donde: C = ancho de la calzada.

La contra curva de diseño (tangente a la curva de retorno) tendrá un radio equivalente al doble del radio de la curva de retorno.

Art. 36.- ESCALINATAS PEATONALES.-

Las escalinatas peatonales cumplirán las siguientes medidas:

- Ancho mínimo 1.5 metros
- Huella mínima 0.35 metros
- Contrahuella máxima 0.18 metros

Las áreas de vías, calles, escalinatas, aceras, parterre etc, que se planifiquen en los proyectos de lotización y urbanización pasarán a dominio municipal por el solo hecho de la aprobación de los planos y de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez obtenida la aprobación del Concejo, el propietario (s) o promotor (es), de la urbanización, lotización, reestructuración parcelaria , expedido el acuerdo respectivo y/o resolución, junto con el plano o planos y demás documentos habilitantes, los hará protocolizar ante una notaría pública en el cantón Pangua, e inscribir en el Registro de la Propiedad; luego registrar en el Catastro Municipal, enseguida de esto entregará 1 ejemplar al Municipio para archivo de los departamentos jurídico, secretaría y Jefatura de Planificación.

TITULO CUARTO
Capítulo I

DE LAS CONTRIBUCIONES COMUNITARIAS

Art. 37- Toda desmembración, lotización o urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie no será inferior a lo establecido en el cuadro siguiente, de acuerdo al porcentaje. Ninguna zona destinada a este efecto puede ser utilizada para otro uso según las circunstancias, destinadas directamente a la prestación de servicios públicos, y únicamente podrá ser cambiado su destino, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 258 de la Ley de Régimen Municipal.

- El 5% del área urbanizable o lotizable en lotes, que van hasta los 1.200 m2
- El 8% del área urbanizable o lotizable, en lotes que van desde 1.201 m2 hasta 6.000 m2
- EL 10% del área urbanizable o lotizable, en lotes que van desde los 6.001 a 12.000 m2
- El 15% del área urbanizable o lotizable, en lotes 12.001 m2 y más.

Art. 38.- No pueden ser destinadas para equipamiento comunal, las áreas afectadas por vías carrozables y peatonales, líneas de alta tensión, canales abiertos, riberas de ríos, las vecinas a terrenos inundables, zonas de protección declaradas legalmente por la Municipalidad o que presenten pendientes superiores al 35%; para dejar espacios verdes podrá considerarse pendientes de hasta el 50%.

Art. 39.- Las áreas destinadas a equipamiento comunal público y servicios deberán ser entregadas por el urbanizador a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo al proyecto aprobado y previo informe de la Dirección de Obras Públicas. El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta la entrega oficial al municipio.

Art. 40.- No se exigirá contribución de áreas comunales cuando:

a) La división sea en dos lotes;
b) Cuando el porcentaje del área total del predio, sea inferior a la cabida mínima que establece la zonificación del sector; pero en todo caso no menor de 80m2 con un mínimo de 10m de frente; y,
c) En caso de predios adquiridos por herencia, donación de padres a hijos, división de hecho y división judicial, siempre y cuando no tenga fines comerciales.

Art. 41.- Los terrenos destinados como contribución comunitaria serán entregados a la Municipalidad mediante escritura pública y se inscribirán en el Registro de la Propiedad de Pangua, luego se registrará en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

TITULO QUINTO
Capítulo I

DE LAS TASAS

APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 42.- Tasas por aprobaciones de planos.- Las tasas de aprobación de planos serán las siguientes:

- En las lotizaciones 0,40 USD por cada metro cuadrado
- En las urbanizaciones 50 USD por cada lote planificado como estímulo a las inversiones en obras y servicios.

CONCESIÓN DE LÍNEAS DE FÁBRICA

Art. 43.- La concesión de Líneas de fábrica, está a cargo de la Jefatura de Planificación, y para su emisión exigirá a los propietarios o interesados los siguientes documentos:

SECRETARIA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

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.

Carta de pago del impuesto predial del inmueble a ser desmembrado del año en curso; y,

Certificado de no adeudar al Municipio.

Art. 44.- El cálculo de la tasa por contribución de línea de fábrica se multiplicará el número de metros lineales del frente del predio, por el costo del metro lineal de conformidad con el siguiente cuadro:

COSTO DE LA LÍNEA DE FÁBRICA

SECTOR	Costo/ USD MI
Área urbana de la parroquia El Corazón	0,50
Área urbana de la parroquia Moraspungo	0,50
Área urbana de la parroquia Ramón Campaña	0,50
Área urbana de la parroquia Pinllopata	0,50

TITULO SEXTO
Capítulo I

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 45.- Son infracciones los actos que contravengan a la presente ordenanza.

