



**ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y
ORNATO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN EL PAN**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Parte del bienestar que tienen derecho todas las personas, constituye la disponibilidad de condiciones mínimas de habitabilidad, vinculadas al cumplimiento de las más elementales necesidades que permitan condiciones de privacidad y confort, y además expresen la calidad de vida de los miembros de los hogares. El Censo realizado por el INEC, el año 2010, establece que el cantón El Pan, cuenta con una población de 3036 habitantes. Por otro lado, existe una alta demanda de lotes y viviendas en el cantón y la baja oferta (originada por infraestructura sanitaria, vial, eléctrica y de otros servicios), demanda que obliga a la creación de nuevas urbanizaciones que demandan la implementación de vías de acceso, servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, TV cable, internet, fibra óptica etc. Sumada a esta problemática de carácter social, se presentan vacíos en la parte normativa, a falta de normativa para regular ciertos trámites, especialmente los que tienen que ver con la aprobación de edificaciones, tanto en el área urbana como en el área rural del Cantón El Pan. En torno a estas consideraciones, es necesario que el GAD Municipal de El Pan, implemente la ordenanza antes señalada, a fin de actuar de forma diligente, oportuna y eficiente, respecto de las construcciones, subdivisiones y fraccionamientos de predios urbanos de la cabecera urbana cantonal, área urbana parroquial, áreas de expansión urbana y centros poblados de las áreas rurales en el cantón El Pan.

POR LO EXPUESTO:

EL CONCEJO CANTONAL DE EL PAN

CONSIDERANDO:

Que, conforme al Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, en tanto que el Art. 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones el ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de aplicación general y obligatoria dentro de su jurisdicción;

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce el derecho de la población a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, conforme lo establece el Art. 264, numeral 2, de la Constitución Política de la República del Ecuador, es competencia exclusiva de los gobiernos municipales ejercer el control sobre del uso y ocupación del suelo en el cantón;



Que, de acuerdo al literal c) del art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización corresponde a los municipios establecer el régimen del uso suelo y urbanístico, para lo cual determinara 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, conforme lo dispone el Art. 54 literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, en especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, conforme lo establece el objetivo 3 del Plan Nacional del Buen Vivir, y entre sus políticas están "3.6. Garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia";

Que, actualmente y para objeto de su desarrollo, el cantón El Pan tiene como referente normativo el Plan de Ordenamiento urbano de la cabecera cantonal y la cabecera parroquial de la parroquia San Vicente.

Que, mediante oficio N°. 034-GADMEP-DP-2015, de fecha 11 de julio de 2015, la Arq. Andrea Aguilar Ramírez, Directora de Planificación de la Municipalidad, remite al señor Alcalde el informe técnico mediante el cual se determina el tamaño del lote para los fraccionamientos urbanos en la cabecera cantonal y el área urbana de la parroquia San Vicente, información obtenida de los planes de Ordenamiento urbano de las dos parroquias., en la cual se determina los sectores de planeamiento y los retiros tanto frontal como posterior de cinco metros en su gran mayoría.

Que, El Concejo Municipal, mediante resolución de sesión extraordinaria de fecha 14 de agosto de 2015, en el punto dos del orden del día, referente al conocimiento y aprobación en primer debate de la ordenanza sustitutiva de urbanismo, construcciones y ornato de las áreas declaradas urbanas del cantón El Pan, se resolvió que previo a la aprobación en segundo debate de la ordenanza en mención se pase a la Comisión de Legislación para que analice de forma detenida y se presente un informe detallado sobre las observaciones que se puedan dar respecto del proyecto de ordenanza,

Que, Mediante oficio s/n de fecha 28 de agosto de 2015, los miembros de la comisión de Legislación presentan el informe en la que se propone sea modificada la ordenanza en los artículos correspondientes a los retiros de las edificaciones, considerando que estos retiros son exagerados y no se acoplan a la topografía del territorio y conformación urbanística existente, estableciendo como propuesta que los retiros tanto frontal, posterior y lateral sean de tres (3) metros, indicando que este retiro permite reguardar la seguridad de las viviendas y sus ocupantes, permite se conserve un patio frontal y posterior para desarrollar actividades recreativas o huertos urbanos de la familia, además que este retiro no genera una sensación de desorden en las áreas urbanas consolidadas y permite observar una composición urbana homogénea debido a la existencia de edificaciones con retiros que no superan los tres metros.



Que, es necesario que se tenga en cuenta que hasta antes de la vigencia de los planes urbanos de la cabecera cantonal y de la cabecera parroquial se encontraba en vigencia el Plan estratégico y Participativo, en la que se establecía el retiro mínimo de 3 metros, siendo necesario que se siga manteniendo la misma para no afectar el crecimiento de los centros poblados urbanos del cantón.

Que, es necesario conseguir un desarrollo y crecimiento urbanístico ordenado de la ciudad de El Pan y los centros poblados urbano rurales del Cantón El Pan, para lo cual se necesitan procedimientos claros y definidos para la concesión de diferentes instrumentos de la planificación como son: líneas de fábrica, aprobación de planos, permisos de construcción y otros; y,

En uso de las atribuciones que confiere el Art. 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE,

**La siguiente: ORDENANZA SUSTITUTIVA DE URBANISMO,
CONSTRUCCIONES Y ORNATO DE LAS AREAS DECLARADAS URBANAS
DEL CANTÓN EL PAN.**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objetivos.- La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de las lotizaciones, urbanizaciones y edificaciones en el cantón El Pan, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente Ordenanza se aplicará dentro de la jurisdicción del cantón, la ciudad de El Pan y Centros Poblados urbano rurales del Cantón. Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de la cabecera parroquial y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio cantonal y en sus áreas de influencia, las que serán determinadas y detalladas para cada caso. La presente ordenanza se aplica para los siguientes casos:

1.- Esta Ordenanza es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:



- a. Diseño de todo tipo de Urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc.; diseño paisajístico; y, de jardinería.
 - b. Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
 - c. Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.
2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, y requerirán un proyecto según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:
- a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial (obras menores).
 - b. Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiendo las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiarlos usos característicos de la edificación.
 - c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.
3. Se consideran comprendidas en las edificaciones: Las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

Art. 3.- Segmentación.- Para la aplicación de esta ordenanza se divide el territorio del cantón en las siguientes áreas:

- a. Áreas urbanas: que comprenden:
 - La ciudad de El Pan, constituida por el territorio fijado como "Zona Urbana" en la ordenanza aprobada por el Concejo Cantonal.
 - A la cabecera parroquial rural de San Vicente, y centros poblados consolidados y asentamientos posteriores q se declaren mediante ordenanza como zonas urbanas.
- b. El Resto del Territorio Cantonal de El Pan, que abarca la superficie que comprende el área de influencia inmediata del límite urbano del cantón El Pan.



CAPÍTULO II

REQUISITOS BASICOS

Art. 4.- Requisitos básicos.- Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Relativos a la funcionalidad:

- a. Que la disposición y la utilización de las dimensiones de los espacios; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.
- b. Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación en la obra pública y/o comercial, en los términos previstos en su normativa específica.
- c. Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

2. Relativos a la seguridad:

- a. Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de la edificación.
- b. Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
- c. Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no permita riesgo de accidentes para las personas.

3. Relativos a la habitabilidad:

- a. **Higiene, salud y protección del medio ambiente.-** Que tenga condiciones aceptables de salubridad y descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.
- b. **Protección contra el ruido.-** Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.



- c. **Ahorro de energía.-** que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación.
- d. Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la edificación.

Parágrafo I

FASE ADMINISTRATIVAS

Art. 5.- Licencia de Línea de Fabrica y Normas de Edificación.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdivisión, urbanización, realizar un cerramiento, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión de Línea de Fabrica y normas de edificación.

Los requisitos para la obtención de la línea de fábrica son los siguientes:

1. Formulario de línea de fábrica con la firma del propietario, (adquirido en ventanilla de Tesorería)
2. acompañada del certificado de no adeudar al municipio, (adquirido en ventanilla de Tesorería)
3. copia de la cédula de identidad del propietario y certificado de votación,
4. una copia simple de las escrituras debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad, con su respectiva planimetría aprobada por el municipio.

Art. 6.- Análisis de la petición.- Recibida la petición, y para otorgar la licencia, la Dirección De Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a. **Para edificaciones:** se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado o la disponibilidad para su dotación.
- b. **Para cerramiento:** se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- c. **Para urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento:** se concederá según el caso de conformidad a lo que determina en los planes de ordenamiento urbano de la cabecera cantonal y de la cabecera parroquial.
- d. **Para otros fines:** se concederá según el requerimiento del peticionario.



La licencia de línea de fábrica y normas de edificación será tramitada en la Dirección de Planificación, en un plazo máximo de 3 días. Para el caso de la Parroquia Rural, el término será máximo de 5 días.

En caso de incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo será sancionado de acuerdo a la presente ordenanza. Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la licencia de línea de fábrica y normas de edificación.

Parágrafo II

PERMISOS Y AUTORIZACIONES APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

Art. 7.- Solicitud.- Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquia y más conformaciones urbanas, desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la Dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, de los siguientes documentos:

- a. Formulario de aprobación de planos
- b. Certificado de afección,
- c. Línea de Fábrica y Normas de Edificación
- d. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
- e. Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario;
- f. Certificado de no adeudar al municipio;
- g. Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y normas de edificación en el Ecuador;
- h. Copia del comprobante del pago del impuesto predial actualizado,
- i. Certificado del Registro de la propiedad actualizado.

Art. 8.- Detalles constructivos.- En todos los proyectos para edificaciones se deberán hacer constar los detalles constructivos estructurales, En caso de proyectos de una unidad habitacional cuyo uso sea vivienda unifamiliar da hasta dos plantas, el estudio estructural quedará a criterio del propietario. En este caso estará totalmente prohibido autorizar posteriores ampliaciones verticales.

En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un técnico de Obras Públicas.

Art. 9.- Aprobación.- La Dirección de Planificación analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta Ordenanza, de ser así, los declarará aprobados.

Art. 10.- Incumplimiento de requisitos.- En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo correspondiente para su rectificación o complementación.



Art. 11.- Plazo de Aprobación.- La Dirección de Planificación, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el plazo máximo de 3 días, a partir de la fecha de ingreso o reingreso. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de 10 días.

Art. 12.- Permiso de Construcción.- El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Requerirá de lo siguiente:

- a. Formulario del permiso de construcción, suscrito por el Propietario
- b. Planos aprobados;
- c. Formulario del INEC, llenado por el profesional que realiza el proyecto

El permiso de construcción será otorgado dentro de 2 días a partir de la fecha de recepción de la documentación.

Art. 13.- Caducidad.- Una vez cumplidos los requisitos constantes en el artículo 12, el propietario obtendrá el Permiso de Construcción, el mismo que tendrá una duración de un año. Si transcurrido los doce meses desde la fecha de obtención del Permiso de Construcción no se hubieren iniciados los trabajos este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

- a) línea de fábrica y normas de edificación
- b) copia de cédula y certificado de votación del propietario
- c) certificado del certificado del registro de la propiedad
- d) Permiso de construcción;
- e) certificado de no adeudar al municipio
- f) Copia de los planos aprobados;

Art. 14.- Permiso para obras menores. - La Dirección de Planificación podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación.

Requisitos para obtención del Permiso Para Obras Menores:

- a. Formulario de permiso de construcción menor
- b. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado y copia de escrituras del predio debidamente legalizadas; con el respectivo levantamiento planimétrico,
- c. Copia de la cédula de identidad del propietario.



387 ed

d. Certificado de no adeudar al municipio.

El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de 2 días.

Art. 15.- Modificaciones.- Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planificación, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Art. 16.- Expediente.- De todos los trámites seguidos para la aprobación de planos y permisos, se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.

Parágrafo III

URBANIZACIONES, SUBDIVISIONES Y LOTE MINIMO

Art. 17.- Urbanización.- Se entenderá por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano mayor a diez lotes, destinados al uso público y privado, a la cual el urbanizador le dotará de la infraestructura básica a fin de ser apta para construir de conformidad con las normas vigentes. Con la finalidad de evitar la minimización de los predios urbanos, el área del terreno fraccionado, en ningún caso podrá ser inferior al tamaño establecido en la zonificación del sector.

Toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por razón del fraccionamiento, se requiera por parte del propietario o promotor de la planificación de una o más vías, sean peatonales o vehiculares llámense estas pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.

Art. 18.- Fraccionamiento o subdivisión.- Se entenderá por subdivisión al fraccionamiento urbano hasta un máximo de diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección. El procedimiento será llevado a cabo, verificado y aprobado por la Dirección de Planificación, debiendo constatar los requerimientos y disposiciones sobre uso del suelo y zonificaciones, establecidos en el plan urbano vigente.

