EL 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**, los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;*

***Que**, el artículo 56 del COOTAD determina que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización;*

***Que**, los artículos 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código otorga al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

***Que**, el artículo 322 del COOTAD, 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 artículo 264 numerales 1 y 2 de la Carta Magna, prevé como competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial; así como el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*

***Que**, el Artículo 466 del COOTAD, establece que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.*

***Que**, de acuerdo a lo expresado en el Art. 54 literal c) del COOTAD es atribución de los Gobiernos Autónomos Municipales establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual se determinarán 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;*

***Que**, el Art. 55 letra b) del COOTAD, prescribe como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*

***Que**, el Art. 57 del IBÍDEM letra x), determina que al concejo municipal le corresponde: 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**, uno de los principios consagrados en el artículo 3 del COOTAD establece equidad interterritorial, procurando garantizar el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos;*

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

***Que**, el COOTAD, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES. Cap. II. Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes. Sección Primera, Art. 470, Art. 471, Art. 472, Art. 473 Art. 474, Art. 475, Art. 476, Art. 477, Art. 478 y Art. 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**, el Art. 424 IBIDEM, establece que en toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.... Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral.*

***Que**, el Concejo Municipal del Cantón Pangua en sesiones ordinaria y extraordinaria de fechas 04 y 09 de julio del 2012 respectivamente, aprobó la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Pangua;*

***Que**, dentro de dichos planes se determinan normas técnicas de carácter general, siendo necesaria su regulación, a través de la emisión de ordenanzas, reglamentos y resoluciones;*

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales

E X P I D E:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACION DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA.

TITULO PRIMERO

Capítulo I
AMBITO DE APLICACION

Art. 1.- La presente ordenanza tendrá vigencia en toda la jurisdicción cantonal de Pangua.

Art. 2.- Para realizar cualquier clase de división de un predio, llámese urbanizaciones, fraccionamientos, lotizaciones, reestructuraciones o unificación de lotes, deberán sujetarse a las normas previstas en esta Ordenanza y obtener la autorización de la municipalidad, sin este requisito, los Notarios Públicos no podrán otorgar o autorizar escrituras públicas ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hiciere, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

Capítulo II
DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Art. 3.- Para efectos de aplicar la presente ordenanza, se tomará en cuenta las siguientes definiciones:

PROMOTOR.- Es la persona que como propietario del terreno 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.

FRACCIONAMIENTO.- Se entiende por fraccionamiento, la separación de una o más partes de terreno de otro de mayor cabida, misma que para efectos de la presente ordenanza se ha considerado en las siguientes formas: fraccionamiento o subdivisión urbana y rural, fraccionamiento agrícola, urbanización y lotización.

FRACCIONAMIENTO URBANO.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto.

FRACCIONAMIENTO RURAL.- Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerar como suburbanas, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

FRACCIONAMIENTO AGRICOLA.- 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 o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

URBANIZACION- Se considera urbanización, la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas, 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

LOTIZACIÓN RURAL.- Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) 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 que

técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

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 subdivisión, lotización o urbanización, de acuerdo a las normas señaladas en el COOTAD y ésta Ordenanza.

RESTRUCTURACIÓN DE LOTES.- Se entenderá por reestructuración de lotes 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.

INTEGRACIÓN O UNIFICACION 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.

Art. 4.- 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.

Art. 5.- En los fraccionamientos urbanos o rurales, lotizaciones rurales y urbanizaciones 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; y,
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.6.- 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. 7.- 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 LOS FRACCIONAMIENTOS
REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO

FRACCIONAMIENTO URBANO

Art. 8.- Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o que se vaya a realizar dentro del proyecto, La autorización de fraccionamiento o subdivisión urbana, al tenor del Art. 472 del COOTAD, serán tramitadas y resueltas de manera directa por el Alcalde, mediando para el efecto los informes técnicos emitidos por las unidades de Regulación Urbana y Rural y Sindicatura, previo el cumplimiento de los requisitos legales y en estricto cumplimiento a las normas comunes al loteamiento y más disposiciones establecidas en la presente Ordenanza que sean aplicables. Las aprobaciones se remitirán a la Unidad de Regulación Urbana y Rural para el archivo respectivo.

