

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

057	4R-GADM-AA-2016	Cantón Antonio Ante: Que expide la cuarta reforma a la Ordenanza que regula la administración, control y recaudación del impuesto anual de patentes municipales	2
-		Cantón Azogues: Sustitutiva para el control de edificaciones, garantías, procedimientos, infracciones y sanciones en el área urbana y rural	24

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN AZOGUES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, por lo que tienen facultades ejecutivas y legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

El Cantón Azogues posee normativas municipales con algunas deficiencias en lo que respecta a definiciones y procedimientos. El control de edificaciones, se lleva a cabo mediante lo que establece la Reforma a la Ordenanza Sustitutiva para el control de edificaciones, garantías, procedimientos, infracciones y sanciones en el área urbana y rural del Cantón Azogues, normativa legal vigente que necesita la inmediata actualización para la correcta aplicación de las competencias atribuidas a las Direcciones de Control, la Jefatura de Patrimonio y demás dependencias; atribuciones otorgadas por la Constitución, la Ley, y el Orgánico Funcional del GAD Municipal de Azogues.

Por otro lado, la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Azogues (PDOT) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) 2020-2025 requieren una normativa coherente con las exigencias de la nueva Visión, objetivos y lineamientos estratégicos, por lo que se considera procedente la actualización de **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL CONTROL DE EDIFICACIONES, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN AZOGUES.**

CONSIDERANDO

Que, es imprescindible que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, emprenda en el desarrollo armónico del cantón, orientando y regulando los avances y consolidación urbanística que caracterizan el actual proceso de crecimiento cantonal;

Que, estas tendencias para el Control de Edificaciones se vean reforzadas con regulaciones específicas, de manera que permitan el desarrollo de las actividades en el territorio, fundamentalmente en las áreas urbanas y rurales;

Que, a fin de preservar y potenciar la imagen urbana de la ciudad de Azogues y sus parroquias rurales es necesario establecer una normativa actualizada del

Control de Edificaciones, de manera que permita regular las actuaciones del territorio delimitado en toda su jurisdicción cantonal;

Que, el artículo 1 del Código Orgánico Administrativo, en adelante COA, establece: "...Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público...", entre los que se incluye a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales;

Que, el Artículo 14 del COA establece: "...Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código...";

Que, el numeral 7 del Artículo 42 del COA determina que la referida norma legal se aplicará en "...los procedimientos administrativos especiales para el ejercicio de la potestad sancionadora...";

Que, el Artículo 69 del COA en su parte pertinente establece "...los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión...";

Que, el Artículo 175 y 176 del COA establece que "...Todo procedimiento administrativo podrá ser precedido de una actuación previa, a petición de la persona interesada o de oficio, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento..." que dichas actuaciones se orientan a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la iniciación del procedimiento administrativo, la identificación de la persona o personas que puedan resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros...";

Que, el Artículo 175 y 176 del COA establece que "...Todo procedimiento administrativo podrá ser precedido de una actuación previa, a petición de la persona interesada o de oficio, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la conveniencia o no de iniciar el procedimiento..." que dichas actuaciones se orientan a determinar, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la iniciación del procedimiento administrativo, la identificación de la persona o personas que puedan resultar responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros...";

Que, la Disposición Derogatoria Séptima del COA señala: "...Deróguense los artículos 350 a 353 y el Capítulo Siete del Título Ocho del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y de Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 303, de 19 de octubre de 2010..."

Que, la Disposición Derogatoria Novena del COA dispone: "...Deróguense otras disposiciones generales y especiales que se opongan al presente Código Orgánico Administrativo..."

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Título VIII, establece las disposiciones comunes y especiales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir;

Que, el literal o) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

Que, el literal p) del Artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad;

Que, el literal a) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribuciones del Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

Que, los literales w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como atribuciones del Concejo Municipal expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios de sus instalaciones, así como regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 264 de la Constitución Política de la República del Ecuador y los literales a), h), j), k) y l) del Artículo 55 y literales a), y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA EL CONTROL DE EDIFICACIONES, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN AZOGUES.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1.- Objeto. – Las disposiciones de esta Ordenanza tienen por objeto regular el control de edificaciones, actividades económicas y de fraccionamientos, garantías, procedimientos, infracciones y sanciones dentro de la jurisdicción del cantón Azogues.

Para cumplir con este objeto, el GAD Municipal podrá realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, a fin de hacer un seguimiento del proceso constructivo aprobado, o para la legalización de la misma, siempre y cuando cumpla las regulaciones vigentes; de contravenir a ellas, se aplicará las sanciones correspondientes, y se podrá ordenar la suspensión temporal, la clausura, la demolición y/o restitución de condiciones anteriores de obras, en los términos que se regulan más adelante.

Art. 2.- Encargados de la ejecución de esta ordenanza. – El GAD Municipal de Azogues, su estructura técnico administrativa, y especialmente la Dirección de Control Urbano y la Sección de Patrimonio, serán las encargadas de aplicar las normas de esta ordenanza; la Unidad a cargo de la Potestad Sancionadora Municipal se encargará del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracciones, de conformidad con el COA, LOTUGS y Ordenanzas vigentes en el cantón; la Dirección de Obras Públicas Municipales, los agentes de control municipal y demás competentes, colaborarán con la ejecución de dichas sanciones.

Art. 3.- Definiciones y Control. -

- a) Toda edificación, construcción, actividad económica, fraccionamiento de suelo en cualquiera de sus formas, la colocación de postes y cercos y, desbanque de cualquier índole, independientemente de si se trata de elementos provisionales o definitivos, se sujetarán a la normativa aplicable dictada para el efecto por parte del GAD Municipal en ejercicio de sus competencias y acorde a los estudios y normativas técnicas derivadas de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Azogues y de sus instrumentos de planificación así como de los estudios complementarios, acorde a lo establecido en el Código y Normas de Arquitectura y Urbanismo; y,
- b) En las áreas patrimoniales, las edificaciones, actividades económicas y fraccionamientos se sujetarán al cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza que regula el Patrimonio Cultural y Urbano del cantón Azogues.

Art. 4.- En predios de la zona urbana y centros parroquiales que den frente a vías cuyos tramos cuenten con las secciones totales acorde a la planificación vigente y que cuenten con obras de infraestructura, será obligación de los propietarios construir los cerramientos frontales.

Art. 5.- Generalidades de Control. -

- a) Forman parte de las zonas previstas por la planificación urbanística categorizadas como suelo de protección y consecuentemente restringido su aprovechamiento las márgenes de protección de drenajes naturales y conservación natural, los terrenos afectados por eventos geológicos peligrosos, y las áreas que contemplen pendientes o taludes superiores a $28,37^\circ$ (54%), en el caso de un terreno con pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 70% del área total del predio, de acuerdo a lo definido en el PUGS;
- b) De igual manera forman parte de los suelos con limitación, las áreas expuestas a eventos destructivos como inundaciones, deslizamientos u otro fenómeno natural o antrópico que conste en el Sistema de Información Geográfica Municipal (SIG) y en los planos y estudios que forman parte de la planificación territorial, así como de los estudios que la complementen y se desarrollen con dicha finalidad, de acuerdo a lo definido en el PUGS;
- c) Se establecerá en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo, en forma motivada, la negativa para autorizar parcelación o división de terrenos, así como para la aprobación de planos de viviendas o emisión de permiso de construcción si el predio:
 - i) No tiene frente a una vía pública, no garantiza el acceso ni la dotación de infraestructuras, así como la prestación de servicios públicos, especialmente de auxilio frente a emergencias; salvo que disponga de servidumbre de paso debidamente justificada en la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Azogues.
 - ii) Si el predio no cuenta al menos con obras mínimas de alcantarillado y agua potable, salvo el caso que se garantice su solución o su posterior dotación, debidamente coordinado con la EMAPAL o Juntas de Agua; y,
 - iii) Para el caso de terrenos ubicados en las parroquias rurales (se exceptúa las áreas urbano parroquiales), se podrá autorizar únicamente la construcción de vivienda respetando las determinaciones de uso y densidad previstas en las fichas de regulación.
- d) Toda edificación deberá tener en forma obligatoria las respectivas bajantes y uso de lavanderías hacia las canalizaciones domiciliarias respectivas, siendo prohibida la instalación de cañerías de desalojo hacia la acera, calzadas y colindantes; y,
- e) Si se producen afectaciones a vecinos, filtraciones de agua a colindantes, por humedad, movimiento de tierras o desbanques, será obligación del causante su inmediata reparación o indemnización, según el caso.