Art. 46.- Si de hecho se realizare divisiones de terreno sin autorización de la Municipalidad, éstas no surtirán efecto alguno en las ventas o promesas de ventas realizadas por instrumento público, privado o en cualquier otra forma y no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad la división, y de hecho se lo hiciere, este acto será nulo y se aplicará al vendedor y/o promitente vendedor la multa de conformidad con lo dispuesto por el Art. 209 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a las que diere lugar. Las sanciones referidas serán impuestas por el Comisario Municipal.

Art. 47.- No tendrán ningún valor ni efecto para la Municipalidad de Pangua, las enajenaciones y transmisiones de dominio que se efectuaren con violación a las disposiciones de esta ordenanza, ni aún por concepto de participaciones hereditarias o de sociedades y compañías.

Art. 48.- Para el caso de particiones de bienes de sociedades, compañías o herederos que realizaren trámites judiciales o extrajudiciales con la intervención de notarios o jueces, tendrán estos funcionarios, que notificar a la Jefatura de Planificación, y en caso de no hacerlo se hará conocer al Consejo Nacional de la Judicatura su inobservancia a la Ley.

Art. 49.- Se prohíbe a los funcionarios y empleados municipales tramitar y conceder líneas de fábricas, aprobación de planos, sin cumplir las disposiciones de esta ordenanza. Así mismo, es prohibido a los funcionarios y empleados municipales tramitar o autorizar las lotizaciones o urbanizaciones sin cumplir con las normas establecidas en esta ordenanza.

Si algún funcionario o empleado que autorizare o permitiere urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones, desmembraciones, etc.; y, cambios o modificaciones a los planos, sin que previamente se haya obtenido la autorización municipal y cumplir con todos los requisitos de la ley y esta ordenanza, serán objeto de sumario administrativo para la aplicación de las sanciones de ley, que serán impuestas por la autoridad nominadora.

Art. 50.- Si el propietario o representante de un terreno urbano, se encuentre realizando obras de urbanización o lotización o división de terrenos, sin la autorización del funcionario o del Concejo según corresponda será sancionado y juzgado al pago de multa de hasta 100 salarios básicos unificados vigentes, sin perjuicio de las acciones penales y civiles a que diere lugar.

Conforme lo determina el Art. 228 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, los notarios para autorizar, y los registradores de la propiedad para inscribir una escritura, exigirán la autorización del concejo concedida para la parcelación de los terrenos. De conformidad con lo establecido en la presente ordenanza en la aprobación de proyectos de lotización y urbanización se contará con dicha autorización y en los demás casos bastará la autorización emitida por la Jefatura de Avalúos y Catastros, documentos que según correspondan formarán parte integrante de la escritura pública.

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

Art. 51.- Los propietarios o promotores de urbanizaciones estarán sujetos de inspecciones periódicas de avance de obra y si al cabo de tres años no hubieren ejecutado las obras en su totalidad, serán sancionados con la suspensión de la autorización correspondiente.

Art. 52.- El Jefe de Planificación, podrá imponer al promotor, propietario del terreno, o al encargado de la urbanización o lotización que tramita, una multa de hasta el 100% del valor del predio determinada por la Jefatura de Avalúos y Catastros si no cumple con los trabajos y obras de infraestructura que se comprometió ejecutar el o los propietarios, promotor de la lotización, urbanización, reestructuración parcelaria, al cabo de un año de la autorización del Concejo y la ejecución de las garantías presentadas o conminarlos a la conclusión de las obras inconclusas.

En caso de que la Municipalidad resuelva realizar las obras por cuenta de los obligados, se procederá al cobro más el 50% de su valor y previa la emisión del título de crédito exigible aún por la vía coactiva con todos los recargos de ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En el área rural podrá llevarse a acabo lotizaciones destinados a vivienda o huertos familiares., para el efecto cumplirán los requisitos establecidos en los numerales 1,4,5,6 y 8 del Art. 14 de la presente Ordenanza.

En torno a los proyectos de lotización rural se determinará la parte del terreno que será destinado para vía, áreas verdes, áreas comunales y de carácter educativo para el servicio de la administración pública, religiosa, deportiva, en la proporción y forma como se determina en el artículo 37 de esta ordenanza.

SEGUNDA.- No se podrá desmembrar, lotizar o urbanizar terrenos que se encuentren al borde de una quebrada, debiendo considerarse un retiro mínimo de 15 metros, según el caso, desde el borde de la quebrada hasta los

SECRETARÍA MUNICIPAL
EL CORAZÓN
CANTÓN - PANGUA

lotes planificados, ésta área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de propiedad particular.

TERCERA.- Para efectos de establecer de manera adecuada las normas comunes referentes al loteamiento de acuerdo a las zonificaciones, forma parte integrante de la presente ordenanza los planos adjuntos, que corresponden a las parroquias de El Corazón; Moraspungo; Ramón Campaña y Pinllopata, pertenecientes al cantón Pangua.

CUARTA.- Queda terminantemente prohibido conceder permisos de construcción en las zonas determinadas como de alto riesgo al tenor de los planos referidos.

QUINTA.- Todo aquello que no se halle previsto en la presente ordenanza se aplicará las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y más normas conexas en lo que fuera pertinente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- DEROGATORIA.- Quedan expresamente derogadas las ordenanzas y otros actos administrativos emitidos por el Concejo Municipal que se opongan a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pangua, a los cuatro días del mes de octubre del año dos mil diez.

Sr. Aureliano Gómez Sandoval
VICEALCALDE

Sra. Nuvia Timbiano Albán
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARIA MUNICIPAL EL CORAZÓN CANTÓN - PANGUA

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: que la Ordenanza precedente fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Pangua, en sesiones ordinarias realizadas en los días veintisiete de enero y cuatro de octubre del año dos mil diez respectivamente, siendo aprobada de manera definitiva en la última de las sesiones señaladas. El Corazón cinco de octubre del año dos mil diez.

SECRETARIA MUNICIPAL EL CORAZÓN CANTÓN - PANGUA

Sra. Nuvia Timbiano Albán
SECRETARIA DEL CONCEJO

VICEALCALDIA DEL CANTON PANGUA, *seis de octubre del año dos mil diez.-* ***Vistos:*** De conformidad con el Art. 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remítase original y copias de la presente Ordenanza, ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.- ***Cúmplase.***

Sr. Aureliano Gómez Sandoval
VICEALCALDE

ALCALDÍA DEL CANTÓN PANGUA a los ocho días del mes de octubre del año dos mil diez.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 129 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- ***SANCIONO.-*** La presente Ordenanza para que entre en vigencia desde la presente fecha, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial.

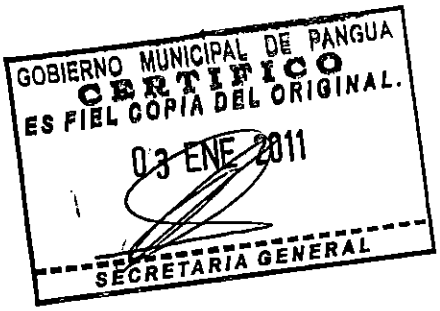
Sr. Juan Muñoz Solano
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

Proveyó y firmó la presente Ordenanza, el Sr. Juan Muñoz Solano, Alcalde del Gobierno Municipal del Cantón Pangua el once de octubre del año dos mil diez.- **LO *CERTIFICO.***

Sra. Nuvia Timbiano Albán
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARIA MUNICIPAL EL CORAZÓN CANTÓN - PANGUA

SECRETARIA MUNICIPAL EL CORAZÓN CANTÓN - PANGUA


GOBIERNO MUNICIPAL DE PANGUA
CERTIFICO
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL.
03 ENE 2011
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICACIÓN DE AUTENTICIDAD DOCUMENTAL

Yo, Abg. Álvaro Sevilla Aliatis, en calidad de Secretario General y del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua, **CERTIFICO** que el documento correspondiente a la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE DESMEMBRACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES, CONTRIBUCIONES COMUNITARIAS Y REESTRUCUTRACIONES PARCELARIAS EN EL CANTÓN PANGUA** que antecede a la presente certificación, constituye una reproducción íntegra y fiel del documento original que reposa en los archivos de esta institución municipal, cuyas firmas manuscritas y demás elementos documentales constan en el ejemplar original.

La presente certificación se emite para los fines administrativos y legales pertinentes, a efectos de respaldar la presentación de la ordenanza en formato PDF digitalizado.

El Corazón, 22 de octubre de 2026.

Atentamente,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
ALVARO JESUS SEVILLA ALIATIS

Abg. Álvaro Sevilla Aliatis
SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA