



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PASAJE



GACETA OFICIAL

Administración del Señor
Arq. César Encalada Erráez
ALCALDE DE PASAJE

Año II Pasaje, Martes 30 de Junio de 2015 **No. 9**

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo
Teléfonos: 07 2915234; 07 2915149; Telefax: 07 2913027

Sitio Web: www.municipiodepasaje.gob.ec

PASAJE – EL ORO – ECUADOR

SUMARIO

Págs.

- Ordenanza que regula el arrendamiento, uso, funcionamiento y administración de la “Plaza Comercial San Antonio de Pasaje” 1
- Ordenanza de remisión de intereses, multas y recargos sobre tributos locales administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el Cantón Pasaje..... 9
- Ordenanza que regula las Urbanizaciones del Cantón Pasaje..... 12

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PASAJE

CONSIDERANDO:

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pasaje, en sesiones ordinarias celebradas los días 07 y 14 de Agosto del 2006, discutió y aprobó la Ordenanza Sustitutiva de Mercados Municipales del Cantón Pasaje.

Que, ante la necesidad de mejorar las condiciones de expendio de víveres de primera necesidad y más artículos, la Municipalidad ha creído conveniente construir un Mercado Multifuncional, mediante créditos otorgados por el Banco del Estado,

Que, es necesario actualizar las normas que permitan un adecuado control, regulación y administración del Mercado Multifuncional de Pasaje.

Que, la administración municipal ha estudiado y analizado la propuesta de Ordenanza, encaminada a optimizar la atención al público, regular y promover un desarrollo social y económico de sus actividades comerciales.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 54 literal I), establece como funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios.

Primera.- La presente ordenanza empezará a regir a partir de su aprobación por el Concejo Municipal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Segunda.- Publíquese la presente ordenanza en la gaceta oficial y en el dominio web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal Pasaje, a los diez días del mes de junio del año dos mil quince.

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTON PASAJE**

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

CERTIFICO: Que, la presente **Ordenanza de Remisión de Intereses, Multas y Recargos sobre Tributos Locales administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el Cantón Pasaje**, fue discutida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebrada los días miércoles 03 de junio de 2015 y miércoles 10 de junio de 2015.

f.) Ing. Ingrid Amparo Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

SECRETARÍA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la **Ordenanza de Remisión de Intereses, Multas y Recargos sobre Tributos Locales administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en el Cantón Pasaje**, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Pasaje, 10 de junio de 2015.

f.) Ing. Ingrid Amparo Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

ALCALDÍA DE LA I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN PASAJE.

Deconformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútase y publíquese.

Pasaje, 12 de junio de 2015

f.) Arq. César G. Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó el decretoque antecede el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes doce de junio del año dos mil quince.- Certifico.

f.) Ing. Ingrid Amparo Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial Nº 449 del 20 de octubre del 2008, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; Que, el numeral 2 del Art. 264 ibídem manifiesta que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencia exclusiva sobre el control del uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía de que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes;

Que, los Arts. 470, 471, 472 y siguientes, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la potestad que tiene el Concejo de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y reestructuración urbana, así como

urbanizaciones tanto en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales;

Que, de acuerdo con el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Que, para conseguir un desarrollo planificado y armónico tanto de las áreas urbanas como rurales, el GAD Municipal del Cantón Pasaje requiere de la actualización de un marco jurídico ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos de la ciudadanía en materia de urbanismo; y,

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LAS URBANIZACIONES DEL CANTÓN PASAJE

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

OBJETO Y AMBITO DE APLICACION

Art. 1.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por finalidad establecer las normas y procedimientos aplicables a desarrollos urbanísticos, según las distintas modalidades que para el caso se establecen.

Art. 2.- Glosario de términos.- Para efectos de interpretación de la presente ordenanza, se adopta el siguiente glosario:

Acera: Parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de fábrica y línea de bordillo, destinada al tránsito de los peatones.

Áreas transferidas al GAD Municipal: Corresponde a las áreas transferidas al GAD Municipal en calidad de bienes municipales de uso público, las vías, equipamientos comunitarios, áreas verdes y áreas de protección especial.