CAPÍTULO II PROHIBICIONES DE EDIFICAR Y AJUSTES A LA INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Art. 6.- Se prohíbe todo tipo de construcción para los siguientes casos:

- a) En las zonas previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo que incluye el suelo de protección urbano y rural, así como en el suelo urbano y rural sujeto a problemas de estabilidad por eventos geológicos peligrosos, y cuando contemplen pendientes o taludes superiores a $28,37^\circ$ (54%); en el caso de un terreno con pendientes muy variadas, este requisito debe aplicarse al 70% del área total del predio;
- b) Áreas expuestas a eventos destructivos como inundaciones, deslizamientos u otro fenómeno natural o antrópico que consten en el Sistema de Información Geográfica Municipal (SIG), y en los planos existentes en el PUGS y los que se incluyeran, según el procedimiento establecido para el efecto; y,
- c) En rellenos no consolidados o rellenos en cauces de quebradas, lagunas u otros elementos hídricos que se puedan presentar y que no contemple la presente ordenanza.

Art. 7.- Se permitirá efectuar construcción en terrenos que contengan únicamente la limitación de pendiente, así como la revisión y ajuste de la información cartográfica relativa a hidrografía que forman parte la planificación urbanística en los siguientes casos:

- a) Cuando en el sistema de información geográfica, SIG, en suelo urbano consolidado se presenten restricciones que obedezcan a pendientes superiores a $28,37^\circ$ (54%), lo cual será verificado in situ por parte de la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, el peticionario deberá presentar un estudio realizado por un equipo profesional integrado por un Ingeniero Civil y un Arquitecto, en el que se justifique la factibilidad de que el predio soporte procesos constructivos, así como garantice la integridad de los terrenos colindantes.
Dichos estudios serán protocolizados en una Notaría Pública y contendrán: estudios geotécnicos; diseños de muros de contención, cálculo estructural y otros que sean requeridos por el Departamento Técnico; estudios que serán revisados y analizados por la Dirección de Control Urbano y Dirección de Patrimonio, quienes emitirán un informe de acuerdo a su competencia, para continuar con el trámite en la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio.
- b) En el caso de que en el sistema SIG se presenten quebradas, vertientes o restricciones que obedezcan a márgenes de protección de drenes naturales y se verifique en inspección in situ, por parte de los técnicos de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal de Azogues y que éstas no existieren debido al cambio de factores naturales, o nunca existieron, se solicitará la emisión de criterio al organismo competente,

informe en base al cual se emitirá un informe técnico ambiental debidamente sustentado que será dirigido a la Dirección de Planificación, quien elaborará el expediente de modificación para su aprobación por parte del Concejo Cantonal. Efectuada la aprobación el Departamento de Avalúos y Catastros actualizará la información del sistema SIG.

CAPÍTULO III

FORMAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

Art. 8.- Las construcciones y edificaciones pueden realizarse bajo tres formas de intervención:

Obras menores. - Se considera obras menores a las modificaciones de edificaciones existentes que no alteran su estructura y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez, o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 75 m². Para estos casos se requiere, croquis explicativo de los trabajos a realizar, con su respectiva información, siempre que no afecten a la morfología del inmueble y sector.

Para el caso de todas las construcciones nuevas que presenten una distribución espacial con todos los ambientes, concretando un uso definido y sean menores o iguales a 75 m², tendrán la obligación de presentar planos arquitectónicos aprobados y se sujetará al procedimiento de construcción mayor;

Construcción mayor. - Todas las construcciones o intervenciones que no estén inmersas en el literal a), serán consideradas como construcciones mayores, mismas que deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto quien realizará los planos arquitectónicos de conformidad a lo contemplado en la Ordenanza de Aprobación de Planos de Edificaciones en el cantón Azogues; y,

Ampliaciones o modificaciones. - Será considerada cuando se trate de ampliar una misma edificación, sea horizontal o vertical, aplicando lo contenido en los literales a) y b) para la presentación de planos. En caso de no tratarse de la misma edificación, esta será considerada y planificada como nueva edificación. siempre y cuando cumpla con las normativas y ordenanzas respectivas.

Art. 9.- El IPRUS será expedido por la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, a pedido del propietario o de cualquier persona que la represente, previo el pago en Tesorería de la tasa correspondiente, conforme lo establecido en la Ordenanza de Aprobación de Planos.

Art. 10.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica como fraccionar un terreno, urbanizar, lotizar o construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, se respetarán las normas de zonificación establecidas en la Ordenanza de

Aprobación y Gestión de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Azogues y lo establecido en el Código de Arquitectura y Urbanismo.

CAPÍTULO IV GARANTÍAS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 11.- Fondo de garantía para construcciones. – Para obtener el permiso de construcción mayor y para asegurar que la edificación será ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor entregará una garantía a favor del GAD Municipal de Azogues. No se presentará garantía para construcción de obras menores.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, en base al área total de construcción y el costo total de la obra, previstos por el constructor, calculado según el cuadro de valoración base realizado por la municipalidad.

CUADRO DE GARANTÍAS PARA CONSTRUCCIONES

ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN		FONDO DE GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN
Desde (m2)	Hasta (m ²)	% del costo total de la obra
1,00	60,00	1%
60,01	200,00	1,50%
200,01	600,00	2%
600,01	En adelante	2%

El fondo de garantía tendrá la misma vigencia que el plano aprobado, cuando Tesorería constate la existencia de garantías que va a terminar la vigencia, solicitará a la Dirección de Control Urbano o a la Sección de Patrimonio, realizar la verificación de la construcción. En caso de que se haya construido sin respetar el plano se podrá efectivizar la garantía e iniciar el proceso sancionatorio; en caso de que no exista construcción se notificará al propietario que proceda a retirar la garantía dejando claro que los permisos otorgados ya no cuentan con validez y tendrá que realizar nuevamente el procedimiento en caso de que la intención sea construir.

Art. 12.- Tipos de garantías. – La municipalidad aceptará como garantías las siguientes: bancarias, pólizas de seguros, letras de cambio o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa y el proponente indicará la fecha de inspección de culminación de cada etapa para que se proceda a emitir el informe de factibilidad de la siguiente etapa y recalculer la garantía en caso de ser necesario. La garantía será entregada, o depositada en Tesorería Municipal.

Art. 13.- Devolución de la garantía. – Para la devolución de la garantía, el interesado o su apoderado solicitará a la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción emitido, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales; deberá adjuntar a la solicitud o presentar en la inspección el plano aprobado. En la emisión del oficio favorable para devolución de garantía, la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, deberá indicar adicionalmente que la obra cuenta con condiciones adecuadas de habitabilidad y ornato.

Cumplido con el procedimiento señalado el GAD Municipal y contando con el informe favorable, procederá a la devolución de la garantía correspondiente.

Art. 14.- Renovación de la garantía. – La solicitud de ampliación del tiempo de vigencia del permiso de construcción, requerirá que las garantías se encuentren vigentes durante el plazo establecido para el permiso de construcción.

Art. 15.- Prescripción. – Tesorería hará seguimiento de la vigencia de la garantía. Si la devolución del valor de la garantía no hubiere sido solicitada en el plazo de tres años, contados a partir de la fecha en que fue consignado/otorgado al GAD Municipal de Azogues, prescribirá el derecho de devolución y pasará a formar parte de los fondos municipales.

En caso de que el administrado haya incumplido o contravenido a lo aprobado en planos, perderá el fondo de garantía, previo el informe y la petición pertinente del Director de Control Urbano o la Sección de Patrimonio; además, el GAD Municipal se reserva el derecho de emprender las acciones que las ordenanzas y la ley le asista.

CAPÍTULO V VIGENCIA DE DOCUMENTACIÓN

Art. 16.- Vigencia de los documentos. – Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal de Azogues, tendrán la vigencia siguiente desde su emisión:

PERMISOS, AUTORIZACIONES Y APROBACIONES	VIGENCIA
IPRUS	DOS AÑOS
Anteproyectos de fraccionamiento	ligado a vigencia del IPRUS
Anteproyectos de edificaciones, incluye condominios	ligado a vigencia del IPRUS
Proyectos de fraccionamiento que demanden ejecución de obras de infraestructura	ligado a permiso de construcción

Proyectos partición extrajudicial que demanden ejecución de obras de infraestructura	ligado a permiso de construcción
Aprobación de planos de edificación	TRES AÑOS
Permisos de construcción y habitabilidad	DOS AÑOS

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación por un periodo igual de conformidad a la Ley, para lo cual se analizará su contenido acogiendo la normativa vigente para la época y ajustando lo pertinente. La caducidad en los proyectos de fraccionamiento y particiones se establecerá únicamente si los mismos no han procedido a la ejecución de los compromisos para ejecución de obras y cumplimiento de las cargas urbanísticas asumidas con el GAD Municipal de Azogues.

Una vez emitido el documento, por parte de la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, si los propietarios, interesados o sus representantes no acudieran a la Municipalidad para retirar dichos trámites en el plazo de 60 días contados a partir de su expedición, se procederá a la baja y archivo de los mismos, previa inspección e informe de la Jefatura de Control de Edificaciones.

CAPÍTULO VI DEL CONTROL DE HABITABILIDAD

Art. 17.- Del Control. - El control de habitabilidad es la verificación realizada por parte de la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio, respecto al cumplimiento de las normas aplicables y de ser el caso disponer las medidas correctivas a que haya lugar para que la edificación entre en servicio. El informe podrá ser solicitado por el propietario o el profesional director de la obra.

La Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio podrán realizar informes parciales sobre el cumplimiento o incumplimiento de los proyectos aprobados y de las normas aplicable durante el transcurso de ejecución de la obra.

Se entenderá por habitabilidad las condiciones mínimas, funcionales y constructivas, para que una edificación pueda constituirse en local habitable y que no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.

La ocupación de un inmueble destinado a vivienda se realizará una vez concluida la edificación, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento;

- b) Cocina y baños terminados;
- c) Ascensores en funcionamiento, cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente; y,
- d) Áreas comunales construidas y terminadas, cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Para que una vivienda tenga condiciones mínimas de habitabilidad, no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, puertas interiores, pintura, enlucido de paredes, revestimiento cerámico o cerramientos, sin embargo, deberá guardar las condiciones de tratamiento de los exteriores para garantizar el ornato, considerando al menos el tratamiento con pintura exterior de las culatas y frentes de la edificación.

Art. 18.- Informe favorable para la devolución de la garantía. – Constatada la condición de habitabilidad de la edificación la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio elaborarán el Informe favorable para la devolución de la garantía, y comunicará a la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Azogues para que se actualice el área de construcción y el respectivo cálculo de los impuestos.

CAPÍTULO VII CONTROL, INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN I CONTROL

Art. 19. Permisos. – El GAD Municipal Azogues emite autorizaciones o permisos para los siguientes fines:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación del suelo, movimientos de tierras, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas; y,
- c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos, de protección natural y aprovechamiento de recursos naturales.

De manera obligatoria se deberá contar con los planos aprobados y los permisos otorgados en el sitio de la intervención, con el fin de que sean presentados al inspector del GAD Municipal de Azogues cuando fueran requeridos, en caso de no disponer de los mencionados documentos, se realizará la notificación respectiva y el propietario o proyectista deberán comparecer al GAD Municipal de Azogues con los documentos que justifiquen la intervención

Art. 20.- Instrumentos de Control. – El GAD Municipal de Azogues adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior, para el efecto hará uso de los siguientes instrumentos:

- a) Denuncias de infracciones;
- b) Inspecciones; y,
- c) Sanciones.

Art. 21. – Toda persona puede realizar la denuncia a la Dirección de Control Urbano o a la Sección de Patrimonio, sobre actuaciones que presuntamente no cuenten con los correspondientes permisos o incumplan los permisos otorgados y, éstas a su vez, de oficio o a petición de parte, realizarán inspecciones a todas las obras.

Art. 22.- De la inspección de las edificaciones. – La Dirección de Control Urbano o, la Sección de Patrimonio, inspeccionará todas las construcciones de edificaciones que se ejecuten en el territorio del cantón Azogues, comprobando el uso de conformidad con los planos aprobados y permisos emitidos.

SECCIÓN II

DEL EJERCICIO DE LAS POTESTADES DE SANCIÓN

Art. 23.- Responsabilidad administrativa. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues determina los procedimientos administrativos especiales para el ejercicio de la potestad sancionadora de las acciones u omisiones tipificadas como infracciones o contravenciones en la presente ordenanza.

Art. 24.- Responsabilidad del administrado. – Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la acción u omisión del administrado, la infracción administrativa da derecho al afectado a reclamar por la vía judicial la indemnización por daños y perjuicios ocasionados por el infractor, éste no se limita por el hecho de haberse aplicado una sanción por infracción administrativa.

En el caso de detectarse que la acción u omisión constituya, adicionalmente, un delito tipificado por la legislación vigente, la Unidad Administrativa Sancionadora, sin perjuicio de aplicar la sanción administrativa respectiva, deberá remitir el expediente administrativo sancionador al Fiscal, con la denuncia correspondiente.

Art. 25.- Estructura del procedimiento sancionador. – El procedimiento sancionador observa la siguiente estructura:

- a) Los Inspectores de la Dirección de Control Urbano realizarán las actuaciones previas de control o inspección general, inmediatamente

- ingresada la denuncia o de conformidad a su planificación. Efectuada la inspección y verificada la presunta infracción procederá a Notificar al administrado en cumplimiento de lo establecido en el Art. 164, Art. 165, Art. 166, Art. 167, Art. 168, Art. 169 y Art. 170 del COA;
- b) El Instructor Municipal realizará la instrucción o investigación de la infracción; y,
 - c) La Unidad Administrativa Sancionadora, en calidad de órgano resolutor, resolverá sobre la sanción.

Art. 26.- Inicio del procedimiento. – El procedimiento sancionador podrá iniciarse de oficio o previa presentación de denuncias de los administrados en la Secretaría de la Dirección de Control Urbano o Patrimonio. Se entenderá de oficio, cuando dentro de su planificación se encuentre la inspección general a fin de verificar el cumplimiento de las ordenanzas. Las denuncias ciudadanas se realizarán en un formato municipal en línea o físico, que deberán contener:

- a) Nombres, apellidos y documento de identificación del denunciante;
- b) Relato conciso de los hechos denunciados, con indicación de fecha, hora, localización mediante croquis, la identificación de los presuntos responsables, sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas;
- c) Fotografías u otras evidencias relacionadas con el hecho denunciado;
- d) Número telefónico, correo electrónico o casilla judicial para recibir notificaciones.

La denuncia podrá ser subsanada en los términos del Código Orgánico Administrativo si el denunciante no ha fijado su domicilio de conformidad con lo dispuesto en esta ordenanza; la Municipalidad de Azogues dejará constancia del particular en el expediente y continuará con el procedimiento.

Podrá iniciarse el procedimiento administrativo sancionador en los supuestos del Art. 185 y 186 del Código Orgánico Administrativo.

Art. 27.- Prescripción. – Las infracciones y/o sanciones prescribirán según lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, pero en ningún caso podrá ser mayor al año para infracciones leves y tres años para infracciones graves.

El plazo de prescripción de las infracciones administrativas comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, en el caso de conductas continuas en el tiempo, desde la fecha en la que la infracción hubiere sido conocida por la autoridad competente. Se interrumpirá la prescripción desde la fecha en que se notifica el inicio del procedimiento sancionador, reanudándose el cómputo del plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que se notifique la resolución en firme.

Art. 28.- Caducidad. – La potestad sancionadora caduca cuando el Gobierno Autónomo Municipal de Azogues a través de los órganos pertinentes, no ha concluido el procedimiento administrativo sancionador en el plazo de un mes contado a partir de haberse concluido el plazo de prueba. Esto no impide el inicio de otro procedimiento administrativo sancionador, mientras no opere la prescripción.

SECCIÓN III

ACTUACIONES PREVIAS O INSPECCIÓN GENERAL

Art. 29.- Alcance. – Se entiende por actuaciones previas o Inspección General, el conjunto de actividades de verificación y observación que no requieren pruebas técnicas para la determinación de los datos o hechos a ser informados. Las actuaciones previas están orientadas a determinar los hechos que pueden motivar el inicio del procedimiento, identificar a los responsables y recabar la información y circunstancias relevantes del hecho denunciado.

Las actuaciones previas o Inspección General incluyen el ejercicio de todas las atribuciones y deberes necesarios para atender las siguientes funciones:

- a) La comprobación y control del cumplimiento de la normativa vigente. La inspección podrá requerir la subsanación de las deficiencias apreciadas o, en su caso, el inicio del procedimiento administrativo sancionador.
- b) La emisión de los informes.
- c) Aquellas otras que, en razón de su naturaleza, disponga el alcalde o el Concejo Municipal de Azogues.

Art. 30.- Competencia. – Las atribuciones y deberes derivados de las funciones inspectoras dentro del Cantón Azogues serán ejercidas por los servidores públicos designados de la Dirección de Control Urbano o la Sección de Patrimonio.

Art. 31.- Deberes de colaboración. – Los agentes de control municipal tienen el deber de colaborar con los técnicos a cargo del Control Urbano o la Sección de Patrimonio, para el adecuado ejercicio de las funciones inspectoras.

Art. 32.- Obligaciones de los administrados. – Los sujetos de control determinados en esta ordenanza están obligados a facilitar al personal inspector, en el ejercicio de sus funciones, el acceso a las dependencias e instalaciones y el examen de documentos relacionados con la actividad inspectora.

El personal inspector podrá requerir a los sujetos de control la documentación o información que estime necesaria para el cumplimiento de sus funciones o bien citarlos a las dependencias Municipales a fin de que justifiquen sus acciones u omisiones, fijando para tal efecto el término máximo de 48 horas.

Si se negase la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, no se facilitare la documentación solicitada o, no acudiese a la oficina administrativa a requerimiento del inspector, éste formulará de manera verbal, la necesaria advertencia de que tal actitud constituye infracción administrativa sancionable, previo al levantamiento del informe de verificación correspondiente.