Art. 19.- Trazado y características de los lotes en el área urbana.- Los lotes tendrán un trazado perpendicular de las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, y deberán cumplir con las superficies mínimas y demás especificaciones determinadas en el plan de ordenamiento urbano de la cabecera cantonal y de la cabecera parroquial de San Vicente y demás áreas que se declares urbanas mediante ordenanza, cuyos retiros mínimos serán de la siguiente manera:

1.- CENTRO POBLADO EL PAN.-

| SECTORES DE PLANEAMINET | ALTURA DE LAS | DE | RETIROS |
|-------------------------|---------------|----|---------|
|-------------------------|---------------|----|---------|



381 lll

| O | EDIFICACIONES | | | |
|-----|---------------|---------|-----------|---------|
| | PISOS | FRONTAL | POSTERIOR | LATERAL |
| SP1 | 3 | * | 3 | * |
| SP2 | 3 | 3 | 3 | * |
| SP3 | 2 | 3 | 3 | * |
| SP4 | 2 | 3 | * | * |
| SP5 | 2 | 3 | * | * |
| SP6 | 2 | 3 | * | * |
| SP7 | 2 | 3 | * | * |

2.- AREA URBANA DE SAN VICENTE:

| SECTORES DE PLANEAMIENTO | ALTURA DE LAS EDIFICACIONES | RETIROS | | |
|--------------------------|-----------------------------|---------|---------|-----------|
| | | PISOS | FRONTAL | POSTERIOR |
| SP1 | 2 | 3 | 3 | * |
| SP2 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| SP3 | 1 | 3 | * | * |
| SP4 | 1 | 3 | * | * |
| SP5 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| SP6 | 2 | 3 | 3 | 3 |
| SP7 | 1 | 3 | * | * |

Parágrafo IV

APROBACIÓN DE PLANOS PARA URBANIZACIONES

Art. 20.- Aprobación de Proyectos de Urbanización.- Fase I: Para la aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará la solicitud en la Dirección de Planificación acompañada de los siguientes documentos:

- a. Licencia de Línea de Fábrica y Normas de Edificación
- b. Certificado de no adeudar al municipio
- c. Copia de las escrituras del predio, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y certificado actualizado del registro de la propiedad.
- d. Planos del proyecto arquitectónico, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical de vías firmados por el propietario y el profesional responsable;
- e. Memoria técnica del proyecto,
- f. Planos de áreas verdes, comunales debidamente diseñadas;
- g. Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario



- h. Certificado del departamento de obras públicas de factibilidad de agua potable y alcantarillado que será entregado en un plazo de 3 días;
- i. Estudio de impacto ambiental aprobado por el Municipio, cuando se lo requiera.

Art. 21.- Revisión.- la documentación será remitida a la Dirección de Planificación, para su revisión el informe para la aprobación, en caso de ser aprobado el proyecto, se comunicará al proyectista para que presente los estudios complementarios para ser remitido al Cabildo para su aprobación. En caso contrario, le será comunicado a fin de que se realicen las rectificaciones pertinentes. El trámite de aprobación u observaciones se notificará al proyectista en un plazo no mayor a diez días.

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la Empresa Eléctrica y Unidad de Gestión Ambiental.

Art. 22.- Certificado de Factibilidad.- La Dirección de Obras Públicas emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de 3 días contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde.

Art. 23.- Presentación del proyecto.- Autorizado el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto.

Art. 24.- Aprobación definitiva.- Fase II: Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará la solicitud dirigida al/a Director/a de Planificación acompañada de los siguientes documentos:

- a. Planos del proyecto arquitectónico;
- b. Memoria técnica del proyecto arquitectónico;
- c. Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario. De ser necesarios los diseños estructurales, eléctrico, telefónico y sus alternativas; de impacto ambiental, debidamente aprobados por los respectivos departamentos.

Art. 25.- Permiso de Construcción para Urbanizaciones.- El permiso de construcción para el caso de urbanizaciones será otorgado por el/a Director/a de Planificación para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida al/a Directora de Planificación;
- b. Copia del Proyecto de Urbanización aprobado;
- c. certificado de no adeudar al municipio
- d. Copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad y certificado de propiedad actualizado, otorgado por el Registrador de la Propiedad;



- e. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del Propietario y el Director de la Obra;
- f. Formulario para permiso de construcción;
- g. Contrato de Construcción y/o Dirección Técnica entre el propietario y profesional, debidamente legalizado;
- h. Plan de Etapas de ejecución de las obras de infraestructura urbana y cronograma de trabajo;

Art. 26.- Dotación de Servicios.- Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotar o establecer un acuerdo con el municipio para dotarlos de lo siguiente:

- a. Apertura de calles, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas de la parroquia rural, y centros poblados declarados como urbanos mediante ordenanza;
- b. Los lotes deberán quedar aterrizados si se requiere, con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar;
- c. Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y obras de arte;
- d. Alcantarillado pluvial y sanitario. el departamento de obras públicas coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- e. Electrificación;
- f. Agua potable, el departamento de obras públicas coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- g. Áreas verdes y espacios comunales;
- h. Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos. Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la Municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles, si la afectación no sobrepasa el 5% del área total del terreno.

Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías. Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento. Se concederá autorización para la venta de lotes de las Urbanizaciones que hayan sido recibidas por la Municipalidad mediante Acta de Entrega Recepción Provisional. Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado.

Art. 27. – Prohibición de subdividir.- En una urbanización aprobada, no se podrá subdividir ni realizar fraccionamiento alguno, ni alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.



Art. 28.- Nuevas Urbanizaciones.- El frente y cabida mínima de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor al establecido por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón El Pan o el Plan Urbano de la parroquia El Pan y Parroquia San Vicente. En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente, por éste organismo en apoyo a Instituciones públicas y privadas que previamente el Cabildo Municipal las califique como tales.

Art. 29.- Especificaciones.- El plan de ordenamiento urbano de El Pan y de San Vicente reglamentará en toda la ciudad, la altura de las edificaciones, el número de pisos, y demás características de ocupación de suelo.

Art. 30.- Cumplimiento de requisitos.- Todo conjunto habitacional y/o condominio en desarrollo horizontal o vertical, que contemple un proceso de urbanización, será tramitado para su aprobación y permiso de construcción, con el mismo procedimiento de una urbanización. Los conjuntos habitacionales y/o condominios podrán ser: de interés general: públicos o privados; y, de interés social.

Art. 31.- Participación Municipal.- Cuando la totalidad del predio a, urbanizarse tengan una cabida:

- De hasta mil metros cuadrados estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y/o comunal; lo compensara con el pago en dinero según el avalúo catastral real, del 15% como porcentaje de dicha área, la compensación será destinado a un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.
- De 1001 a 5.000 mil metros cuadrados, entregará el 15% del área útil del terreno en un solo cuerpo.
- y, de 5.001 metros cuadrados en adelante tendrán que entregar el 20% de la totalidad del terreno que serán destinados para áreas verdes o comunales según así lo establezca el concejo cantonal.

Las áreas de lotes que se entregan al Municipio y aquellas que se destinen para áreas verdes, comunales y municipales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno. El urbanizador deberá respetar las directrices viales planificadas por el Municipio.

Art. 32.- Área Útil.- No podrán ser destinadas para equipamiento comunal y lotes municipales los afectados por las vías, riberas de ríos, márgenes de quebradas, lagunas, las que se ubiquen en terrenos inestables, en zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%. Los urbanizadores respetarán los cauces naturales de ríos, quebradas y lagunas.



Cuando un predio colinde se encuentre afectado por el cruce de ríos, quebradas o presencia de lagunas, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en la presente Ordenanza.

Las áreas verdes de toda urbanización no podrán ser lotizadas, subdivididas ni enajenadas por la Municipalidad, únicamente deberán ser destinadas a obras de equipamiento comunal a beneficio del sector y potencializadas para su buen uso y mantenimiento.

Las áreas comunales podrán ser cambiadas de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud.

Art. 33.- Usos.- En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que consistirán en una vivienda unifamiliar que propenda a la tipología rural, cuya edificación no superará los dos pisos y mantendrán un retiro mínimo de diez metros con respecto a la vía adyacente.

Art. 34.- Recepción de Las Obras de Urbanización.- Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de UN AÑO se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva. La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: Director de Obras Públicas, Director/a de Planificación, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental y el urbanizador. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince días a partir de la entrega de la emisión de actas de los departamentos correspondientes.

Art. 35.- Recepción Provisional.- La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Planificación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al/a Director/a de Planificación,
- b) Actas de Entrega de Recepción Provisional de las obras realizadas.
- c) Acta de recepción provisional de la Dirección de Obras públicas Municipales sobre aperturas de vías.

Recibida la documentación el Director Planificación, Director de Obras Públicas, Jefe de la Unidad de Gestión Ambiental, suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega-recepción provisional y el de entrega definitiva el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar dichas reparaciones a costa del urbanizador. Con el Acta de Recepción Provisional se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará Licencia de Línea de Fábrica y Normas de Edificación y permisos de construcción.



Art. 36.- Recepción Definitiva.- Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Parágrafo V

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 37.- Las edificaciones que contengan dos o más unidades de vivienda, oficinas, o locales diversos, y las casas aisladas o adosadas en que exista espacios comunes del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada en base a lo que determina la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 38.- En las propiedades que se constituyan de ésta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes constituidos para el uso común.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros, las paredes soportantes, la estructura, los entresijos la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, retiros, jardines y otros de características similares.
- b) Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c) La alícuota o el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios comunales, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d) Cuando un propietario requiera realizar alguna intervención en el área comunal, sin cambiar el uso de la misma, deberá sujetarse al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.



- e) Las edificaciones con proyecto aprobado podrán ser declaradas en propiedad horizontal. El traspaso de dominio se lo realizará cuando cuente con un mínimo del 50% de avance de obra, establecido por la dirección de planificación.
- f) Las edificaciones a declararse en propiedad horizontal cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería instalaciones y servicios colectivos de la edificación. Corresponderá al concejo aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal previo al informe de la Dirección De Planificación y Departamento Legal cumpliendo con los requisitos de la respectiva Ley, para este efecto se cumplirá con lo siguiente:
 1. Solicitud dirigida al director de planificación;
 2. Licencia de Línea de Fábrica y Normas de Edificación
 3. Certificado de no adeudar
 4. Copia de las escrituras del predio debidamente inscritas en la Registraduría de la Propiedad y certificado actualizado del Registro de la Propiedad.
 5. Copia de la cédula y certificado de votación del propietario y del profesional responsable.
 6. Planos de la edificación, individualizando claramente cada una de las áreas a declararse en propiedad horizontal con su respectiva codificación de colores y linderaciones.
 7. Certificados de la existencia de los servicios de infraestructuras otorgados por el departamento de obras públicas, o similar.
 8. Reglamento de copropiedad, cuadros de áreas alícuotas debidamente protocolizadas, luego de la revisión en la dirección de planificación. El tiempo de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal será de quince días laborables a partir de los informes respectivos.

Parágrafo VI

PLAZAS, VIAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Art. 39.- La Dirección de Obras Publicas dela Municipalidad, solicitará al Concejo por medio del Alcalde, previa la elaboración de proyectos y diseño respectivos, aprobados por el Cabildo, la expropiación de los terrenos necesarios para la implementación de obras de equipamiento comunal. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos.

Parágrafo VII

MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS QUEBRADAS Y LAGUNAS

Art. 40.- El propietario de un terreno colindante con los ríos, quebradas, que desee subdividirlo o urbanizar deberá dejar como área de protección, dentro del terreno de su propiedad, una franja de terreno en función de las siguientes regulaciones.

| | |
|---|--|
| Ancho del río, quebrada cualquier curso de agua (metros) | Margen de protección de cada lado medidos desde la orilla |
|---|--|



| | |
|---------------------|------|
| Menores de 3 metros | 15 m |
| De 3 a 10 metros | 30 m |
| Mayores a 10 metros | 50 m |

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción. Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido, la extracción de materiales, acumulación de desechos, relleno de quebradas, ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río, etc.

Parágrafo VIII

DE LA PUBLICIDAD ESTÁTICA Y ANTENAS DE COMUNICACIÓN

Art. 41.- Las personas que ejerzan profesión, arte o industria, los dueños de tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, etc., donde se produzcan o vendan artículos de cualquier clase y en general, todos los que de modo permanente o temporal, estén dedicados a la producción, compra o venta destinados al consumo público, podrán colocar en parte visible y adosada a la pared los rótulos en que se anuncien la clase de actividad, profesión, arte o negocio previa autorización de la Dirección de Planificación Municipal. No se permitirá por ningún motivo rótulos o anuncios que sobresalgan al plano vertical de las paredes.

Art. 42.- Colocación de Rótulos.- Para la colocación de rótulos, se solicitará la autorización de la dirección de planificación, que deberán precautelar que guarden concordancia con la fachada y el entorno que sumados tendrán una dimensión que no sobrepasen el 8 % del área de llenos de la fachada de la edificación.

Art. 43.- Vallas Publicitarias. La Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad establecerá los lugares donde es posible la instalación de publicidad estática sin que afecte el entorno y cause contaminación visual.

Art. 44.- El interesado sea persona natural o jurídica deberá obtener una certificación de la Dirección de Planificación previa aprobación de la Valla Publicitaria, para lo cual presentará el proyecto explicativo con dimensiones, ubicación y estudio del entorno. Luego cancelará la correspondiente tasa de uso de la vía pública y dejará el 20% del espacio útil de la valla para promocionar al municipio o mensajes culturales.

Art. 45.- Para el caso de las vallas de 18 m² o más, esas deberán tener una distancia mínima entre valla publicitaria de 800m., además se establecerán las dimensiones y características constructivas de ella de tal forma que la altura mínima de la base inferior de la publicidad sea de 6.50 m.