Art. 9.- Para obtener la autorización, se presentará los siguientes documentos:

a) Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal, dirigida al Alcalde.
b) Copia de cédula y papeleta de votación de los propietarios;
c) Línea de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la subdivisión;
d) Copia de la escritura y certificado del Registrador de la Propiedad actualizado;
e) Carta de pago del impuesto predial del inmueble del año en curso;
f) Certificado de no adeudar al Municipio;

g) Plano topográfico georeferenciado del terreno, en escala legible de acuerdo al área del terreno. El anteproyecto deberá venir acompañado de 3 juegos del proyecto y en archivo magnético y deberá contener los siguientes elementos: Propuesta de loteamiento sujetándose a las líneas de fábrica; 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, firmas del propietario, firma del profesional a fin a la materia (Ing. Civil, Arquitecto, Ingenieros Agrónomo, agropecuario, forestal, ambiental etc.).

Art. 10.- Recibida la solicitud con todos los requisitos establecidos, el Alcalde dispondrá el trámite respectivo a la Unidad de Regulación Urbana y Rural; unidad 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 Alcalde autorizará mediante resolución el fraccionamiento, y remitirá todo el expediente a la Unidad de Regulación Urbana y Rural para la ejecución de la resolución, previo el pago de tasas retributivas y la compensación de áreas verdes o comunales de ser el caso.

En caso de que la Unidad de Regulación Urbana y Rural y Sindicatura, encontrara 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.

Este tipo de fraccionamiento se someterá a lo previsto en el literal a) del Art. 6 de esta ordenanza.

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 11.- Se considera urbanización, la división de un inmueble ubicado en las zonas urbanas, en más de diez lotes, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte.

Art. 12.- El propietario, o su representante o mandatario presentarán el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva del proyecto;

b) Planos topográficos georeferenciados que serán elaborados por un Ing. Civil o Arquitecto debidamente registrado en la Municipalidad que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:

- A nivel urbanístico: El proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las afectaciones previstas en esta Ordenanza, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o ,1:500.

- A nivel arquitectónico: El proyecto deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.

c) Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;

d) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;

e) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;

f) Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito.

g) Copia del carné de registro municipal del profesional responsable.

h) Certificado de línea de fábrica;

i) Certificado de no adeudar al Municipio;

j) Copia de pago del impuesto predial del año en curso;

k) Solicitud dirigida al Alcalde;

m) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por la instancia municipal competente, las demás certificaciones serán otorgadas por las direcciones o entidades pertinentes;

n) Estudio de suelos; y,

o) Deberán presentar la planificación de las áreas verdes y comunales.

Los documentos se presentarán en originales o copias certificadas

Art. 13.- El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 12 de esta Ordenanza, lo siguiente:

a) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:

- Área total del terreno a urbanizarse;

- Área total de lotes;

- Área útil;

- Áreas verdes y comunales;

- Densidad de población considerada;

- Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;

- Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;

- Cortes transversales de quebradas;

- Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;

- Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese;

b) Tres copias de los planos georeferenciados donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en tres carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista que será Ing. Civil o Arquitecto debidamente registrado en la Municipalidad, nombre del proyecto, contenido de la lamina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;

c) Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica;

d) Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura;

e) Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,

f) Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación.

Art. 14.- Las urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a) Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;

b) Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;

c) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;

d) Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;

e) Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por la Dirección de Planificación y Desarrollo;

f) Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanada) que permita amplia visibilidad;

h) No se aceptará planificar urbanizaciones en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%);

i) La vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público;

j) Las vías a su vez, serán:

*- **De tipo Local,** las vías cuya longitud sea de hasta trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de diez metros (10,00 m.) siendo la calzada de seis metros (6,00 m.); y, las aceras de dos metros (2.00 m.);*

*- **De tipo Colector**, las vías que superen los trescientos metros (300,00 m.), tendrán un ancho mínimo de doce metros (12,00 m.), las calzadas de ocho metros (8,00 m.); y, aceras de dos metros (2.00 m.);*

*- **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de veinte y dos metros (22,00 m.), la calzada será de ocho metros (8,00 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros (2.00 m.)*