Art. 33.- Informes. – Sin perjuicio de la facultad de requerir para revisión, la entrega de documentación e información, o la de citar al sujeto, presuntamente infractor, la actuación de la Inspección se desarrollará principalmente, mediante visita a los lugares objeto de inspección.

Por cada visita de inspección que se realice, el personal actuante deberá levantar documentos, datos y evidencias necesarios y entregar al técnico de Control Urbano o Patrimonio para la elaboración del informe de verificación correspondiente en el que se expresará el resultado, que podrá ser:

- a) De conformidad;
- b) De obstrucción al personal inspector; o,
- c) De advertencia y/o infracción, cuando los hechos consistan en la inobservancia de las normas previstas en el ordenamiento municipal.

Se consignará en el informe la advertencia, la norma aplicable y el plazo para su cumplimiento que será de treinta días calendario. El cumplimiento de las recomendaciones consignadas en el informe de inspección impide la continuación del procedimiento administrativo sancionador a la etapa de instrucción.

En caso de que el propietario del bien acuda con la intención de legalizar la construcción, sin embargo, primero deba solventar problemas escriturarios que tomen más de 30 días, podrá presentar la documentación del proceso de regularización o cualquier otro que sea necesario, con lo cual se podrá ampliar el plazo; no obstante, la obra deberá ser suspendida hasta contar con el debido permiso. En caso de que el trámite de regularización sea abandonado, se procederá a realizar una nueva inspección y notificación y se remitirá el proceso de Regularización de permiso de construcción, a la unidad sancionadora.

Art. 34.- Contenido del Informe. – En los informes constarán los datos identificativos de establecimiento o del presunto infractor, la fecha y hora de la visita, los hechos constatados y los nombres y apellidos de los inspectores actuantes. Anexará toda la documentación recabada en el proceso.

Tratándose de informes de infracción se destacará los hechos relevantes a efectos de aplicación de la infracción y graduación de la sanción y sin perjuicio de lo que resultase de la posible instrucción del procedimiento sancionador, contendrá:

- a) La infracción presuntamente cometida, con expresión de la norma infringida;

b) Las sanciones que, en su caso, se le pudieran imponer.

Los infractores podrán hacer, en el acto de inspección, las alegaciones o aclaraciones que estimen convenientes en su defensa, que se reflejarán en el correspondiente informe.

Dentro del proceso de instrucción, el técnico podrá revisar la información y en caso necesario, realizar las observaciones y/o correcciones que amerite, sin requerir el cambio del informe para continuar con el proceso.

Si de la inspección se aprecia la existencia de elementos de riesgo inminente a las personas, bienes o ambiente, o se verifique que la presunta infracción no puede ser subsanable de conformidad a los parámetros establecidos en la norma o por estar fuera de ella, el Inspector deberá coordinar con el Director de Control Urbano, quien en caso de ser necesario, dispondrá al Inspector proceda con la clausura provisional de establecimientos, construcciones y demás obras que se estén realizando, como medida cautelar, para lo cual se emitirá la respectiva acta de clausura. La clausura será ratificada o revocada por el Instructor y/o la Unidad Administrativa Sancionadora, según la instancia procesal administrativa.

El sello de suspensión o clausura provisional deberá contener al menos: la leyenda de CLAUSURADO, la identificación de la norma infringida, la fecha de la clausura, los datos de la autoridad que dispone la clausura provisional y los logos del GAD Municipal de Azogues.

Art. 35.- Valor probatorio de los Informes. – Los Informes extendidos con arreglo a los requisitos señalados en esta Ordenanza, tendrán valor probatorio respecto a los hechos reflejados en ellos, constatados personalmente por el inspector actuante, sin perjuicio de las pruebas que en defensa de sus derechos puedan aportar los interesados.

SECCIÓN IV **DE LA FUNCIÓN INSTRUCTORA**

Art. 36.- Órgano Instructor. – El órgano instructor en los procedimientos administrativos sancionadores por infracciones administrativas a las ordenanzas municipales dentro de la jurisdicción cantonal, será el Instructor Municipal, quien realizará de oficio las actuaciones que resulten necesarias para el examen de los hechos, recabando los datos e información que sean relevantes para determinar la existencia de responsabilidades susceptibles de sanción por el cometimiento de infracciones o contravenciones administrativas.

Art. 37.- Inicio. – Con el Informe de las actuaciones previas, orden superior o petición razonada, el Instructor Municipal abrirá el expediente administrativo sancionador. La iniciación de los procedimientos sancionadores se formaliza con un acto administrativo expedido por el órgano instructor que, para efectos de aplicación de esta ordenanza, se entenderá como auto inicial

Art. 38.- Contenido. – El auto inicial contendrá:

- a) Determinación del órgano competente para la resolución del caso y norma que le atribuya tal competencia;
- b) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables o el modo de identificación, sea en referencia al establecimiento, objeto u objetos relacionados con la infracción o cualquier otro medio disponible;
- c) Relación de los hechos, sucintamente expuestos, que motivan el inicio del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que puedan corresponder;
- d) Detalle de los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

En el auto inicial se pueden adoptar medidas de carácter cautelar previstas en el Código Orgánico Administrativo y esta ordenanza, sin perjuicio de las que puedan ordenar durante el procedimiento.

Se informará al inculpado o presunto infractor su derecho a la defensa, a formular alegaciones, al término de prueba, argumentación final en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio.

El instructor Municipal, según el caso, incluirá en el auto, otros elementos o disposiciones que considere necesarios.

Art. 39.- Notificación del Acto Administrativo. – La notificación con el auto inicial se hará personalmente al infractor, sin perjuicio de realizarlos a través de un medio de comunicación, en su domicilio, lugar de trabajo o establecimiento; si no se le encontrare, se le citará mediante boletas dejadas en su domicilio, lugar de trabajo o establecimiento, en diferentes días, sentando la razón de la notificación.

En caso que no se localice al propietario o propietarios del predio, se entregará la notificación a quién estuviere en el lugar a cargo de las obras y, dentro del proceso de instrucción podrá descargar su responsabilidad indicando de manera documentada los datos del propietario del predio o el contratante de los trabajos de construcción.

Si no se encuentra personalmente a la persona interesada, se le notificará con el contenido del acto administrativo por medio de dos boletas que se entregarán en días distintos en su domicilio o residencia a cualquier persona de la familia. Si no se encuentra a persona alguna a quien entregarlas se fijarán en la puerta del lugar de habitación.

Art. 40.- Medidas cautelares. – Cuando sea necesario, para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer o cuando concurren circunstancias que afecten a la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente, o que supongan peligro o daño manifiesto, podrá resolverse cautelarmente, tanto en la resolución de inicio de la instrucción como durante la instrucción, la clausura

inmediata del establecimiento o suspensión de la actividad o actuación, entre otros, establecidos en el Código Orgánico Administrativo, durante el tiempo necesario para la subsanación de los defectos existentes y como máximo hasta la resolución del procedimiento administrativo, en la que se deberán confirmar o revocar las medidas adoptadas.

Las medidas cautelares podrán aplicarse por los funcionarios o servidores públicos a cargo de la inspección, sin necesidad de resolución previa del funcionario instructor, cuando se aprecie en las tareas de inspección las circunstancias previstas en el inciso precedente; en cualquier caso, la medida dispuesta por el inspector, para subsistir, deberá ser confirmada por el instructor en el término máximo de 10 días hábiles en el correspondiente auto de inicio de la Instrucción.

En todos los casos en que la infracción o contravención investigada constituya la realización de actividades o actuaciones sin las autorizaciones administrativas y más requisitos establecidos en el ordenamiento vigentes, se adoptará la medida cautelar prevista en el inciso precedente y las determinadas en el Código Orgánico Administrativo, aún sin resolución previa del funcionario instructor, sin perjuicio de que la infracción administrativa pueda ser calificada como flagrante.

Art. 41.- Período de prueba. – En el auto inicial se apertura el período de prueba por el término de diez (10) días, en el que el presunto infractor o inculpado podrá emitir sus alegaciones, aportar documentos o información que estime conveniente y solicitar la práctica de diligencias probatorias.

Los hechos constatados por servidores públicos y que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes, tienen valor probatorio, independientemente de las pruebas que en defensa el inculpado pueda señalar o aportar.

Art. 42.- Allanamiento. – El inculpado podrá reconocer su responsabilidad y corregir la infracción cometida y, siempre que acredite este hecho en el expediente, puede obtener la reducción de la sanción en un 50%.

La falta de contestación al auto inicial se considera como rebeldía frente a los hechos imputados; el instructor remitirá al funcionario sancionador para la emisión de la resolución y ejecución que corresponda.

El cumplimiento voluntario de la sanción por parte del inculpado o inculpada, en cualquier momento anterior a la resolución, implica la terminación del procedimiento.

