

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE EL PANGUI

CONSIDERANDO:

Que, es facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui proceder a zonificar y establecer las normas de régimen de Uso del Suelo y demás conexas en función de las nuevas necesidades del desarrollo cantonal dentro de las áreas urbanas del Cantón;

Que, es necesario reglamentar el crecimiento de la cabecera cantonal para coadyuvar con la planificación de su desarrollo y así evitar la especulación del suelo urbano.

Que, con fecha 28 de octubre de 2014, el Concejo expidió la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y El Plan Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS), en la cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui;

Que, la Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones, Ornato, Embellecimiento y El Plan Uso y Ocupación del Suelo Urbano (PUOS), en la cabecera Cantonal y Centros Poblados del cantón El Pangui, se encuentra publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 379, de fecha 20 de noviembre de 2014;

En uso de las atribuciones que se halla investido,

EXPIDE:

**LA SEGUNDA ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANISMO, CONSTRUCCIONES, ORNATO, ENBELLECIMIENTO Y EL PLAN DE USO Y OCUPACION DEL SUELO URBANO (PUOS) EN LA CABECERA CANTONAL Y CENTROS POBLADOS DEL CANTON EL PANGUI**

Art. 1.- Agréguese al Art. 24, los siguientes artículos innumerados:

Art. 24.1.- Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo.-

Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de fraccionamiento de suelo en la circunscripción territorial del cantón; y, en particular, los siguientes:

- a) Las Subdivisiones;
- b) Las Reestructuraciones e Integraciones parcelarias; y,
- c) Las Urbanizaciones.

No será exigible la Autorización Urbanística en los siguientes casos:

- a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b) Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c) Las actuaciones de las entidades competentes del Municipio. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y técnicas y producirá los mismos efectos que la Autorización Urbanística; y,
- d) Las actuaciones de los administrados facultadas a través de otras autorizaciones del Municipio.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Art. 24.2.- Vigencia de las autorizaciones urbanísticas.-

Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado, tanto para iniciar como para

terminar las actuaciones licenciadas, de conformidad con las siguientes reglas:

- a) El plazo para iniciar los actos de fraccionamiento de suelo licenciados será de dos años a partir de la fecha de expedición de la autorización; y, el plazo para terminarlos será de tres años a partir de la notificación por parte del administrado del inicio de la actuación, o de las obras según correspondiere.
- b) En el caso de los actos de construcción de Urbanizaciones Mayores a dos hectáreas, dichos plazos serán de dos años para iniciar y terminar las obras, contados a partir de la fecha de expedición de la autorización y la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado, respectivamente. En el caso de Urbanizaciones Menores a dos hectáreas, el plazo para iniciar y terminar los actos de construcción será de dos años a partir de la fecha de expedición de la autorización.

#### **Art. 24.3.- Prórroga.-**

Los plazos establecidos en la Autorización Urbanística podrán prorrogarse a solicitud del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado. La prórroga supondrá modificación de la Autorización Urbanística.

#### **Art. 24.4.- Transmisión.-**

1. Las autorizaciones urbanísticas son transmisibles, pero tanto el antiguo como el nuevo titular deberán notificarlo al Municipio, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la autorización. La transmisión supondrá modificación.
2. Realizada la transmisión de la Autorización Urbanística por su titular, el cesionario se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

#### **Art. 24.5.- Modificación.-**

1. El titular de la Autorización Urbanística precisará solicitar motivadamente modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.
2. La Autorización Urbanística que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la autorización que se modifica, la cual caducará.
3. El trámite de la modificación de la autorización será el mismo que el de su otorgamiento.

#### **Art. 24.6.- Caducidad.-**

1. La Autorización Urbanística caducará en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.
  - b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación autorizado.
  - c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio para subsanar deficiencias.
  - d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

#### **Art. 24.7.- Extinción por razones de legitimidad.-**

El Órgano Administrativo Competente podrá extinguir la Autorización Urbanística, será la Junta de Ornato, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los

requisitos establecidos en las normas administrativas o técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera para todos los efectos como invalorable. Esta competencia está asignada también al órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores.

La declaración de caducidad extinguirá la Autorización Urbanística, no pudiéndose iniciar ni proseguir la actuación, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio para su control.

La extinción por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

**Art. 24.8.- Plazos para terminación de proyectos de fraccionamiento del suelo.-**

El plazo para la aprobación de proyectos de fraccionamiento de suelo será de un año contados a partir de la fecha de inicio del proceso de fraccionamiento, en caso de no cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza dentro del plazo establecido se dará de baja el proyecto y el interesado tendrá que iniciar nuevamente el proceso de aprobación de acuerdo a la normativa vigente a la fecha.

**Art. 2.-** Agréguese al Art. 37, los siguientes artículos innumerados:

**Art. 37.1.-** En el Área urbana no se permitirá el fraccionamiento de terrenos con una cabida menor a la estipulada en el Art. 95 DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES, excepto los lotes que hayan sido adquiridos con anterioridad y para lo cual deben adjuntar la documentación de respaldo, la cual deberá estar debidamente notariada.

**Art. 37.2.-** En las áreas urbanas cuando se produzcan problemas por internación en lotes aledaños se permitirá el fraccionamiento a pesar de que no cumplan con el Art. 95 DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES, siempre y cuando exista el contrato de compra venta notariada entre los propietarios de los lotes motivos del conflicto.

**Art. 3.-** La presente ordenanza reformativa, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Es dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, a los veintiocho días del mes de julio de dos mil dieciséis.

  
**Ing. Jairo Herrera G.**  
**ALCALDE DEL GOBIERNO**  
**AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE EL PANGUI**



  
**Dr. Carlos Beitrán M.**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**ECGDO.**



**RAZÓN.-** CERTIFICO: Que la presente ordenanza reformativa, ha sido discutida y aprobada en las sesiones ordinarias de veinte y veintiocho de julio de dos mil dieciséis, respectivamente.

  
Dr. Carlos Beltrán M.  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**



El Pangui, 29 de julio de 2016, a las 09h00.- De conformidad a lo previsto en el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y tres copias de la presente ordenanza reformatoria al señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

  
Dr. Carlos Beltrán M.  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**



El Pangui, 1º de agosto de 2016, a las 11h00.- De conformidad a lo previsto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, Sanciono la presente Ordenanza Reformatoria, para que entre en vigencia, su promulgación se hará de acuerdo a lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

  
Ing. Jairo Herrera G.  
**ALCALDE DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI**



Sancionó y firmó la presente Ordenanza Reformatoria, conforme al decreto que antecede, el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Pangui, Ing. Jairo Bladimir Herrera González, al primer día del mes de agosto de dos mil dieciséis, a las once horas.

  
Dr. Carlos Beltrán M.  
**SECRETARIO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE EL PANGUI ECGDO.**