Área de protección especial: Es aquella donde está prohibido urbanizar y edificar (área no considerada para porcentaje de área verde), destinada a la protección y control del medio ambiente como: márgenes de ríos, esteros, quebradas, acequias, canales de riego, líneas de transmisión eléctrica, poliductos, oleoductos, bosques, humedales, zonas inundables y zonas de riesgo.

Área bruta: Superficie total de un terreno conforme al título de dominio y verificado mediante levantamiento topográfico geo referenciados.

Área de servidumbre: Superficies identificadas en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial destinadas al paso de líneas de alta tensión (esto es: 230kV a 30,00 metros es decir 15,00 metros a cada lado del eje de la línea; 138kV a 20 metros es decir 10,00 metros a cada lado del eje de la línea y 69kV a 16,00 metros es decir 8,00 metros a cada lado del eje de la línea), acueductos, poliductos u otros sistemas de infraestructura, las mismas que deben inscribirse como gravámenes, en el Registro de la Propiedad.

Área útil: Es la resultante de deducir del área total del predio, las superficies correspondientes a: vías, equipamientos comunitarios, áreas verdes y áreas de protección especial.

Área de reserva en urbanización: Corresponde a las superficies reservadas al propietario o promotor urbanístico, susceptibles de transferencia de dominio.

Área no edificable: Es aquella que por restricciones físicas (zonas de riesgo), ambientales o de zonificación, no es susceptible de construcción.

Centros Urbanos Rurales: Son centros poblados que presentan características urbanas dentro del área rural.

Conjunto habitacional: Viviendas construidas simultáneamente que se desarrollan en un lote o en solares integrados; las viviendas pueden ser individuales o pareadas.

Coefficiente de Ocupación de Suelo (C.O.S.): Indicador que multiplicado por la superficie del lote nos da como resultado el total de metros cuadrados que se puede construir en planta baja.

Coefficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.): Indicador que multiplicado por la superficie del lote da como resultado el

total de metros cuadrados que se puede construir (en altura).

Densidad bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a fraccionarse o urbanizarse.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil del predio.

Lote: Terreno limitado por otras propiedades, con acceso a una o más áreas de uso público.

Frente del lote: Es el lindero del lote con frente a una área pública.

Cerramiento: Obra menor de carácter permanente, que se levanta en el predio, a partir de la línea de lindero respecto de las áreas de uso público o de predio colindantes.

Línea de lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y un área de uso público o comunal.

Permiso Municipal de Construcción de Urbanización: Documento que autoriza la construcción de proyectos de urbanización, de acuerdo a normas establecidas en la presente Ordenanza.

Reestructuración de lotes: Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de fraccionamientos irregulares.

Solar: Todo lote tendrá la calificación de solar cuando disponga de los servicios de infraestructura básica: agua potable, sistemas sanitario y pluvial, energía eléctrica.

Vías Terciarias: vía que conduce a una vía colectora.

Vía Colectora: son aquellas carreteras urbanas que distribuyen los tráficos urbanos e inter-urbanos hasta la red local.

Suelo Urbanizable: Está conformado por aquellos terrenos aptos para ser urbanizados, por tener características adecuadas para absorber el crecimiento previsible de la población.

Suelo No Urbanizable: Es aquel que no es susceptible de incorporarse al proceso de urbanización.

Urbanización: Es la división de un terreno en más de diez lotes. Proceso de fraccionamiento del suelo en el que es

necesario la creación e implementación de nuevas vías, así como de obras de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento comunitario.

Art. 3.- Ámbito de Aplicación.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza corresponderá a desarrollos urbanísticos, que se ejecutarán en todo el territorio del Cantón Pasaje, en las zonas Urbanas y Rurales.