Art. 46.- Las vallas publicitarias alentarán el conocimiento de mensajes positivos, no podrán contener publicidad que atente contra el bienestar y pudor de los habitantes, menos aún atentatorios contra los principios, valores y promoción de la violencia e inequidad de género; así como no se podrá incluir publicidad de bebidas alcohólicas y cigarrillos, y todo tipo de propaganda de orden político.



Art. 47.- Se establece como área restringida para la colocación de vallas publicitarias el Centro de la ciudad.

Art. 48.- El permiso para la colocación de vallas publicitarias es de un año renovable y, para el pago, se establece el siguiente monto:

- a) Se toma como base el valor de \$ 40 dólares (CUARENTA DOLARES AMERICANOS) anuales por la utilización de la vía pública, para un área de 9 m² o menos de valla publicitaria y por cada metro cuadrado más se pagará un monto estipulado en \$ 5 dólares (CINCO DÓLARES AMERICANOS), para las personas naturales y jurídicas radicados fuera del Cantón y el monto de 20\$, para las personas de este Cantón.
- b) Para el permiso de colocación de paletas publicitarias, la tasa correspondiente será igual al valor de la base de las vallas publicitarias, \$40.00 dólares (CUARENTA DÓLARES AMERICANOS), y la distancia entre paleta y paleta no será menor a 100 m. que cancelaran las personas naturales y jurídicas radicadas fuera del Cantón, mientras que las personas radicadas en este cantón pagarán el 50% de este valor.
- c) Para renovar el permiso de vallas y paletas publicitarias la dirección de planificación verificará si la empresa publicitaria cumplió con los requisitos exigidos en el contrato.
- d) Se prohíbe el subarrendamiento.

Art. 49.- Los pagos se realizarán en la Oficina de Recaudación del Municipio y con la carta de pago se obtendrá el permiso correspondiente por parte de la Dirección de Planificación.

Art. 50.- Los dineros recaudados pasarán a formar parte del Fondo de Acción Cultural Municipal de El Pan y servirán para financiar proyectos y/o actividades de esta naturaleza.

Art. 51.- Las empresas que coloquen las vallas, serán las responsables del mantenimiento permanente de las mismas, caso contrario serán retiradas por la Municipalidad sin perjuicio de la sanción legal y el retiro será a costa del infractor. Para el caso de las empresas y/o propietarios de las Vallas y Paletas Publicitarias que las coloquen sin la autorización municipal, o aquellas que incumplan con el mantenimiento de las mismas, estarán sujetos a una multa correspondiente al 50% de un salario básico unificado.

Art. 52.- La Empresa que no pertenezcan a este cantón que coloque las vallas publicitarias, deberá presentar al Municipio un seguro de vida por daños a terceros, y para empresas locales bastara con el permiso del cuerpo de bomberos el mismo que será renovable por cada actualización de los permisos.

[Signature]



Parágrafo IX

**CONSTRUCCIÓN DE REDES DE DESAGÜE Y CONSTITUCIÓN DE
SERVIDUMBRES DE ACUEDUCTO**

Art. 53.- De oficio o a solicitud de parte, el Concejo Municipal dispondrá la construcción de redes de desagüe de aguas lluvias y servidas o de una de estas solamente, en los predios urbanos del cantón El Pan que lo requieran, tanto en la ciudad de El Pan como en la cabecera parroquial rural y sitios poblados declarados como urbanos mediante ordenanza.

Art. 54.- Siempre que por falta de desnivel natural, el dueño de un solar ubicado en la ciudad de El Pan o en el centro urbano de los sitios rurales del cantón, no pudiere construir la red de desagüe exclusivamente en el inmueble de su propiedad hasta darle salida al canal central de la calle pública, el Concejo Cantonal, previa solicitud y las justificaciones técnicas del departamento de obras públicas, autorizará el establecimiento gratuito de la servidumbre de acueducto para la conducción de aguas lluvias y servidas en el predio o predios contiguos en que sea posible la construcción de tal acueducto.

Art. 55.- La servidumbre concedida se oficiará en la Comisaría Municipal, quienes controlarán de que se haga esta obra con el menor perjuicio posible para el dueño del predio sirviente y siempre que tal servidumbre sea estrictamente necesaria e imprescindible.

Art. 56.- El costo de la construcción de la servidumbre de acueducto será de cuenta exclusiva del dueño del predio dominante y estará a su cargo además el mantenimiento, reparación y limpieza de la obra.

Art. 57.- El dueño del predio sirviente escogerá entre permitir la construcción de una red de desagüe en su predio por parte del dueño del predio dominante, o recibir las aguas lluvias y servidas en la red de su propiedad, ampliándola o desviándola si fuera necesario, previo informe del departamento de obras públicas y a costa del dueño del predio dominante.

Art. 58.- La construcción del acueducto a que se refiere esta sección se hará en el plazo que la Municipalidad lo determine.

En caso de que la servidumbre de acueducto favoreciere a varias personas, en calidad de dueños de diferentes departamentos o pisos de un edificio, el valor de la construcción, así como el costo de mantenimiento, reparación y limpieza del acueducto, se pagará de acuerdo a las alcúotas correspondientes.

Art. 59.- Dividido el predio sirviente, no variará la servidumbre de acueducto construida en él y la soportará quien o quienes les toque la porción en donde ejercía dicha servidumbre.



Art. 60.- Dividido el predio dominante cada uno de los nuevos dueños tendrá derecho a la servidumbre de acueducto; pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Art. 61.- El dueño del predio sirviente no podrá alterar, disminuir ni hacer más incómodo para el predio dominante la servidumbre de acueducto. Con todo, si por el transcurso del tiempo llega a ser más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; si las variaciones no perjudican ni alteran el servicio, deberá ser aceptada previo informe del departamento de obras públicas.

Art. 62.- Prohíbese al dueño del predio dominante hacer más gravosa la servidumbre de acueducto, ampliando indebidamente las proporciones del servicio o recibiendo las aguas lluvias o servidas de otro predio.

Parágrafo X

ACCESIBILIDAD DE LOS DISCAPACITADOS

Art. 63.- La construcción ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a los discapacitados.

Art. 64.- Para efectos de la aplicación de la presente sección se considera edificios y áreas públicas y privadas destinadas a usos que impliquen concurrencia de público.

Art. 65.- Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Planificación exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro. El municipio negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre el 50% y un salario básico unificado.

Art. 66.- El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a los discapacitados, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad proporcionará normas técnicas que se requieran.

Art. 67.- Las instalaciones edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la dirección de planificación determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente sección.