Si la vía no tiene continuidad será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de siete metros (7.00 m.);

k) En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;

l) En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Planificación y Desarrollo;

m) En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros cincuenta centímetros mínimo (2,50m.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 20 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

n) Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie mínima del quince por ciento (15%) del área útil total del terreno. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de destino, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos total o parcialmente su uso o dominio. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;

o) No pueden ser destinadas a espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riveras de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);

p) Si el predio limita o está atravesado por un río, se dejará una franja de protección de veinte y cinco metros (25,00 m.) de ancho a cada lado, medidos horizontalmente desde la ribera u orilla por todo el largo de su trayectoria, las mismas que se constituyen bienes municipales de dominio y uso público; y,

q) Debe estar separado de los bordes de quebrada por una distancia de quince metros (15,00 m.) a cada lado, medidos horizontalmente desde el borde superior.

Art. 15.- El propietario de la urbanización será el único responsable de ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

a) Aceras y bordillos de hormigón o adoquin con resistencia de f'c = 180 Kg./cm2;

b) Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;

c) Red de distribución de agua potable;

d) Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento;

e) Instalación de acometidas domiciliarias;

f) Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;

g) Lo planificado en las áreas verdes y comunales;

h) Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;

i) Las demás que señale la Dirección de Planificación y Desarrollo, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Art. 16.- El urbanizador entregará a favor del Municipio una garantía que avale el cien por ciento (100%) del valor de todas las obras de infraestructura, mediante póliza de seguros, garantía bancaria, o hipoteca en primera. La garantía debe estar vigente y por tanto renovarse si es el caso, quince días antes de su vencimiento, hasta la suscripción del acta de entrega-recepción definitiva de todas las obras descritas en el Art. 15 de esta Ordenanza; 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.

Art. 17.- Si durante el plazo de ejecución de las obras hubiere incremento de los costos de las obras de infraestructura deberá ampliarse la garantía a efecto que cubra los valores.

Art. 18.- 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 y Desarrollo. La prórroga será otorgada por el Alcalde o Alcaldesa. Se podrá realizar recepciones parciales, siempre y cuando la urbanización se realice en terrenos con una superficie mayor a dos hectáreas.

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 presentara un informe a la dirección respectiva.

Art. 19.- 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, asi como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

Art. 20.- La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde, 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 y Desarrollo. El acta definitiva será suscrita cuando haya trascurrido 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, si éstas no cubren el valor total se emitirá el correspondiente titulo de crédito en contra del propietario de la urbanización por la diferencia.

Art. 21.- A partir de la suscripción del acta definitiva, será la Municipalidad la encargada de dar mantenimiento y reparar los daños, conjuntamente con la comunidad, siempre que sea de su competencia de conformidad con la Constitución y la ley.

Art. 22.- 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.

FRACCIONAMIENTO RURAL

Art. 23.- Se considera fraccionamiento rural a la división de un inmueble en dos (2) a diez (10) lotes de terreno con frente a una vía pública existente o a las que consten en el proyecto y que se encuentren ubicadas en zonas que técnicamente pueden considerar como suburbanas, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

Art. 24.- Se sujetará en lo que fuere aplicable a lo dispuesto en el Art. 9 y su procedimiento será conforme lo establece el Art. 10 de la presente ordenanza.

Este tipo de fraccionamiento, se someterá a lo previsto en el literal a) del Art. 6 de esta ordenanza.

DE LAS LOTIZACIONES

Art. 25.- Se considera lotización rural, a la división de un inmueble en más de diez (10) 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 que técnicamente pueden considerarse como urbanizables, suburbanas o de expansión urbana, que tengan factibilidad inmediata o mediata para contar con los servicios básicos.

Art. 26.- No se autorizará lotizaciones en terrenos que se encuentren en zonas de protección ecológica; y, de riesgo.

Art. 27.- Para obtener la aprobación, se presentará los documentos constantes en los literales a) b) d) e) f); y, h) del Art. 9 de esta ordenanza, además deberán presentar el registro municipal del profesional responsable que deberá ser Ing. Civil o Arquitecto.