Art. 43.- Carga de prueba. – La carga dinámica de la prueba corresponde a la administración, salvo en aquella que se encuentra en potestad del presunto infractor y en lo que respecta a los eximentes de responsabilidad. En consecuencia, el Instructor/a podrá disponer de oficio la práctica de diligencias

probatorias necesarias para el esclarecimiento del hecho y determinar la existencia de la infracción y la responsabilidad del infractor o infractores.

Art. 44.- Actuación oral y/o audiencia. – A petición de la persona interesada, el Instructor Municipal podrá atender en audiencia al inculpado, siempre que sea para desahogar pruebas. Esta competencia es facultativa y se ejercerá sin que se afecte el término probatorio previsto.

Art. 45.- Dictamen. – Vencido el término de prueba, si el órgano instructor considera que existen elementos de convicción suficientes, emitirá el dictamen que contendrá:

- a) Los elementos en los que se funda la instrucción;
- b) Nombres y apellidos del inculpado o inculpadas;
- c) La determinación de la infracción con todas sus circunstancias;
- d) La disposición legal que sanciona el actor por el que se le inculpa;
- e) La sanción que se pretende imponer; y,
- f) Las medidas cautelares adoptadas.

Si no existen los elementos suficientes para seguir con el procedimiento sancionador, el órgano instructor podrá determinar en su dictamen la inexistencia de responsabilidad.

El dictamen se remitirá inmediatamente al órgano competente para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos, alegaciones e información que obren en el mismo.

SECCIÓN V

DE LA FUNCIÓN SANCIONADORA

Art. 46.- Órgano sancionador. – El órgano sancionador será la Unidad Administrativa Sancionadora, es responsable de resolver el procedimiento sancionador de conformidad con la ley, esta ordenanza, indagaciones y documentación recabadas por parte del órgano instructor.

Art. 47.- Órgano competente. – La Unidad Administrativa Sancionadora será competente para resolver acerca de la comisión de la infracción o contravención, e imponer las sanciones administrativas y las multas coercitivas y más apremios establecidos en el ordenamiento jurídico, previa instrucción y a solicitud del instructor municipal.

Art. 48.- Resolución. – La Unidad Administrativa Sancionadora emitirá el acto administrativo resolutorio que estará debidamente motivado con base en las pruebas y argumentos presentados y, deberá expresar la aceptación o rechazo total o parcial del dictamen e incluirá:

- a) Determinación del órgano competente para resolver;

- b) Determinación de la persona responsable;
- c) Cumplimiento del debido proceso
- d) La singularización de la infracción cometida;
- e) La valoración de la prueba practicada;
- f) La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad; y,
- g) Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

En la resolución no se aceptarán hechos distintos a los determinados en el curso del procedimiento.

Art. 49.- Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. – Notificada la resolución, no se podrá modificar de manera alguna; sin embargo, de oficio, o a petición de parte, podrán aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo.

Art. 50.- Ejecutoria. – La resolución se ejecutará una vez transcurrido el término de diez días, contados desde la fecha de su notificación. El acto administrativo se ejecutará desde que ha causado estado en la vía administrativa. Será responsabilidad de la autoridad sancionadora la plena ejecución de sus determinaciones.

Art. 51.- Sanción económica. – Cuando la resolución contenga una sanción económica (multa), ejecutoriada la misma, la Unidad Administrativa Sancionadora solicitará a la Dirección Financiera del GAD Municipal de Azogues la emisión del título de crédito en contra del ciudadano o ciudadana sancionada, adjuntando copia certificada de la resolución.

Art. 52. - Multas compulsorias y clausuras. – La Unidad Administrativa Sancionadora impondrá multas compulsorias y clausuras para conseguir el cumplimiento de sus actos administrativos. Las multas compulsorias, dentro del procedimiento administrativo sancionatorio principal, se aplicarán mediante resolución, del siguiente modo:

En la primera inspección a fin de verificar el cumplimiento:

- a) Si no se hubiese acatado la resolución, si los sellos hubieren sido violentados, si se hubiere incumplido la orden de suspensión de una obra o de la actividad de la que se trate, el funcionario sancionador aplicará una multa compulsiva o coercitiva de dos remuneraciones básicas unificadas y se colocarán nuevamente los sellos de clausura;
- b) Para los demás casos de incumplimiento de las resoluciones la multa compulsoria será de una remuneración básica unificada.

En la segunda inspección a fin de verificar el cumplimiento, de encontrarse que el sancionado nuevamente ha incumplido con el acto sancionatorio, conforme

describen los literales a) y b) del inciso que antecede, se establecerá una multa compulsiva equivalente al doble de la ya establecida.

Las multas compulsorias se ejecutarán de manera directa y no mediará más requisito que el informe competente que demuestre el incumplimiento de la resolución.

Art. 53. – Anotación y cancelación. – Las sanciones firmes en vía administrativa, sea cual fuere su tipo y naturaleza, serán registradas en el sistema de información a cargo de la Unidad Administrativa Sancionadora.

La anotación de las sanciones se cancelará de oficio o a instancia del interesado, transcurrido uno o tres años, según se trate de sanciones por infracciones o contravenciones administrativas leves o graves, respectivamente, desde su imposición, o bien cuando la resolución sancionadora sea anulada en Vía Contencioso Administrativa, una vez que la sentencia se ejecutorie.

Art. 54. – Cobro y destino de los valores recaudados por sanciones pecuniarias. – Los valores que se recauden por concepto de sanciones pecuniarias, incluidas las medidas coercitivas, serán ingresados al GAD Municipal Azogues.

La Unidad Administrativa Sancionadora comunicará a la Dirección Financiera de las multas impartidas una vez que las mismas se encuentren en firme, a fin de que se emita los correspondientes títulos de créditos, además vigilará que el sancionado cumpla con el pago, de ser el caso, requerirá el cobro coactivamente de las obligaciones impagas, de conformidad con los procedimientos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

SECCIÓN VI

INTERPOSICIÓN DE RECURSOS

Art. 55. – Órgano resolutor de recursos. – Le corresponde el conocimiento y resolución de los recursos de apelación o extraordinario de revisión, a la máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues (alcalde o alcaldesa), recursos que deben ser impuestos ante el mismo órgano que expidió el acto administrativo sancionador. El acto expedido por la máxima autoridad administrativa sólo puede ser impugnado en vía judicial, conforme la Ley.

Art. 56. – Obligatoriedad de cumplimiento de la resolución. – Los actos administrativos resolutorios expedidos por la Unidad Administrativa Sancionadora son de obligatorio cumplimiento y causará efecto si no ha sido apelado.

Art. 57. – Recursos. – Las resoluciones de la Unidad Administrativa Sancionadora podrán ser recurridos en apelación dentro de los diez (10) días

término siguientes a la notificación del acto o a través del recurso extraordinario de revisión, en los supuestos del artículo 232 del Código Orgánico Administrativo, ante el alcalde o alcaldesa.

Art. 58. – Subsanción. – Si la interposición del recurso no reúne los requisitos señalados en el artículo 220 del Código Orgánico Administrativo, se dispondrá que la persona interesada la complete o aclare en el término de cinco (5) días.

Art. 59. – Resolución de recursos. – El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del recurso de apelación es un mes contado desde la fecha de interposición; el recurso extraordinario se resolverá en el plazo de un mes, contado desde la resolución de admisión.

SECCIÓN VII **INFRACCIONES**

Art. 60.- Son infracciones los actos que contravengan la presente ordenanza y que serán objeto de sanciones, luego del trámite correspondiente. La Unidad Administrativa Sancionadora del GAD Municipal tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de la misma.

Art. 61.- Son responsables de las infracciones los que han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

Art. 62.- Los proyectistas, directores técnicos, administradores y los propietarios de las obras de construcción en general, que las ejecuten sin cumplir con los planos aprobados o sin permiso, así como los funcionarios que concedan autorizaciones en contraposición a los establecido en esta ordenanza, serán sancionados, sin perjuicio de las acciones civiles o administrativas que puedan intentarse contra aquellos según las normas de derecho común.

Para efectos de este artículo se establece las siguientes definiciones:

- **Proyectista:** Profesional responsable a cargo de los estudios, planos y demás memorias técnicas de un proyecto;
- **Director Técnico:** Profesional responsable de los siguientes aspectos:
 - Programación, planificación y organización de la ejecución de la obra.
 - Control de materiales.
 - Control técnico de la ejecución de la obra.
- **Administrador:** Profesional que bajo delegación del propietario realiza funciones propias de administración y control económico de la obra.
- **Propietario:** Persona o dueño del bien inmueble en el cual se ejecuta la obra.

SECCIÓN VIII SANCIONES

Art. 63.- La Unidad Administrativa Sancionadora del GAD Municipal de Azogues, establecerá la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves, graves y muy graves a la gestión del suelo en el territorio cantonal, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Art. 64.- Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta ordenanza pueden ser las siguientes, de acuerdo con la gravedad de la infracción:

- a. Multa;
- b. Suspensión de la actividad;
- c. Clausura temporal y/o definitiva;
- d. Revocatoria de permisos municipales;
- e. Ejecución de obras;
- f. Restitución del estado original;
- g. Demolición de la obra.

Art. 65.- Tipos de infracciones y sanciones. – Los tipos de infracciones y sanciones se detallan en el ANEXO de la presente ordenanza, bajo las siguientes condiciones:

1. Quienes ejecuten sin permisos municipales obras menores como demoliciones, colocación de postes, colocación de puertas u obstáculos, cerramientos provisionales, movimientos de tierra que no superen los 500 m³, obras menores a 20m² y otras que sean catalogadas como menores por el técnico encargado de elaborar el informe correspondiente, y que puedan obtener los permisos correspondientes por encontrarse dentro de los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU a 5 SBU, adicionalmente se ordenará que las intervenciones obtengan los permisos correspondientes en el plazo máximo de 15 días.
2. Quienes ejecuten sin permisos municipales obras menores como demoliciones, colocación de postes, colocación de puertas u obstáculos, cerramientos provisionales, movimientos de tierra que no superen los 500 m³, obras menores a 20m² y otras que sean catalogadas como menores por el técnico encargado de elaborar el informe correspondiente, y que no puedan obtener los permisos correspondientes por incumplir los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 6 SBU a 10 SBU, adicionalmente se ordenará la demolición o retiro de aquellos elementos que se encuentren fuera de norma en el plazo máximo de 30 días.
3. Quienes ejecuten sin permisos municipales obras mayores a 20m² o movimiento de tierra que superen los 500 m³ y que puedan obtener los

- permisos correspondientes por encontrarse dentro de los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 3 SBU a 5 SBU, adicionalmente se ordenará que las intervenciones obtengan los permisos correspondientes en el plazo máximo de 15 días.
4. Quienes ejecuten sin permisos municipales obras mayores a 20m² o movimiento de tierra que superen los 500 m³ y que no puedan obtener los permisos correspondientes por incumplir los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 20 SBU, adicionalmente se ordenará la demolición o retiro de aquellos elementos que se encuentren fuera de norma en el plazo máximo de 30 días.
 5. Quienes realicen actividades sin contar con los respectivos permisos municipales, pudiendo legalizarse por ser actividad permitida en la zona, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU, adicionalmente se dispondrá la clausura temporal del establecimiento hasta que obtenga los respectivos permisos, con lo cual se procederá al levantamiento de clausura.
 6. Quienes realicen actividades sin contar con los respectivos permisos municipales, siendo estas catalogadas como prohibidas, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU, se ordenará su cierre definitivo o traslado a otra zona en la que sea factible su localización, contando con un plazo máximo de 30 días y debiendo obtener los permisos respectivos en caso de relocalización.
 7. Quienes contando con calificación de uso de suelo y/o permiso de funcionamiento, realicen actividades distintas a las autorizadas, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU, se ordenará el cierre definitivo del establecimiento, la revocatoria del permiso municipal y no podrán solicitar nuevos permisos para la actividad original en un plazo de 6 meses. Para estos casos se podrá presentar medios de prueba digitales como fotografías o videos con los que se demostrará la existencia del incumplimiento.
 8. Quienes ejecuten obras sin contar con los permisos municipales, causando afección a las propiedades colindantes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU y se dispondrá la realización de las acciones necesarias para solucionar dichas afecciones, en caso de requerir obras se deberá solicitar de manera previa los respectivos permisos municipales.
 9. Quienes ocupen los retiros definidos por el planeamiento, ya sea con colocación de elementos provisionales o desmontables o construcciones permanentes, que no se acojan a lo previsto en la normativa vigente, incurrir en una infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 20 SBU, disponiéndose además el retiro o demolición de aquellos elementos o construcciones fuera de norma en el plazo máximo de 15 días.
 10. Quienes, contando con los respectivos permisos de construcción, los incumplan o excedan, pero la intervención pueda ser subsanada con la obtención de los permisos correspondientes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa desde 1 SBU hasta 3 SBU, debiendo cancelar la multa y obtener los permisos respectivos en el plazo máximo de 15 días luego de ejecutoriada la resolución.

11. Quienes contando con los respectivos permisos de construcción, los incumplan o excedan, y la intervención no pueda ser subsanada por encontrarse fuera de los parámetros de ocupación establecidos en el PUGS, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa desde 10 SBU hasta 15 SBU, debiendo cancelar la multa y demoler los elementos que se encuentren fuera de norma o realizar las acciones de remediación y reposición del estado anterior en el plazo máximo de 30 días luego de ejecutoriada la resolución.
12. Quienes, contando con los respectivos permisos de construcción, no cuenten con un profesional encargado de la dirección técnica de la obra, incurren en infracción leve y serán sancionados con una multa de 1 SBU a 3 SBU, el permiso de construcción emitido queda sin efecto y la obra será clausurada siguiendo el procedimiento respectivo, hasta que se obtenga el nuevo permiso de construcción contando con el respectivo profesional encargado de la dirección técnica.
13. Quienes no asuman las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el COOTAD, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa de 20 SBU, disponiéndose que las cargas urbanísticas y/o cesiones de suelo aplicables sean asumidas en el plazo máximo de 30 días.
14. Quien sin permisos municipales realicen obras de urbanización definidas en la LOOTUGS, con el fin de dotar servicios a lotes o parcelas resultantes de un fraccionamiento, sea este aprobado por el GAD Municipal de Azogues o no, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 30 SBU, adicionalmente se dispondrá la clausura de las obras hasta que se obtengan las respectivas aprobaciones, se asuman las cargas y/o cesiones de suelo y se cuente con el permiso de construcción de obras de infraestructura, con lo cual se procederá al levantamiento de clausura.
15. Quien realice fraccionamiento de suelo sin contar con el proyecto aprobado y que no respete las normas urbanísticas incurre en infracción leve y será sancionado con una multa desde 40 SBU a 50 SBU.
16. Quien realice fraccionamiento de suelo sin planos aprobados, pero que respete las normas urbanísticas incurre en infracción leve y será sancionado con una multa desde 35 SBU a 40 SBU, adicionalmente se dispondrá a seguir el procedimiento necesario para obtener las debidas aprobaciones.
17. Quien realice fraccionamiento de suelo con proyecto aprobado, pero que no respete el diseño aprobado incurre en infracción leve y será sancionado con una multa desde 40 SBU a 50 SBU. Adicionalmente se dispondrá que se actualicen los estudios y realicen el procedimiento para obtener las debidas autorizaciones; en caso de no poder acogerse a la norma vigente, se ordenará que se realicen las reformas necesarias para cumplir los parámetros exigibles.
18. Quienes obstaculicen o impidan de cualquier manera el normal desarrollo de las actividades de control realizadas por el GAD Municipal de Azogues, serán sancionados con multa de 1 SBU, además esta actitud será indicada en el respectivo informe de presunta infracción para que sea considerada por el Instructor y Sancionador, debiendo en estos casos aplicarse la sanción más alta definida para la infracción correspondiente.

19. Quienes realicen actividades sin contar con permisos municipales, ocasionando daños en bienes catalogados como protegidos de acuerdo con la ley, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con multa de 50 SBU a 75 SBU, independientemente del procedimiento civil y/o penal al que deban sujetarse.
20. Quienes ejecuten obras sin contar con permisos municipales, ocasionando daños en bienes catalogados como protegidos de acuerdo con la ley, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con multa de 75 SBU a 100 SBU, independientemente del procedimiento civil y/o penal al que deban sujetarse.
21. Quienes realicen actividades sin contar con permisos municipales, que supongan riesgo para la integridad física de las personas, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con multa de 50 SBU a 75 SBU, se dispondrá la clausura de los establecimientos y la suspensión definitiva de dichas actividades.
22. Quienes ejecuten obras sean catalogadas como menores o mayores, sin contar con permisos municipales, que supongan riesgo para la integridad física de las personas, ya sea por ubicarse en suelo urbano de protección o rural de protección, así como en otras áreas definidas como no urbanizables, o por haberse ejecutado sin observar los parámetros técnicos necesarios, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con multa de 75 SBU a 100 SBU, se dispondrá la ejecución de acciones necesarias para garantizar que el riesgo generado sea solucionado y de existir elementos o construcciones ubicados en zonas no permitidas, deberán ser retirados o derrocados en un plazo de 15 días.
23. Quienes incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con la máxima multa prevista para infracciones graves de acuerdo con la Ley, disponiéndose la ejecución de acciones inmediatas para el cumplimiento de los estándares y normas aplicables.
24. Quienes comercialicen lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones municipales, incurrirán en infracción grave y serán sancionados con multa de 100 SBU, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
25. Las infracciones muy graves serán determinadas en concordancia al Código Orgánico Administrativo (COA) y conforme el análisis de las unidades involucradas, para lo cual en caso de ser necesario se podrá solicitar informes o pronunciamientos a entidades externas al GAD Municipal de Azogues.

Art. 66.- Daño a bienes públicos. - Quien cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., incurrirán en una infracción leve y será sancionado con multa equivalente a un salario mínimo unificado vigente y está obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en este lapso no hubieren reparado los daños, la Dirección de Obras Públicas Municipal los reparará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente, con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Art. 67.- Obligatoriedad de contar con cerramiento frontal. - Los propietarios de predios o solares no edificados ubicados en áreas definidas como suelo urbano por el PUGS, que den frente a una vía y que cuente con todas las obras de infraestructura, que no tengan cerramiento frontal o que el mismo se encuentre en mal estado de conservación, es decir sin el debido mantenimiento, tendrán una sanción de 25% de un salario básico unificado, y deberán construir o reparar el cerramiento en un plazo de 60 días. En caso de no realizar los trabajos en el plazo establecido, la Municipalidad realizará la obra a través de la Dirección de Obras Públicas y se recargará a más de la sanción, un cincuenta por ciento al costo de los trabajos y entregará un informe a la tesorería municipal para que se realice el respectivo título de crédito, respetando las garantías básicas del derecho al debido proceso.

Art. 68. – Obligatoriedad de contar con identificación de director técnico o constructor responsable. - Toda obra que se encuentre en ejecución deberá contar con el respectivo rótulo de identificación del director técnico o constructor responsable de dicha obra; en caso de no contar con esta identificación, el propietario del predio en el que se desarrolla la obra incurrirá en una infracción leve sancionada con el 25% de un salario básico unificado.

Art. 69.- Los propietarios de predios que se encuentren sujetos a procesos de contravención, no podrán solicitar nuevos trámites administrativos hasta que exista la resolución respectiva y ésta haya sido cumplida. El propietario deberá solicitar el informe de la Unidad Instructora Sancionadora sobre el cumplimiento de la resolución previo a la habilitación del predio para nuevos requerimientos administrativos. Se exceptúan de esta disposición los trámites que, siendo dispuestos por los funcionarios responsables de las etapas de instrucción o sanción, están orientados a la legalización de las actividades u obras en los casos aplicables.

Art. 70. - El director técnico responsable de una obra que haya sido sancionada por infracción comprobada, no podrá realizar trámites ni obtener aprobaciones en el GAD Municipal de Azogues, hasta que no se haya cumplido en su cabalidad la sanción establecida en la respectiva resolución.

Art. 71.- El incumplimiento de la orden de clausura será considerado un agravante y la infracción será sancionada con la máxima pena establecida, para lo cual se considerará las pruebas del estado inicial al momento de la notificación y emisión del informe técnico, permitiendo comparar con el estado al momento del proceso de instrucción y sanción.

Art. 72.- La reincidencia se sancionará con el doble del máximo de la pena prevista para cada tipo de infracción.

Art 73.- La Unidad Administrativa Sancionadora motivará sus resoluciones y llevará un registro fotográfico y/o en video de manera minuciosa de su actuación sobre los casos detallados en la presente ordenanza,

adicionalmente, notificará de manera oportuna a las dependencias del GAD Municipal sobre sus resoluciones y el cumplimiento de estas.

Art. 74.- LA UNIDAD INSTRUCTORA SANCIONADORA será la responsable de ejecutar las resoluciones, debiendo emitir un informe semestral de todos los casos a la máxima autoridad, en los casos que no se haya cumplido la resolución, se deberá solicitar a la dirección financiera que se renueven anualmente las multas, hasta que la infracción se encuentre legalizada cumpliendo la normativa aplicable, en casos de demolición o retiro de elementos que no hayan sido cumplidos, el sancionador solicitará a la dirección de obras públicas que proceda con la demolición o retiro, debiendo cargarse el valor correspondiente al propietario del predio.

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA. – La Jefatura de Comunicación Social del GAD Municipal de Azogues en coordinación con las dependencias correspondientes desarrollarán una campaña de información y sensibilización ciudadana durante 90 días calendario luego de la vigencia de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL SEGUNDA. - Cumplido el periodo de información y sensibilización ciudadana, se iniciarán los operativos de control.

DISPOSICIÓN GENERAL TERCERA. - Los propietarios de las actividades productivas públicas o privadas, que finalicen sus actividades deberán notificar oportunamente el cese de actividades a la dependencia que les emitió el permiso correspondiente quienes procederán a dar de baja de la base de datos institucional.

DEROGATORIA

ÚNICA: Se deroga todas las disposiciones que se contrapongan a la presente ordenanza, principalmente las contenidas en la ORDENANZA DE CONTROL DE EDIFICACIONES DEL CANTÓN AZOGUES.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en el Registro Oficial y se publicará en la página web institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues a los quince días del mes de septiembre de dos mil veinte y dos.



Dr. Romel Sarmiento Castro
ALCALDE DE AZOGUES



Abg. Julio Bonete Inamagua
SECRETARIO MUNICIPAL (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Azogues, en Primer Debate, en la Sesión Ordinaria del día jueves diecisiete de febrero del dos mil veinte y dos; y, en Segundo Debate, en la Sesión Ordinaria del día jueves quince de septiembre del dos mil veinte y dos. - **LO CERTIFICO.** -



Abg. Andrés Carangui Rodríguez
SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDÍA DE AZOGUES: Ejecútese y publíquese en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Azogues, así como en el Registro Oficial, dentro de los términos de ley. Azogues a los veinte y tres días del mes de diciembre del dos mil veinte y dos, a las once horas diez minutos.



Dr. Romel Sarmiento Castro
ALCALDE DE AZOGUES

Sancionó y firmo y ordenó la publicación en la Página Web Institucional del GAD Municipal de Azogues y en Registro Oficial, la Ordenanza precedente, el señor Doctor Romel Sarmiento Castro, Alcalde de la ciudad de Azogues, a los veinte y tres días del mes de diciembre del dos mil veinte y dos, a las once horas diez minutos. **LO CERTIFICO.** -



Abg. Andrés Carangui Rodríguez
SECRETARIO MUNICIPAL

ANEXOS

1. CATEGORIZACIÓN DE INFRACCIONES

.
. .
. .
. .

CATEGORIZACIÓN DE INFRACCIONES

INFRACCIONES LEVES (LOOTUGS - sanción entre 10% SBU y 50 SBU)		SANCION PECUNIARIA AL INFRACCTOR	SANCION MATERIAL
1. ejecución de obras de infraestructura, edificación o construcción	a) Sin los correspondientes permisos municipales exigidos por la autoridad competente	multa de 1 a 5 SBU	obtener permisos en plazo de 15 días
	- quienes ejecuten sin permisos municipales obras menores como demoliciones, colocación de postes, colocación de puertas u obstáculos, cerramientos provisionales, movimientos de tierra que no superen los 500 m3, obras menores a 20m2 y otras que sean catalogadas como menores por el técnico encargado de elaborar el informe correspondiente, y que PUEGAN obtener los permisos correspondientes por encontrarse dentro de los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU a 5 SBU, adicionalmente se ordenará que las intervenciones obtengan los permisos correspondientes en el plazo máximo de 15 días.		
	- quienes ejecuten sin permisos municipales obras menores como demoliciones, colocación de postes, colocación de puertas u obstáculos, cerramientos provisionales, movimientos de tierra que no superen los 500 m3, obras menores a 20m2 y otras que sean catalogadas como menores por el técnico encargado de elaborar el informe correspondiente, y que NO PUEGAN obtener los permisos correspondientes por incumplir los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 6 SBU a 10 SBU, adicionalmente se ordenará la demolición o retiro de aquellos elementos que se encuentren fuera de norma en el plazo máximo de 30 días.	multa de 6 a 10 SBU	demolición o retiro de elementos fuera de norma en plazo máximo de 30 días
	- quienes ejecuten sin permisos municipales obras MAYORES a 20m2 o movimiento de tierra que superen los 500 m3 y que PUEDEN obtener los permisos correspondientes por encontrarse dentro de los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 3 SBU a 5 SBU, adicionalmente se ordenará que las intervenciones obtengan los permisos correspondientes en el plazo máximo de 15 días.	multa de 3 a 5 SBU	obtener permisos en plazo de 15 días

SANCION PECUNIARIA AL INFRACTOR	SANCION MATERIAL
<p>multa de 10 a 20 SBU</p>	<p>demolición o retiro de elementos fuera de norma en plazo máximo de 30 días</p>
<p>multa de 1 SBU</p>	<p>- clausura del establecimiento hasta que obtenga sus permisos</p>
<p>multa de 10 SBU</p>	<p>- en caso de ser actividad prohibida, se ordenará su cierre definitivo o traslado en plazo máximo de 30 días</p>
<p>multa de 1 SBU</p>	<p>realizar las acciones correctivas necesarias, en caso de requerir obras, se deberá obtener los permisos municipales de manera previa</p>
<p>INFRACCIONES LEVES (LOOTUGS - sanción entre 10% SBU y 50 SBU)</p> <ul style="list-style-type: none"> - quienes ejecuten sin permisos municipales obras MAYORES a 20m² o movimiento de tierra que superen los 500 m³ y que NO PUEDAN obtener los permisos correspondientes por incumplir los parámetros normativos vigentes, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 20 SBU, adicionalmente se ordenará la demolición o retiro de aquellos elementos que se encuentren fuera de norma en el plazo máximo de 30 días. - quienes realicen ACTIVIDADES sin contar con los respectivos permisos municipales, pudiendo legalizarse por ser actividad permitida en la zona, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU, adicionalmente se dispondrá la clausura temporal del establecimiento hasta que obtenga los respectivos permisos - quienes realicen ACTIVIDADES sin contar con los respectivos permisos municipales, siendo estas catalogadas como prohibidas, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU, se ordenará su cierre definitivo o traslado a otra zona en la que sea factible su localización, contando con un plazo máximo de 30 días y debiendo obtener los permisos respectivos en caso de relocalización. - quienes ejecuten obras sin contar con los permisos municipales, causando AFECCIÓN A LAS PROPIEDADES COLINDANTES, incurrir en infracción leve y serán sancionados con multa de 1 SBU y se dispondrá la realización de las acciones necesarias para solucionar dichas afecciones, en caso de requerir obras se deberá solicitar de manera previa los respectivos permisos municipales. 	

<p>INFRACCIONES LEVES (LOOTUGS - sanción entre 10% SBU y 50 SBU)</p>	<p>SANCION PECUNIARIA AL INFRACTOR</p>	<p>SANCION MATERIAL</p>
<p>- quienes OCUPEN LOS RETIROS definidos por el planeamiento, ya sea con colocación de elementos provisionales o desmontables o construcciones permanentes, que no se acojan a lo previsto en la normativa vigente, incurren en una infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 20 SBU, disponiéndose además el retiro o demolición de aquellos elementos o construcciones fuera de norma en el plazo máximo de 15 días.</p>	<p>multa de 10 a 20 SBU</p>	<p>retiro o demolición de aquellos elementos o construcciones fuera de norma en el plazo máximo de 15 días.</p>
<p>b) que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente</p>	<p>multa de 1 a 3 SBU</p>	<p>obtener permisos en plazo de 15 días</p>
<p>- quienes contando con los respectivos permisos de construcción, los incumplan o excedan, pero la intervención pueda ser subsanada con la obtención de los permisos correspondientes, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa desde 1 SBU hasta 3 SBU, debiendo cancelar la multa y obtener los permisos respectivos en el plazo máximo de 15 días luego de ejecutoriada la resolución.</p>	<p>multa de 10 a 15 SBU</p>	<p>demoler los elementos que se encuentren fuera de norma o realizar las acciones de remediación y reposición del estado anterior en el plazo máximo de 30 días</p>
<p>- quienes contando con los respectivos permisos de construcción, no cuenten con un profesional encargado de la dirección técnica de la obra, incurren en infracción leve y serán sancionados con una multa de 1 SBU a 3 SBU, el permiso de construcción será revocado por la dependencia que lo emitió y la obra será clausurada siguiendo el procedimiento respectivo.</p>	<p>multa de 1 a 3 SBU</p>	<p>el permiso de construcción será revocado por la dependencia que lo emitió y la obra será clausurada siguiendo el</p>

INFRACCIONES LEVES (LOOTUGS - sanción entre 10% SBU y 50 SBU)		SANCION	SANCION MATERIAL
			procedimiento respectivo
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión de el suelo y el COOTAD, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa de 20 SBU, disponiéndose que las cargas urbanísticas y/o cesiones de suelo aplicables sean asumidas en el plazo máximo de 30 días	- quienes no asuman las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión de el suelo y el COOTAD, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa de 20 SBU, disponiéndose que las cargas urbanísticas y/o cesiones de suelo aplicables sean asumidas en el plazo máximo de 30 días	multa de 20 SBU	las cargas urbanísticas y/o cesiones de suelo aplicables sean asumidas en el plazo máximo de 30 días
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.	- Quien sin permisos municipales realicen obras de infraestructura con el fin de dotar servicios a lotes o parcelas resultantes de un fraccionamiento, sea este aprobado por el GAD Municipal de Azogues o no, incurren en infracción leve y serán sancionados con multa de 10 SBU a 30 SBU, adicionalmente se dispondrá la clausura de las obras hasta que se obtengan las respectivas aprobaciones, se asuman las cargas y/o cesiones de suelo y se cuente con el permiso de construcción de obras de infraestructura. - Quien realice fraccionamiento de suelo sin contar con el proyecto aprobado y que no respete las normas urbanísticas incurra en infracción leve y será sancionado con una multa desde 40 SBU a 50 SBU. - Quien realice fraccionamiento de suelo sin planos aprobados, pero que respete las normas urbanísticas incurra en infracción leve y será sancionado con una multa desde 35 SBU a 40 SBU, adicionalmente se dispondrá seguir le procedimiento necesario para obtener las debidas aprobaciones	multa de 10 a 30 SBU	clausura de obras hasta obtener autorizaciones, asumir cargas y/o cesión de suelo y obtener permiso de construcción de obras de infraestructura
		multa de 40 a 50 SBU	
		multa de 35 a 40 SBU	Realizar el procedimiento necesario para obtener las debidas aprobaciones

<p>INFRACCIONES LEVES (LOOTUGS - sanción entre 10% SBU y 50 SBU)</p>	<p>SANCION PECUNIARIA AL INFRACTOR</p>	<p>SANCION MATERIAL</p>
<p>- Quien realice fraccionamiento de suelo con proyecto aprobado, pero que no respete el diseño aprobado incurre en infracción leve y será sancionado con una multa desde 40 SBU a 50 SBU. Adicionalmente se dispondrá que se actualicen los estudios y realicen el procedimiento para obtener las debidas autorizaciones; en caso de no poder acogerse a la norma vigente, se ordenará que se realicen las reformas necesarias para cumplir los parámetros exigibles</p>	<p>multa de 40 a 50 SBU</p>	<p>- Actualización de estudios y obtención de autorizaciones. - En caso de no poder acogerse a la norma vigente, se ordenará que se realicen las reformas necesarias para cumplir los parámetros exigibles</p>
<p>4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal competente</p>	<p>multa de 1 SBU, aplicación de máxima sanción para la infracción cometida</p>	

INFRACCIONES GRAVES (LOOTUGS - sanción entre 50 SBU y 100 SBU)		SANCION PECUNIARIA AL INFRACTOR	SANCION MATERIAL
1. ejecución de obras de infraestructura, edificación o construcción	a) sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos	<p>multa de 50 a 75 SBU</p> <p>multa de 75 a 100 SBU</p>	
	b) sin las autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas	<p>multa de 50 a 75 SBU</p> <p>multa de 75 a 100 SBU</p>	<p>clausura del establecimiento y suspensión definitiva de la actividad</p> <p>ejecución de acciones necesarias para garantizar que el riesgo generado sea solucionado y de existir elementos o construcciones ubicados en zonas no permitidas, deberán ser retirados o derrocados en un plazo de 15 días</p>

INFRACCIONES GRAVES (LOOTUGS - sanción entre 50 SBU y 100 SBU)		SANCION PECUNIARIA AL INFRACTOR	SANCION MATERIAL
	zonas no permitidas, deberán ser retirados o derrocados en un plazo de 15 días		
c) que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción	- quienes incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción, incurrir en infracción grave y serán sancionados con la máxima multa prevista para infracciones graves, disponiéndose la ejecución de acciones inmediatas para el cumplimiento de los estándares y normas aplicables	máxima multa prevista para infracciones graves	ejecución de acciones inmediatas para el cumplimiento de los estándares y normas aplicables
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso	- quienes comercialicen lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones municipales, incurrir en infracción grave y serán sancionados con multa de 100 SBU, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso	multa de 100 SBU	

INFRACCIONES MUY GRAVES (sanción entre 100 SBU y 150 SBU*)

<p>Serán determinadas en concordancia al Código Orgánico Administrativo (COA) y conforme el análisis de las unidades involucradas.</p>
<p>GENERALIDADES PARA TODOS LOS CASOS</p>
<p>* Sanciones pecuniarias + sanciones materiales</p>
<p>** El incumplimiento de la orden de clausura será considerado un agravante y la infracción será sancionada con la máxima pena establecida</p>
<p>*** La UNIDAD INSTRUCTORA SANCIONADORA será la responsable de ejecutar las resoluciones, debiendo emitir un informe semestral de todos los casos a la máxima autoridad, en los casos que no se haya cumplido la resolución, se deberá solicitar a la dirección financiera que se renueven anualmente las multas, hasta que la infracción se encuentre legalizada cumpliendo la normativa aplicable, en casos de demolición o retiro de elementos que no hayan sido cumplidos, el sancionador solicitará a la dirección de obras públicas que proceda con la demolición o retiro, debiendo cargarse el valor correspondiente al propietario del predio.</p>
<p>**** Reincidencia se sancionará con el máximo de la pena prevista</p>



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

JV/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.