Parágrafo XI

DE LAS ESTACIONES DE COMBUSTIBLES



Art. 68.- Las Estaciones de Expendio de Combustibles, se construirán conforme lo determinan las normas de seguridad requeridas, de manera particular por las establecidas en la ley de Hidrocarburos y los decretos que para el efecto emita el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable.

Art. 69.- Queda terminantemente prohibido en las estaciones de venta de combustible el almacenamiento de gases inflamables o explosivos; además estarán sujetas a un chequeo periódico semestral, sin perjuicio de que el Municipio pueda ordenar la clausura en el caso de atentar contra la seguridad ciudadana.

Art. 70.- Las estaciones de venta de combustible que no llenaren las condiciones determinadas en esta sección, las normas de la Ley de Hidrocarburos y aquellas dictadas por el Ministerio de Electricidad y Energía Renovable, no podrán funcionar.

Art. 71.- En lo demás las estaciones de expendio de combustibles se sujetarán a la Ley de Servicio de Defensa contra Incendios.

Art. 72.- Se prohíbe la instalación de estaciones de combustible en el Centro de la Ciudad, áreas residenciales, próximas a centros educativos, hospitales, casas de salud y las demás que según la Ley de Hidrocarburos se señalen para el efecto.

Art. 73.- Las nuevas estaciones de combustible deberán tener una distancia no menor a dos kilómetros de las ya existentes en los cuatro puntos cardinales; el área mínima del lote de terreno deberá ser de dos mil metros cuadrados, las mismas que deberán ser ubicadas en las avenidas principales y a no menos de 100 m de los distribuidores de tráfico.

CAPÍTULO III

AGENTES DE INTERVENCIÓN

Art. 74.- Concepto.- Son agentes de intervención todas las personas, naturales o jurídicas, que participan en el proceso de planificación y construcción. Sus obligaciones estarán determinadas a lo dispuesto en esta ordenanza, y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención. La Dirección De Planificación, La Dirección de Obras Publicas, La Comisaría Municipal; El Propietario; El Proyectista; El Director de la Obra; Las Entidades y los Laboratorios de Control de Calidad de Construcción.

Parágrafo I

DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

Art. 75.- Son deberes y atribuciones de la Dirección de Planificación, las siguientes:

- a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de este cuerpo normativo;
- b) Conocer y aprobar los proyectos urbanos arquitectónicos municipales;



- c) Formular lineamientos para la actualización del PDOT y planes urbanos;

Art. 76.- La Dirección de Planificación conservará los planos, libros y documentos, relacionados con esta materia, bajo su responsabilidad.

Art. 77.- La Dirección de Planificación no pondrá a despacho ninguna solicitud sin los documentos y planos necesarios, ni comunicará providencia alguna a los interesados, sin previa presentación del comprobante de pago de los derechos municipales y toda obligación pendiente hacia el Municipio de El Pan.

Art. 78.- La Dirección de Planificación, tiene como finalidad primordial regular el desarrollo urbanístico del Cantón El Pan, estará dirigido por un profesional de la arquitectura de libre nombramiento y remoción del Alcalde.

Art. 79.- Son funciones de la Dirección de Planificación, las siguientes:

- a) Otorgar la licencia de Línea de Fábrica y normas de Edificación,
- b) Aprobar o rechazar los planos de urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, conjuntos residenciales, condominios y edificaciones mismos que serán elaborados por profesionales, de conformidad con la Ley;
- c) Otorgar permisos de construcción.
- d) Controlar y dar seguimiento de las obras urbano arquitectónicas debidamente aprobadas, a través de la Comisaría Municipal.
- e) Elaboración de Actas de Recepción Provisional y Definitivas de Urbanizaciones y de Conjuntos Habitacionales.
- f) Disponer por medio de Comisaría Municipal la demolición de edificios y/o construcciones obsoletas, construcciones que amenacen ruina o constituyan peligro;
- g) Ordenar por medio de Comisaría Municipal la suspensión y/o demolición de toda obra que se construya inobservado las disposiciones de esta Ordenanza; y,
- h) Las demás que señale la ley.

Parágrafo II

LA COMISARÍA MUNICIPAL

Art. 80.- Son funciones del Comisario (a) Municipal, juzgar y sancionar, las violaciones a las disposiciones de esta Ordenanza. Así mismo el Comisario (a) Municipal deberá cumplir con las funciones establecidas en el Orgánico Funcional Municipal.



Art. 81.- De las resoluciones que expida el Comisario (a) Municipal, se podrá interponer los recursos de apelación ante el Alcalde. Este recurso será interpuesto dentro del término de tres días y la resolución será expedida máxima en ocho días contados a partir de su recepción.

Parágrafo III

DEL PROPIETARIO

Art. 82.- El propietario o promotor.- Será considerado propietario o promotor cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, promociona, impulsa, programa o invierte, con recursos propios o privados, en las obras de planificación y construcción para su beneficio o para su posterior enajenación.

Art. 83.- Obligaciones del propietario o promotor.- Son obligaciones del propietario o promotor:

- a) Contar con un Director Técnico durante la ejecución de la obra;
- b) Facilitar y brindar las garantías necesarias a los servidores municipales para realizar el seguimiento de la obra.
- c) Colocar en un lugar visible de la obra el letrero correspondiente con el nombre del Proyectista, Director Técnico y el número de autorización municipal.

Parágrafo IV

DEL PROYECTISTA

Art. 84.- El proyectista.- El proyectista es el profesional que realiza el diseño, por encargo del propietario o promotor y con sujeción a la presente ordenanza.

Art. 85 - Obligaciones del proyectista. - Son obligaciones del proyectista:

- a. Estar acreditado y habilitado en el Municipio
- b. Elaborar el proyecto con sujeción a la normativa local y nacional.
- c. En el caso de los estudios complementarios deberán ser aprobados en las entidades correspondientes.

Parágrafo V

DEL DIRECTOR DE LA OBRA

Art. 86.- El Director técnico de la obra.- El director técnico es el profesional que dirige el desarrollo de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas y programaciones del proyecto, con el objeto de asegurar y garantizar la construcción.



Art. 87.- Obligaciones del Director Técnico de la obra.- Son obligaciones del Director Técnico de la obra:

- a) Tener la titulación profesional de Arquitecto o Ingeniero Civil según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.
- b) Dirigir y garantizar la ejecución de la obra de acuerdo al proyecto aprobado por el Municipio.
- c) Mantener el libro de obra y los registros técnicos del avance diario de los trabajos ejecutados.
- g) Encontrarse registrado como profesional competente en el Municipio;

CAPÍTULO IV

RESPONSABILIDADES, CONTROL, GARANTÍAS Y SANCIONES

Parágrafo I

RESPONSABILIDADES

Art. 88.- Responsabilidad Civil de los agentes que intervienen en el proceso de la Construcción.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas naturales o jurídicas que intervienen en el proceso de la construcción, según el caso, responderán frente a los propietarios a los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, por los daños materiales ocasionados en la construcción dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra.
2. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de un proyectista, los mismos responderán solidariamente de acuerdo a la ley. Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.
3. El Director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan. Cuando el Director responsable de obra subcontrate con otras personas naturales o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar. Así mismo, el Director responsable de obra responderá



directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

4. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño
5. Será responsabilidad del Director Técnico y propietario sobre los daños que se causaren a las edificaciones colindantes.