No se podrá aplicar ninguna de las modalidades de desarrollos urbanísticos en terrenos que no hayan obtenido previamente la clasificación de Uso de Suelo Urbanizable, otorgada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

TITULO II NORMAS Y ESTUDIOS PARA LAS URBANIZACIONES

Capítulo I DE LAS NORMAS

Art. 4.- Normas de vialidad.-Toda urbanización debe contemplar un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a éstos, así como se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, derechos de vías del sistema nacional de autopistas, zonas de protección de oleoductos, fuentes hidrográficas y líneas de transmisión eléctrica. El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones otorgadas por el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial

El área útil no vendible del suelo destinado para la red vial, incluyendo en ella aceras y bordillos, no podrá ser menor del 25% del área total que se proyecte a urbanizar.

Art. 5.- Áreas verdes y comunales.- Toda urbanización contemplará áreas verdes y comunales, las mismas que estarán ubicadas al centro del predio a urbanizarse, con frente a una vía existente. La superficie del área comunal se determinará en función del número de habitantes proyectados y para el área verde lo indicado en el COOTAD (área mínima el quince por ciento (15%) y el área máxima el veinte y cinco por ciento (25%), calculada del área útil del terreno urbanizado).

No serán considerados como espacios verdes y comunales, las áreas afectadas por líneas de alta tensión, canales,

esteros, oleoductos, poliductos, riveras de ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo y áreas de protección ecológica.

Art. 6.- Obligaciones de los propietarios de bienes inmuebles para la ejecución de Proyectos por parte del GAD Municipal.- Se podrá imponer servidumbre gratuita para espacios requeridos para obras de ensanchamiento de vías y de espacios abiertos, libres o arborizados o para la construcción de acequias, acueductos, alcantarillados, conforme a lo establecido en los artículos 487 y 488 del COOTAD, lo que deberá contemplarse en el plano definitivo del proyecto urbanístico, así como en el Reglamento Interno de la Urbanización, que se anexará en las escrituras de transferencia de dominio de los solares afectados, a fin de consolidar la certeza jurídica de las propiedades a adquirirse.

En el área de terreno sobre la cual se establece la servidumbre, el propietario o Promotor no podrá levantar construcciones o edificaciones de ninguna naturaleza.

Art. 7.- Área útil.- El área útil vendible del suelo destinado a edificaciones no será mayor al sesenta y cinco por ciento (65%) del área a urbanizar.

Art. 8.- Afectación en áreas de protección especial.- De conformidad a la Constitución, Leyes, Reglamentos y demás normativas conexas, no se permitirá urbanizar y edificar en áreas de protección especial, con la finalidad de precautelar la seguridad y bienestar de las personas.

Art. 9.- De los solares en urbanizaciones.- Los solares de un proyecto de Urbanización, estarán sujetos a las siguientes normas:

- a. Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
- b. La fijación de la superficie y frente mínimo de los lotes propuestos en los distintos proyectos de urbanización, será de 10,00 metros de frente y un área de 200,00 m² sin embargo los solares esquineros deberán tener un frente mínimo de 12,00 metros y un área de 240 m².
- c. En los proyectos habitacionales de interés social, en la modalidad de urbanización y viviendas progresivas (previa justificación legal), el I. Concejo Cantonal, podrá aprobar previo informe favorable de la Comisión de Ordenamiento Territorial,

solares de medida mínima 7,00 metros frente mínimo, cumpliendo un área mínima 126,00 m² (para medianeros) y para lotes esquineros 10.00 metros de frente, cumpliendo un área mínima de 180,00 m²

Art. 10.- Nomenclatura de manzanas y lotes.- Para identificar las manzanas se utilizarán letras mayúsculas y en los lotes, números; se iniciará desde el lindero Nor - Este y continuará en el sentido de las manecillas del reloj.

Capítulo II

DE LOS ESTUDIOS

Art. 11.- De los estudios referentes a las obras de infraestructura.- Los promotores urbanísticos deberán realizar estudios de vialidad, infraestructura de saneamiento, áreas verdes y de equipamiento comunal y áreas privadas o vendibles.

Art. 12.- VIALIDAD.- Los estudios de la red vial incluyendo calzadas, aceras y bordillos, tendrán como soporte los siguientes aspectos:

- a) Aplicación de normas de tráfico que contemple la provisión obligatoria de espacios para circulación y aparcamiento vehicular público (para el servicio de las áreas residenciales, para accesos de los sistemas de emergencia y de visitantes en general), así como para la circulación peatonal, y cualquier otra modalidad de circulación, que en el marco de lo establecido en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial en vigencia, determine las demandas con relación a estos servicios, generadas por las densidades poblacionales y edificatorias a desarrollar;
- b) La capacidad, secciones, perfil horizontal y longitudinal, funciones, etc., de las vías, producto del estudio del inciso anterior, deberán considerar adicionalmente los parámetros relacionados con especificaciones técnicas, diseño, perfiles, pendientes, etc.;
- c) El diseño de las urbanizaciones deberá sujetarse a la prolongación del trazado vial existente, considerando como medida mínima de vía terciaria 7,00 metros (de bordillo a bordillo incluido cunetas) y para vía colectora 12,00 metros de ancho (de bordillo a bordillo incluido cunetas).

- d) En toda vía vehicular la sección mínima de las aceras será de 1,60 metros acorde a la Norma INEN y en las vías principales de 3,00 metros;
- e) Independientemente de los resultados de los estudios anteriormente mencionados, se deja establecido que en toda vía vehicular la sección mínima de las aceras, cuando estas sean utilizadas para el paso subterráneo de más de dos (2) redes de servicios públicos y/o privados (sanitarios, telefónicos, eléctricos, de datos, etc.), no será menor a 2.50 metros; y Señalización Vial, tanto horizontal como vertical.
- a. **INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO.-** Los estudios de los sistemas de: alcantarillado, agua potable, electricidad, telefonía, recolección de desechos sólidos, prevención contra incendios deberán sujetarse a las normas y disposiciones establecidas por las empresas prestatarias de los servicios y someterse a su aprobación.
Los promotores urbanísticos que planteen un sistema de alcantarillado con plantas de tratamiento tipo aeróbica deben incluir un cerramiento cuya distancia no será menor de diez metros de los bordes de la unidad de tratamiento y de las áreas destinadas a vivienda. Esta franja de protección deberá ser tratada como área verde.
- b. **ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Ubicación, demarcación y señalización de sectores destinados para áreas verdes y de equipamiento comunal; y,
- c. **ÁREAS PRIVADAS O VENDIBLES.-** Ubicación, demarcación y señalización individual de los solares y/o edificaciones.

TITULO III

DE LOS REQUISITOS, PROCEDIMIENTOS Y GARANTÍAS

Capítulo I URBANIZACIONES

Art. 13.- Concepto.- Toda división de un terreno en más de diez lotes se considerará como urbanización, de conformidad con el Art. 470 del COOTAD.

Art. 14.- Solicitud de Normas de Urbanización.- Toda persona natural o jurídica que desee ejecutar proyectos urbanísticos deberá solicitar en el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial las normas de urbanización, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y profesional en Arquitectura;
- b. Copia de escritura del predio;
- c. Certificado actualizado del Registro Municipal de la Propiedad;
- d. Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- e. Levantamiento topográfico digitalizado y georeferenciado e impreso en formato A3;
- f. Tasa por servicios administrativos.

Art. 15.- Verificación del levantamiento topográfico.- Una vez presentada la solicitud, el Departamento de Planificación procederá a fijar día y hora en agenda para realizar la verificación del levantamiento topográfico y la prolongación de las vías aledañas, y en un plazo máximo de quince días se emitirá el informe correspondiente.

Art. 16.- Emisión de Normas.- Para la emisión de normas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:

- 1. Si el informe del levantamiento topográfico es favorable se otorgan las normas solicitadas;
- 2. Si el levantamiento topográfico no corresponde con lo estipulado en las escrituras y/o existen controversias en linderos y medidas, se solicitará la rectificación de escrituras; y,
- 3. En caso de encontrarse la propiedad en litigio, la municipalidad negará la solicitud hasta que sea resuelto legalmente el conflicto.

Art. 17.- Requisitos para entrega del Anteproyecto.- Con las normas de urbanización el promotor urbanístico solicita la aprobación del Anteproyecto, el mismo que contendrá los siguientes requisitos:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y profesional Arquitecto dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Certificado actualizado del Registro de la Propiedad;
- c. Certificado actualizado de no adeudar al Municipio;

d. Juego de planos del anteproyecto de urbanización a escala 1:1.000, en formato A1 y en formato digital, los mismos que contendrán:

- Emplazamiento del predio, linderos y especificación de los colindantes;
- Diseño vial basado en el literal a) del artículo 31 de la presente Ordenanza;
- División de manzanas y lotes;
- Cuadro de datos que contendrá: Área total y útil del predio, número total de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto, áreas verdes y comunales;
- En cada plano la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del propietario y del profesional responsable del proyecto;
- Planos arquitectónicos de las edificaciones con dos cortes, fachadas, ubicación y emplazamiento en los lotes, cuando el proyecto contemple su construcción; y,
- Reglamento interno que contendrá las normas de uso y ocupación del suelo.

Art. 18.- Aprobación del Anteproyecto.- Para aprobar el Anteproyecto, el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá a emitir el respectivo informe, en el plazo máximo de treinta días transcurridos desde la completa entrega de:

- a. Informe topográfico de comprobación del predio;
- b. Anteproyecto completo

La aprobación del anteproyecto caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Art. 19.- Requisitos para entrega del proyecto definitivo.- Para presentar Proyectos definitivos, el promotor adjuntará la siguiente documentación:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y profesional arquitecto a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Certificado actualizado del Registro Municipal de la Propiedad;
- c. Certificado actualizado de no adeudar al Municipio;

d. Seis (6) juegos de planos del proyecto de urbanización a escala 1:1.000, en formato A1 y en formato digital, los mismos que contendrán:

- Emplazamiento del predio, linderos y especificación de los colindantes;
- Diseño vial basado en el artículo 12 de la presente Ordenanza;
- División de manzanas y lotes con la nomenclatura establecida en las normas de la presente Ordenanza;
- Diseño de áreas verdes y equipamientos comunales a detalle;
- Cuadro de datos que contendrá: Área total y útil del predio, número total de lotes, densidad poblacional bruta y neta utilizada, áreas verdes y comunales; y,
- En cada plano la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del propietario y del profesional responsable del proyecto.

e. Seis (6) juegos de planos arquitectónicos de las edificaciones con dos cortes, fachadas, ubicación y emplazamiento en los lotes, instalaciones eléctricas, hidrosanitarios, sistema contra incendios, telefónico y estructural, cuando el proyecto contemple su construcción.

f. Reglamento interno que contendrá las normas de uso y ocupación del suelo.

g. Informe y planos con aprobación de los estudios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, sistema contra incendios y ambientales, emitidos por las empresas y organismos correspondientes (originales);

h. Diseños y presupuestos de las obras viales, redes de abastecimiento de agua potable, canalización de aguas lluvias, evacuación de aguas servidas, redes eléctricas y telefónicas, sistema contra incendios, equipamiento de áreas verdes y de recolección de desechos sólidos.

i. Cronograma valorado de ejecución de las obras de urbanización y memoria técnica justificativa del proyecto;

j. Memoria justificativa del diseño y calidad de material a utilizarse en las obras de infraestructura que deberá construir el promotor como: Áreas

verdes, comunales, vías, aceras, bordillos y servicios básicos

Art. 20.- Aprobación del Proyecto.- De cumplir con toda la información técnica estimada en el artículo anterior, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial enviará el informe a la Comisión de Ordenamiento Territorial, quien solicitará pronunciamiento a Procuraduría Síndica. La Comisión remitirá el respectivo informe al I. Concejo Cantonal para su aprobación.

Art. 21.- Emisión del Permiso para la ejecución del proyecto de Urbanización.- Con la notificación de la resolución al promotor, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el permiso para la construcción del proyecto, debiendo el promotor inscribir la resolución en el Registro Municipal de la Propiedad, entregar la garantía correspondiente y efectuar el pago de la liquidación de tasas municipales (1 x ciento del total del presupuesto de obra presentado por el promotor).

Art. 22.- Del control de la ejecución del proyecto.- El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, coordinará acciones con las diferentes dependencias institucionales para realizar los siguientes controles:

- a. **A las obras de infraestructura básica.-**El Departamento de Fiscalización y la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado realizarán inspecciones periódicas: antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, y una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras.
- b. **A los equipamientos comunales y áreas recreacionales.-** El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, conjuntamente con la Dirección de Obras Públicas, Fiscalización y el Comisario de Edificaciones y Uso de Suelo, realizarán inspecciones periódicas durante la ejecución de las obras de equipamiento comunal y áreas recreacionales.
- c. **A las edificaciones.-** El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, conjuntamente con la Comisaría de Edificaciones y Uso de Suelo, realizarán inspecciones periódicas durante la ejecución de las obras de edificación autorizadas (si fuese el caso), para verificar el cumplimiento de las especificaciones establecidas en el proyecto.

d. Las Direcciones de Obras Públicas, de Fiscalización y de Agua Potable y Alcantarillado, emitirán el respectivo informe de fiscalización al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, siendo este un requisito principal para el Acta de Entrega de Obra final.

e. Las Dirección de Obras Públicas, Fiscalización y la Empresa de Agua Potable y Alcantarillado y/o su técnico delegado para la ejecución de lo indicado en los incisos a) b) y c) del artículo 21, deberá emitir el informe final de obra con datos técnicos, objetivos y verídicos, caso contrario este será sancionado administrativamente o de acuerdo a lo estipulado en la LOSEP.

Art. 23.- Modificaciones o rediseños en urbanizaciones (reestructuración).- Los Promotores urbanísticos podrán realizar modificaciones a los Proyectos aprobados, previo informe favorable de los respectivos departamentos técnicos, siempre que las áreas destinadas a dominio municipal como calles, parques, plazas, áreas verdes y recreacionales, equipamientos, sean iguales o mayores a las originales, fundamentados en razones de orden técnico, ambiental y social, y que no perjudiquen derechos de terceros.

Art. 24.- Vigencia del Permiso.- El permiso de urbanización tendrá una vigencia de treinta y seis meses (3 años), el mismo que podrá ser renovable por una sola vez, previo pago de la tasa municipal (0.25 x ciento del total del Presupuesto de Obra presentado por el promotor de acuerdo a lo indicado en el inciso h) del artículo 38 de la presente ordenanza).

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta días calendario al vencimiento del respectivo permiso, siempre que el promotor certifique la iniciación del proyecto.

Art. 25.- Recepción parcial de la Urbanización.- Se podrán realizar recepciones parciales a las urbanizaciones en áreas mayores a una hectárea, siempre y cuando cumplan con las obras de infraestructura de acuerdo al proyecto aprobado y deberán estar condicionadas a la entrega-recepción definitiva.

Art. 26.- Requisitos para la Entrega-Recepción parcial y/o definitiva de la Urbanización.- A efectos de la Entrega - Recepción definitiva de la Urbanización, se solicitará lo siguiente:

- a. Solicitud suscrita por el propietario y profesional Arquitecto a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;
- b. Permiso de urbanización;
- c. Copia Certificada de Garantía vigente;
- d. Certificado actualizado del Registro Municipal de la Propiedad;
- e. Certificado actualizado de no adeudar al Municipio;
- f. Certificado de funcionamiento emitidos por las empresas y organismos correspondientes a los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, sistema contra incendios y ambiental; y,
- g. Señalamiento de lotes que comprende el amojonamiento de hormigón.

Art. 27.- Procedimiento para la Entrega - Recepción parcial y/o definitiva de la Urbanización.- Para la Entrega - Recepción parcial y/o definitiva de la Urbanización, el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará las siguientes certificaciones:

- a. De la Dirección de Obras Públicas sobre el funcionamiento y calidad de las vías, aceras y bordillos
- b. De la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, sobre el funcionamiento y calidad de las obras de infraestructura ejecutadas.
- c. De la Unidad de Tránsito, sobre la señalización de tránsito horizontal y vertical, de acuerdo al proyecto aprobado
- d. De la Jefatura de Edificaciones y Uso de Suelo, sobre habitabilidad de las edificaciones cuando el proyecto contemple su construcción;
- e. De la Sección de Topografía, el señalamiento de lotes que comprende el amojonamiento; y,
- f. Del Departamento de Avalúos y Catastros la asignación de los códigos catastrales de los predios propuestos en el proyecto aprobado.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará su informe a la Comisión de Ordenamiento Territorial, quien a su vez emitirá el respectivo dictamen al Alcalde/sa, quien pondrá a conocimiento del I. Concejo Cantonal para su aprobación.

Art. 28.- Documento de Transferencia de Dominio Público.- Con la Resolución emitida por el Órgano Legislativo, Procuraduría Sindica elaborará el documento de transferencia de Dominio Público de las áreas verdes y comunales, el que será suscrito entre el promotor y el Alcalde/sa e inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad.

Art. 29.- De las áreas cedidas a la Municipalidad.- Las áreas de calles, parques, plazas y demás espacios públicos previstos en el proyecto, así como las obras de infraestructura ejecutadas, y los materiales que la forman o integran, pasarán al dominio municipal, por el solo hecho de la entrega - recepción de la urbanización concluida, aunque no exista documento de transferencia de tales bienes a la Municipalidad, de acuerdo a lo estipulado en el COOTAD.

Art. 30.- Convenios para administración y mantenimiento.- Con el objeto de propiciar el espíritu comunitario y contribuir al funcionamiento de las áreas recreativas, la Municipalidad podrá convenir con alguna agrupación de propietarios de la urbanización, legalmente constituida, para su administración y mantenimiento.

Capítulo II

DEL REGIMEN DE GARANTIAS

Art. 31.- De las garantías.- El urbanizador deberá constituir a favor del GAD Municipal del cantón Pasaje una garantía, de entre las previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por un monto equivalente al cien por ciento (100%) del valor de las obras de urbanización. Podrá, así mismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse.

El urbanizador asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

Art. 32.- Para obtener el Permiso de Construcción el interesado rendirá garantía de ley, a favor del GAD Municipal para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra, la ejecutará de acuerdo con los planos aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 33.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía está calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 34.- En las urbanizaciones de desarrollo progresivo efectuadas por organizaciones sociales aprobadas por el Ministerio de Inclusión Económica y Social únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.

Art. 35.- Renovaciones.- El promotor podrá solicitar en consideración a los avances de las obras, debidamente certificados por las Empresas de Servicios Públicos, y por las Direcciones Municipales de Obras Públicas, Fiscalización, Planificación y Ordenamiento Territorial, Empresa de Agua Potable y Alcantarillado, renovaciones a la garantía anteriormente mencionada.

TITULO IV

DE HABITABILIDAD

Art. 36.- El Permiso de habitabilidad es la autorización que concede el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial para que una construcción entre en servicio. Concluida la obra, el propietario, su representante legal o el director de la obra deben solicitar el permiso de habitabilidad.

El Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial, extenderá el permiso de habitabilidad, si el informe de la inspección final realizada es favorable

Art. 37.- Con el Certificado de Habitabilidad el interesado solicitará a la Tesorería Municipal devolución al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del Permiso de Habitabilidad.

Art. 38.- Para efectos de la concesión del Permiso de Habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo rasos o cerramientos (en caso de incluir viviendas)

TITULO V

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 39.- Competencias.- Las personas naturales, jurídicas, propietarias, promotoras y/o constructoras de Urbanizaciones, que construyan infringiendo las disposiciones de la presente Ordenanza, serán sancionadas, siguiendo el debido proceso que por ley se indica, a través del Comisario Municipal, quien se encargará de establecer la infracción previo requerimiento

de los informes de los Departamentos correspondientes y la inspección física que coadyuve a determinarla.

Art. 40.- De los tipos de infracciones y sus sanciones.- Las infracciones y sanciones serán las siguientes:

- a. **EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN SIN PERMISO MUNICIPAL.-** Cuando se haya iniciado obras sin autorización municipal, o se hayan caducado o revocado, se procederá a la paralización inmediata de la difusión y la construcción de las obras, la misma que se mantendrá hasta que no se haya concedido el respectivo permiso y se impondrá una multa equivalente al 1% del valor del terreno, según el avalúo catastral;
- b. **REALIZAR MODIFICACIONES A OBRAS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.-** Se sancionará con la paralización de la obra, si se realizan modificaciones a las obras sin autorización municipal hasta que se efectúen las correspondientes actualizaciones de los diseños y sus aprobaciones; y se aplicará una multa equivalente al 0.5% del valor del terreno, según el avalúo catastral;
- c. **REALIZAR OBRAS EN ÁREAS CALIFICADAS COMO NO URBANIZABLES.-** Se sancionará con la paralización inmediata de las obras y derrocamiento de las mismas y se impondrá una multa equivalente al 1% del valor del terreno, según el avalúo catastral, sin perjuicio de las acciones que en los ámbitos civil y penal, pudieren derivarse, y por los daños y perjuicios ocasionados;
- d. **LOS QUE URBANICEN, VENDAN LOTES CON SERVICIOS O CONSTRUCCIONES EN TERRENOS PARTICULARES QUE NO CUENTAN CON PLANOS APROBADOS,** ni permiso de construcción, serán sancionados con multas equivalentes a cuatro (4) veces el valor del terreno, de acuerdo al avalúo municipal, sin perjuicio que el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial ordene la suspensión de las obras hasta que se presente los planos aprobados y el permiso de construcción.
- e. **DAÑOS CAUSADOS A BIENES DE USO PÚBLICO.-** Por ocasionar daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., el infractor deberá efectuar la reposición inmediata de las obras destruidas, dentro de los 15 días calendario, posteriores a la notificación.

En caso de incumplir con la reposición de las obras antes indicadas, las realizará la Dirección de Obras Públicas Municipales, debiendo el Promotor cancelar todo su valor más un recargo del dos por ciento (2%), además se mantendrá la paralización de las obras de urbanización y venta, hasta su total cancelación; y,

- f. **INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.-** Los propietarios o promotores que no cumplieren con la realización de las obras contempladas en el proyecto o que incumplan sin justificación el plazo establecido para la terminación de las obras de infraestructura urbanística podrán ser sancionados con multa de hasta el 2% del valor catastral de la superficie urbanizada, sin perjuicio de ser obligados a la ejecución de las obras.

DISPOSICION GENERAL

UNICA.- Normas Supletorias.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DEROGATORIA

UNICA.- Deróguese en fin todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial. Sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y dominio Web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del I. Concejo Cantonal de Pasaje, a los veinticuatro días del mes de junio del año dos mil quince.

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTON PASAJE**

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

CERTIFICO: Que, la presente “**Ordenanza que regula las Urbanizaciones del Cantón Pasaje**”, fue discutida, analizada y aprobada por el I. Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias celebradas los días martes 05 de mayo de 2015 y miércoles 24 de junio de 2015.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

SECRETARÍA GENERAL DEL I. CONCEJO CANTONAL DE PASAJE

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el original y las copias de la “**Ordenanza que regula las Urbanizaciones del Cantón Pasaje**”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Pasaje, 24 de junio de 2015

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASAJE

De conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútese y publíquese.

Pasaje, 26 de junio de 2015

f.) Arq. César Encalada Erráez, **ALCALDE DEL CANTÓN PASAJE**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. César Encalada Erráez, Alcalde del Cantón Pasaje, el día de hoy viernes 26 de junio del año dos mil quince.- Certifico.

f.) Ing. Ingrid A. Saca Feijoó, **SECRETARIA GENERAL (E)**

GACETA OFICIAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PASAJE
Administración del Señor Arq. César Encalada Erráez

Dirección: Bolívar entre Municipalidad y Juan Montalvo
Teléfonos: 07 2915234; 07 2915149; Telefax: 07 2913027
Sitio Web: www.municipiodepasaje.gob.ec
PASAJE – EL ORO – ECUADOR