Art. 28.- Las Lotizaciones, deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a) Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata o mediata para la provisión de servicios básicos;
b) No se aceptara planificar lotizaciones, en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%), a menos que el propietario los entregue aterrazados y estabilizados sus taludes, en caso de un terreno de pendientes muy variadas este requisito se aplicará al ochenta por cieno (80%) del área útil;
c) Las vías se sujetarán a lo dispuesto en el Art. 14 literal j) de esta ordenanza en lo que sea aplicable.
d) Se podrá proyectar pasajes, los mismos que serán de seis metros (6,00m.) de ancho. La curva de retorno será proporcional al ancho del mismo.

En lo demás se sujetara a lo dispuesto en el Art. 14 de la presente ordenanza en lo que fuere aplicable.

Art. 29.- La Unidad de Regulación Urbana y Rural, 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, finalmente se remitirá todo el expediente a la Unidad de Regulación Urbana y Rural para la ejecución de la resolución, previo el pago de tasas retributivas.

En caso de que la Unidad de Regulación Urbana y Rural y la Comisión, encontrara 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. A su vez el Concejo Municipal podrá también hacer observaciones en cuyo caso volverá el expediente a la Unidad de Regulación Urbana y Rural.

Art. 30.- El propietario de la lotización será el único responsable de ejecutar todas las obras de lotización determinadas en el Art. 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, reserva de lotes, u otro documento similar, así como tampoco recibir dinero por estos conceptos.

Art. 31.- La autorización de transferencia de dominio se otorgará por parte del Alcalde, una vez que se suscriba el acta de entrega-recepción por parte de la Dirección de Planificación y Desarrollo, a entera satisfacción de la Municipalidad.

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 a fin de que se realicen los cambios correspondientes en el catastro.

FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

Art. 32.- 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 o ganadera, que tengan acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto.

Art. 33.- Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

Art. 34.- Con referencia a la documentación a presentarse para la aprobación de los fraccionamientos agrícolas, se sujetara a lo dispuesto en el Art. 9 de la presente ordenanza a acepción del literal c), no se exigirá áreas verdes y comunales.

Art. 35.- Cada lote de terreno tendrá mínimo una hectárea de superficie, de conformidad con las normas de loteamiento previstos en esta ordenanza.

Art. 36.- Las vías que se proyecten serán mínimas en un ancho no menor a seis metros (6,00 m.).

Art. 37.- La vías que se proyecten, pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público.

Art. 38.- Esta clase de fraccionamientos además se sujetarán al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el I. Concejo Municipal de Pangua.

TITULO TERCERO

Capítulo I
DE LAS NORMAS COMUNES AL LOTEAMIENTO

Art. 39.- Toda fraccionamiento, urbanización, lotización que se efectuare en el cantón Pangua, se sujetará a las características de uso del suelo para lo cual se instauran dos zonas, en las cuales se establece un lote mínimo con un frente mínimo de acuerdo al siguiente cuadro:

ZONA URBANA • *Fraccionamiento urbano* • *Urbanización*	*CONSOLIDADA* *Frente Mínimo: 8 m. Moraspungo* *Frente Mínimo: 7 m. El Corazón, Pinllopata y Ramón-Campaña* *Área Mínima: 80 m2.*
	SEMICONSOLIDADA *Frente Mínimo: 10 m.* *Área Mínima: 150 m2*
	EXPANSIÓN *Frente Mínimo: 12 m.* *Área Mínima: 250 m2*
ZONA RURAL • *Fraccionamiento rural* • *Lotización rural* • *Fraccionamiento agrícola*	*Fraccionamiento Rural* *Frente Mínimo: 12 m.* *Área Mínima: 250 m*
	Lotización Rural *Frente Mínimo: 12 m.* *Área Mínima: 250 m2*
	Fraccionamiento Agrícola *Frente Mínimo: 40 m.* *Área Mínima: 10.000 m2*

Art. 40.- Los lotes de terreno proyectados en una lotización o urbanización tendrán un trazado regular salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 41.- En caso de efectuarse partición judicial o extrajudicial, el tamaño del lote podrá ser inferior a los establecidos anteriormente: zona urbana 60m2, con un frente mínimo de 6m; zona rural, fraccionamiento rural, hasta un mínimo de 100 m2 con un frente mínimo de 10m; y, Fraccionamiento agrícola hasta un lote mínimo de 7.056m2, con un frente mínimo de 30 metros.

Art. 42.- Cualquier consulta sobre normas o disposiciones técnicas las observará la Unidad de Regulación Urbana y Rural, previa solicitud por escrito del interesado.

TITULO CUARTO

Capítulo I
DE LAS CONTRIBUCIONES COMUNITARIAS

Art. 43- Cualquiera de las formas de fraccionamiento con excepción del agrícola, deberá obligatoriamente contemplar áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, para dicho efecto se fija para las urbanizaciones y lotizaciones la superficie equivalente al 15% calculado del área útil del terreno a ser lotizado o urbanizado, mientras que en los fraccionamientos urbanos y rurales el 10% calculado del área útil del terreno a ser fraccionado, de conformidad con lo prescrito en el Art. 424 del COOTAD. No obstante lo anterior, si la contribución comunitaria es inferior al lote mínimo de acuerdo a la zonificación (URBANA: consolidada, semi consolidada y de expansión. RURAL) se deberá compensar con el pago en dinero al tenor del avaluó catastral vigente.

Ninguna zona destinada a áreas para zonas verdes y equipamiento comunal pueden ser utilizadas para otro uso y únicamente podrá ser cambiado su destino, de acuerdo con lo dispuesto en el COOTAD.

Art. 44.- 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 o que presenten pendientes superiores al 30% y aquellas determinadas expresamente el Art. 424 del COOTAD; para dejar espacios verdes podrá considerarse pendientes de hasta el 50%.

Art. 45.- Conforme dispone el Art. 479 del COOTAD, las autorizaciones y aprobaciones de desmembraciones o fraccionamientos en cualquiera de sus formas y de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el GAD Municipal.

TITULO QUINTO

Capítulo I
DE LA RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACION O UNIFICACION DE LOTES

RESTRUCTURACION DE LOTES

Art. 46.- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Art. 47.- Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

Art. 48.- Para efectos del presente procedimiento se deberá presentar la siguiente documentación:

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

2.- Copias de cédulas y papeletas de votación de los propietarios

3.- Líneas de fábrica actualizada de las calles públicas que dan frente a los predios objeto de la restructuración.

4.- 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 restructuración.

6.- Carta de pago de los impuestos prediales de los inmuebles a ser reestructurados del año en curso.

7.- Certificado de no adeudar al Municipio

8. Levantamiento planimétrico del trazado de los lotes a reestructurarse

El ante proyecto de restructuración de lotes, mismo que se realizará en base de un plano topográfico georeferenciado del terreno, en escala legible de acuerdo al área de terreno. Las curvas del nivel deberán estar referidas con coordenadas geográficas. El anteproyecto deberá venir acompañado de 3 juegos del proyecto y deberá contener los siguientes elementos:

Propuesta de reestructuración; cuadro 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.

9.- Copia del carnet de registro municipal del profesional responsable.

Art. 49.- Para la aprobación de este trámite se procederá conforme el procedimiento definido en el Art. 10 de esta ordenanza en lo que fuere aplicable.

INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES

Art. 50.- 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 cumpla 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 catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Art. 51.- 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 posesiónanos de los lotes afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existentes sobre ellos.

Art. 52.- En caso de integración voluntaria de lotes, para obtener la autorización, se presentará los siguientes documentos:

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

2.- Copias de las escrituras y certificados del Registrador de la Propiedad actualizado de los bienes inmuebles a ser unificados.

3.- Copias de cédulas y papeleta de votación de los propietarios

4.- Carta de pago del impuesto predial de los bienes inmueble a ser unificados correspondiente al año en curso.

5.- Certificado de no adeudar al Municipio

6.- Plano topográfico 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. Con las firmas de propietario y cada colindante, la firma del profesional responsable que será Ing. Civil o Arquitecto previamente registrado en la Municipalidad.

7.- Declaración juramentada declarando que el proyecto que presenta para la unificación de lotes no afecta a los colindantes de los lotes a unificarse ni a terceras y que la información y documentación proporcionada a la Municipalidad para este efecto es legal; y,

8.- Copia del carné de registro municipal del profesional responsable.

Art. 53.- Recibida la solicitud con todos los requisitos establecidos, el Alcalde dispondrá el trámite respectivo a la Unidad de Regulación Urbana y Rural; unidad 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 Alcalde en sesión someterá a decisión del Concejo Municipal, cuerpo colegiado que autorizará mediante resolución la integración o unificación de lotes y remitirá todo el expediente a la Unidad de Regulación Urbana y Rural para la ejecución de la resolución, previo el pago de tasas retributivas.

En caso de que la Unidad de Regulación Urbana y Rural y Sindicatura, encontrara 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.

TITULO SEXTO

Capítulo I
DE LAS TASAS

Art. 54.- Las tasas por aprobaciones de planos, línea de fábrica y demás, se sujetarán a lo dispuesto en la ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE TASAS RETRIBUTIVAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS, QUE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PANGUA PRESTA A LOS USUARIOS y sus reformas, expedidas para el efecto. No obstante lo anterior y por no haberse normado, la aprobación de planos de urbanizaciones e integración o unificación de lotes, se aplicará una tasa retributiva equivalente al 15% de la remuneración básica unificada por cada lote urbanizado o a ser unificado respectivamente. El registro profesional tendrá el valor equivalente a 10% de la remuneración básica unificada.

DE LAS LÍNEAS DE FÁBRICA

Art. 55.- La concesión de Líneas de fábrica, está a cargo de la Unidad de Regulación Urbana y Rural, y para su emisión exigirá a los propietarios o interesados los siguientes documentos:

a) 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;
b) Carta de pago del impuesto predial del inmueble a ser desmembrado del año en curso; y,
c) Certificado de no adeudar al Municipio.

DEL REGISTRO PROFESIONAL

Art. 56.- 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 de fraccionamiento previstos en esta ordenanza (Lotización y urbanización, documento que tendrá vigencia durante un año calendario.

Art. 57.- Para dicha inscripción se requerirá a los profesionales ingenieros civiles y arquitectos los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al Alcalde;
b) Copia de la cédula y comprobante de votación;
c) Copia certificada del título profesional;
d) Constancia de inscripción del título profesional en la SENESCYT; y,
e) Pago de la tasa prevista en el Art. 54 de esta ordenanza.

Verificado el cumplimiento de requisitos establecidos, se procederá a la emisión del carnet correspondiente.

Art. 58.- La falta de inscripción, ocasionará 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 prohibida.

Art. 59.- La unidad encargada de verificar el cumplimiento de requisitos para el registro profesional y la emisión del carnet correspondiente será la Unidad de Regulación Urbana y Rural, mismo que se otorgará en un plazo no mayor a ocho días.

TITULO SEPTIMO

Capítulo I
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

INFRACCIONES

Art. 60.- Son infracciones los actos que contravengan a la presente ordenanza y serán impuestas salvo disposición en contrario por el Comisario Municipal, al tenor del procedimiento previsto en el Art. 398 del Código de Procedimiento Penal, en lo que fuere aplicable.

Art. 61.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables: excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Art. 62.- Fraccionamiento de inmuebles sin autorización con fines comerciales.- Quien procediere al fraccionamiento total o parcial de un inmueble situado en el área urbana o de expansión urbana, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, y recibiere u ordenare recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, por concepto de comercialización del mismo, incurrirá en delito de estafa tipificado en el Código Penal. El GAD Municipal en su calidad de afectado aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la ley, en esta ordenanza y más actos decisorios.

Art. 63.- Parte perjudicada.- El delito tipificado en el artículo anterior podrá ser perseguido por toda persona que se considere perjudicada o por la municipalidad en

cuya jurisdicción se hubiere cometido la infracción. El GAD Municipal comprendido dentro de este artículo se considerará como parte perjudicada.

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.

Art. 64.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, situados en la jurisdicción cantonal, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, al GAD Municipal, y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal, la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Los notarios y jueces que no den cumplimiento a lo determinado en esta ordenanza, se hará conocer al Consejo de la Judicatura su inobservancia a la Ley, sin perjuicio de aplicar las sanciones administrativas y de iniciar las acciones legales pertinentes.

El registrador de la propiedad que no de cumplimiento a lo determinado en esta ordenanza, incurrirá en responsabilidad administrativa de destitución, para lo cual se instaurará el correspondiente sumario administrativo, sin perjuicio de iniciar las acciones legales pertinentes.

Art. 65.- 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.

Art. 66.- Se prohíbe a los funcionarios y empleados municipales realizar planos, 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, 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.

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.

Art. 67.- 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.
Art. 68.- El responsable de la Unidad de Regulación Urbana y Rural, 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 una vez fenecido el plazo para la ejecución de las obras y

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 40% de su valor y previa la emisión del titulo de crédito exigible aún por la vía coactiva con todos los recargos de ley.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- No se podrá fraccionar, 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 lotes planificados, ésta área será zona de retiro no contabilizada dentro del área comunal o de propiedad particular.

SEGUNDA.- Para efectos de establecer de manera adecuada las normas comunes referentes al loteamiento de acuerdo a las zonificaciones y mas aspectos de carácter técnico se consultará el Plan de Ordenamiento Territorial y todos sus alcances.

TERCERA.- Queda terminantemente prohibido conceder permisos de construcción en las zonas determinadas como de alto riesgo de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial.

CUARTA.- Se un período, hasta el 31 de diciembre del 2013, a partir de la sanción de la presente ordenanza, a todos los posesionarios de terrenos en el cantón, para que legalicen la tenencia de la tierra sin considerar las normas del loteamiento.

QUINTA.- Única y exclusivamente para proyectos de vivienda de interés social, previa declaración juramentada del beneficiario, se establece como lote mínimo en la zona semi consolidada, zona de expansión de expansión y rural el área mínima de 100 m2, con un frente mínimo de 10 metros.

SEXTA.- Todo aquello que no se halle previsto en la presente ordenanza se aplicará las disposiciones del COOTAD, Plan de Ordenamiento Territorial y más normas conexas en lo que fuera pertinente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- DEROGATORIA.- Queda expresamente derogada la ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE DESMEMBRACIONES, LOTIZACIONES, URBANIZACIONES, CONSTRIBUCIONES COMUNITARIAS, y, RESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL CANTON PANGUA, sancionada el 08 de octubre del 2010, y otros actos decisorios emitidos por el Concejo Municipal que se opongan a las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.

SEGUNDA.- VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, a los siete días del mes de Agosto del año dos mil trece.

f.) Sr. Juan Muñoz S., Alcalde *f.) Sra. Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General.*

CERTIFICO: Que la presente: ***LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA,*** *fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones ordinarias de fechas veintiséis de junio y siete de agosto del año dos mil trece en primero y segundo debate, respectivamente.*

El Corazón, 08 de agosto de 2013.

f.) Sra. Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, *a los nueve días del mes de agosto del año dos mil trece, de conformidad con el artículo 322 del* ***Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,*** *habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y Leyes de la República,* ***SANCIONO, LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA,*** *para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la Gaceta Oficial de la Asamblea Nacional.*

El Corazón, 09 de agosto de 2013.

f.) Sr. Juan Muñoz S., Alcalde

Proveyó y Firmó: ***LA ORDENANZA QUE REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES EN EL CANTÓN PANGUA,*** *el señor Juan Muñoz Solano, Alcalde de Pangua, a los nueve días del mes de agosto del año dos mil trece.- Lo certifico.*

El Corazón, 09 de agosto de 2013

f.) Sra. Nuvia Timbiano Albán, Secretaria General

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PANGUA
DEPARTAMENTO FINANCIERO
RECIBIDO
12 AGO 2013 HORA: 11:20

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PANGUA
RECIBIDO
12 AGO 2013 11:23
GESTIÓN PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PANGUA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
RECIBIDO
12 AGO 2013 HORA: 11H25
FIRMA

Recibido: HORA: 11H28
12-08-2013

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PANGUA
GESTIÓN DE FISCALIZACIÓN Y OO.PP.MM.
RECIBIDO
12 AGO 2013 HORA: 11H40

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PANGUA
OFICINA DE AVALÚOS Y CATASTROS
RECIBIDO
12 AGO 2013 HORA: 11:28

RECIBIDO
14/08/13
14h00

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 REGULA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS, URBANIZACIONES, LOTIZACIONES, RESTRUCTURACIÓN E INTEGRACIÓN DE LOTES 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