Parágrafo I

CONTROL

Art. 89.- Se concede acción popular para denunciar ante el Alcalde y Comisaría Municipal las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 90.- Recibida la denuncia será trasladada al Comisario (a) Municipal, para que juzgue al infractor previo proceso, aplicando si fuere el caso, las sanciones establecidas en la presente Ordenanza, por los daños, perjuicios y las costas procesales se cobrarán mediante apremio real.

Art. 91.- Cerramientos.- Los propietarios de terrenos urbanizados, ubicados en sectores consolidados o en proceso de consolidación con un porcentaje mayor al 50 %, estarán obligados a realizar el cerramiento frontal, con sujeción al permiso que otorgue la dirección de planificación, en donde se determinará el tipo de cerramiento ornamental y la línea de fábrica correspondiente. El propietario del terreno una vez notificado procederá a ejecutar el cerramiento en un plazo de 60 días, sin perjuicio de que la Municipalidad realice la obra con un recargo del 50% del costo de la obra ejecutada.

Parágrafo II

DE LAS CALLES, AVENIDAS Y RETIROS

Art. 92.- El ancho y las características de las vías urbanas serán determinados en el plan de ordenamiento urbano y por lo que establezca el Departamento de Obras Públicas.

Art. 93.- El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que se señalaren para el efecto. En caso de no cumplirse esta disposición serán sancionados con multa del 50% del costo de la obra a ejecutarse, sin perjuicio de que el Municipio realice las obras a costa del propietario

Art. 94.- Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad, sin el permiso de Obras Públicas y la Dirección de Planificación. Queda



terminantemente prohibida la construcción de rampas y obstáculos que impidan la libre circulación del peatón.

Art. 95.- Ninguna persona podrá colocar postes, soportes; tender redes de alambre, etc., sin obtener el permiso escrito de la dirección de planificación. Queda prohibido, tender redes de alambre para la conducción de fluido eléctrico, fijándolas con aisladores a las paredes de los edificios.

Art. 96.- A través de la Comisión establecida por el Concejo se podrá sugerir al Municipio el nombre de una persona ilustre fallecida para denominar una vía de la ciudad. La unidad de catastro municipal, obligatoriamente, informará cuando una vía no tenga denominación.

Art. 97.- Se respetarán los nombres asignados a las vías mediante ordenanza o resoluciones anteriores.

Art. 98.- Todas las edificaciones que se realicen en el área urbana, respetarán los retiros de acuerdo al sector establecidos en el cuadro de características de ocupación de suelo contemplados en el plan de ordenamiento urbano.

Art. 99.- En los casos que por efecto de planificación municipal se tenga que eliminar o crear los retiros, este deberá ser aprobado por el Cabildo, previo informes técnicos elaborados por los departamentos correspondientes.

Art. 100.- Todas las edificaciones que sobrepasen los tres pisos, a más de los retiros de acuerdo a los artículos anteriores deberán provocar un retranqueo mínimo de dos metros en las fachadas laterales de la edificación, a partir del cuarto piso, para provocar iluminación, ventilación y el mejoramiento del paisaje urbano. Todas las fachadas: frontal, posterior y laterales de una edificación, que sobrepasen la altura de la edificación colindante deben ser revestidas y pintadas de acuerdo a la cromática establecida por el Municipio. La quinta fachada o cubierta de las edificaciones será debidamente tratada y mantenida.

Parágrafo III

SANCIONES

Art. 101.- El propietario de un terreno céntrico que no cuente con cerramiento será sancionado de conformidad al siguiente procedimiento: Notificado sobre su obligación de proceder a ejecutar el cerramiento, tendrá 60 días para construir dicha obra; de no hacerlo pagará una multa equivalente al 10% mensual del avalúo de la obra a ejecutarse hasta llegar a los diez meses que será el 100% del costo de la obra, de no hacerlos la Comisaría Municipal procederá a realizar el cerramiento a costa del propietario.

Los predios no construidos deberán mantenerse bajo condiciones de higiene, y salvo la utilización para fines agrícolas, no podrán ser destinados a otra finalidad que no sea autorizada por el Municipio. De no cumplirse esta disposición se aplicarán las respectivas multas que se cobrarán mediante la vía coactiva.

[Handwritten signature]



Art.102.- Toda persona que causare daño de manera intencional y que destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general, obras de embellecimiento y ornato será sancionado con multa de un salario básico unificado, sin perjuicio de la sanción legal y la reparación a costa del infractor.

Art. 103.- El incumplimiento a las disposiciones de este Título será sancionado por el Comisario Municipal, quien citará al infractor y seguirá el procedimiento establecido de acuerdo a la Ley, para las contravenciones de primera clase previstas en el Código Integral Penal.

Art. 104.- Cuando se haya comprobado la infracción con el informe respectivo, el Comisario Municipal procederá a sentar el acta de juzgamiento.

Art. 105.- Las multas y el valor de las reparaciones que realice el Municipio, de acuerdo a la presente ordenanza; se recaudarán mediante la vía coactiva.

Art. 106.- Edificaciones sin permiso municipal.- En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en los respectivos permisos de construcción y a los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos, en todo o en parte, se impondrá al propietario y profesional responsable de la construcción una multa equivalente al 03% del costo de la obra ejecutada y la rectificación a que hubiere lugar, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, ordene la demolición de la construcción hecha con infracción de las disposiciones legales, aun cuando esta hubiera sido completamente terminada, siempre que no hubieran transcurrido cuatro años, por lo menos, desde la fecha de dicha terminación. En caso que una edificación en proceso o se hubiere hecho sin permiso municipal, se paralizará la obra y se procederá a sancionar de conformidad a lo establecido en el COOTAD

Art. 107.- Las Multas para el caso de resoluciones de servidumbres de acueducto no acatadas, serán sancionadas por el Comisario Municipal con valores que oscilen entre el 03% al 10% del avalúo comercial del predio, de acuerdo a la gravedad de la infracción.

Art. 108.- Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni los respectivos permisos de construcciones serán sancionados con una multa equivalente al 25% del avalúo del respectivo terreno, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras.

Si las personas reincidieran se cobrará un valor del 50% del avalúo del terreno, y se suspenderá las ventas por un año.

CAPITULO IV

DE LOS TRABAJOS Y TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LOS BIENES MONUMENTALES

[Signature]



Art. 109.- En los edificios y otros componentes se pueden efectuar los siguientes trabajos basados en los siguientes conceptos:

- a) **PRESERVACION:** Que consiste en tomar medidas tendientes a resguardar daños y peligros potenciales de destrucción de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;
- b) **CONSERVACION:** Que implica el mantenimiento y cuidado permanente e integral de los bienes monumentales, para garantizar su permanencia;
- c) **CONSOLIDACION:** Este tipo de intervención tendrá carácter urgente, cuando un monumento, parte o partes de él, estén afectadas y se encuentre comprometida su estabilidad. Deberá considerarse como base indispensable en el proceso de restauración;
- d) **LIBERACION:** Comprende la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionales que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición plástica o atentan contra su estabilidad;
- e) **RESTAURACIÓN:** Es la intervención que permite recuperar un edificio o monumento total o parcialmente según el caso, devolviéndole sus características originales, respetando las aportaciones valiosas que hayan recibido a través del tiempo, en caso de haberlas.
- f) **RESTITUCIÓN:** Cuando partes o elementos de un edificio se han deteriorado a tal grado, que es imposible la restauración, se permitirá la restitución de éstos, con el mandato obligatorio de identificarlos mediante fichaje o recursos de expresión formal que los diferencie en el tiempo, pero similares a sus originales. Se consideran como aspectos básicos: medidas, proporciones, relaciones y materiales a emplearse, para que el elemento o parte restituida, sin ser una recreación arquitectónica, mantenga unidad visual en todos sus aspectos con la estructura original.
- g) **RECONSTRUCCIÓN:** Esta categoría está definida bajo dos criterios básicos: el primero que se refiere al hecho de que una edificación por sus condiciones se encuentra en un estado deplorable de conservación (es decir amenaza ruina), referida al deterioro de sus elementos soportantes como el caso de muros y paredes o cimentación. Si es que las características de la edificación lo ameritan y se encuentran afectadas debe proceder a su reconstrucción utilizando el mismo sistema constructivo preexistente; y, el segundo tiene relación con estructuras inventariadas que por manifestar mera intención o descuido son destruidas, y debe obligarse a su reconstrucción de acuerdo a las características tipológicas estructurales y constructivas preexistentes.
- h) **REUBICACIÓN:** Será de carácter excepcional con la finalidad de rescatar o mantener un monumento y/o edificación.
- i) **DEMOLICIÓN:** Dentro de este grupo se catalogarán en forma preliminar, aquellos edificios que de manera clara rompan con las características del tejido urbano en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación, y que deben recuperar las características de homogeneidad de la estructura.



j) NUEVA EDIFICACIÓN: Se refiere al caso de solares vacíos que en la actualidad afectan a la integridad del conjunto urbano. Sobre todo se establece la normativa en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación en correspondencia a las características del área donde se encuentran ubicados. Deberán aplicarse los criterios y principios establecidos dentro de la arquitectura contemporánea tanto en el planeamiento espacial, sistema constructivo, como estructural, pero ciñéndose, a la forma urbana correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El cumplimiento de los plazos establecidos en la presente ordenanza será de exclusiva responsabilidad de los funcionarios municipales respectivos. En caso de incumplimiento el interesado podrá presentar su reclamo ante el Alcalde quien después de verificar determinara la sanción correspondiente.

SEGUNDA.- Los tipos de vivienda que guarden características de construcción de tres pisos en adelante, en cuya circunscripción correspondiente se establecen únicamente hasta viviendas bifamiliares, se podrá autorizar la subdivisión pertinente de los pisos correspondientes, siguiendo los pasos de la declaratoria de propiedad horizontal, así como lo dispuesto en la disposición general siguiente.

TERCERA.- Para el cumplimiento de lo dispuesto en la disposición general precedente en lo posterior, no se considerarán las variables relacionadas a los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar del Cuadro de Características de Uso y Ocupación de Suelo del Plan de ordenamiento urbano de la cabecera cantonal y parroquial, como condicionante para la aprobación de los proyectos arquitectónicos en el cantón El Pan, a fin de optimizar cada metro cuadrado y así ofertar una mayor cantidad de soluciones habitacionales dignas y aun precio accesible a la mayoría de la población.

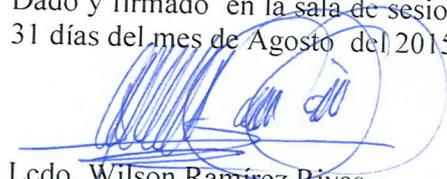
CUARTA.- Los beneficiarios de los proyectos de conjuntos habitacionales, incluyendo los proyectos de vivienda municipal, podrán modificar la estructuración interna de la edificación hasta por un máximo del treinta por ciento de la construcción inicial, previo visto bueno de la dirección de planificación, que dispondrá la supervisión mediante las inspecciones correspondientes a través de la Comisaría Municipal. Se prohíbe ampliaciones de las edificaciones tanto en altura como en la ocupación de las áreas de retiros frontales y posteriores. No se permitirá modificaciones en la concepción volumétrica externa de la edificación.

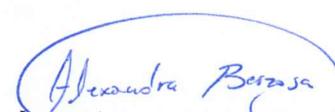
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. Queda derogada La ordenanza de urbanismo, construcciones y ornato del centro cantonal, área urbana de la parroquia San Vicente y centro poblado la Merced sancionada el 1 de agosto de 2013 y todas las normas de igual o menor jerarquía que se contrapongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL. SEGUNDA.- 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 Cantón El Pan a los 31 días del mes de Agosto del 2015.

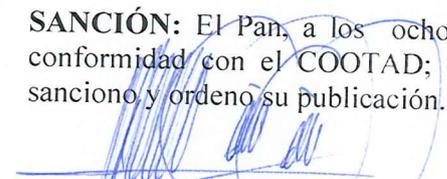

Lcdo. Wilson Ramirez Rivas
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL


Ing. Alexandra Berzosa López
SECRETARIA (E) DEL I. CONCEJO

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES Y ORNATO DE LAS AREAS DECLARADAS URBANAS DEL CANTÓN EL PAN**, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en sesión extraordinaria del catorce de agosto de 2015 en primer debate, y en sesión ordinaria del treinta y uno de agosto de 2015, en segunda y definitiva instancia. El Pan a los 31 días del mes de agosto de dos mil quince.


Ing. Alexandra Berzosa López
SECRETARIA (E) DEL I. CONCEJO

SANCIÓN: El Pan, a los ocho días del mes de septiembre del dos mil quince, de conformidad con el COOTAD; y, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono y ordeno su publicación.


Lcdo. Wilson Ramirez Rivas
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL

