

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON 24 DE MAYO

Considerando:

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, publicado en el Registro Oficial 449 del lunes 20 de Octubre del 2008 señala que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 303 del Martes 19 de Octubre del 2010, señala que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

Que, el Art. 240 de la Carta Magna faculta con actividades legislativas enmarcadas a sus competencias y territorios, para todos los gobiernos autónomos descentralizados, en plena concordancia con lo indicado en el Art. 7 del COOTAD;

Que, de conformidad con el Art. 57 literal a) del COOTAD, el Concejo Municipal ejerce la facultad legislativa a través de la creación, modificación o supresión de ordenanzas, acuerdos o resoluciones;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador define como parte de los gobiernos autónomos descentralizados a los concejos municipales;

Que, entre una de las atribuciones del Concejo Municipal le corresponde expedir la Ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales para las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y sus instalaciones, según lo dispuesto en el Art. 57 literal w) del COOTAD;

Que, el Capítulo VII del COOTAD establece claramente todo el proceso necesario para ejecutar las actividades jurídicas administrativas en los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 395 del COOTAD otorga potestad sancionadora a los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados, encargados del juzgamiento de infracciones a las normativas expedidas;

Que, el COOTAD a través de la Sección Quinta del Capítulo VII determina la posibilidad de impugnar resoluciones administrativas dictadas por los funcionarios encargados del juzgamiento;

Que, una vez establecidos los procedimientos, plazos y formas para regular los actos administrativos, sus cumplimientos y sanciones correspondientes en caso de que no se cumplan, es imperiosa la necesidad de contar con esta ordenanza y los trámites a seguir para el cumplimiento cabal de la presente normativa municipal;

Que, ante el crecimiento poblacional y la falta de una ordenanza clara, completa e idónea que regule las especificaciones y normas técnicas y legales para las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios, cerramientos de soportales y sus instalaciones, establecemos una normativa que pretende

abarcar todos los campos imperiosos para la consecución de los objetivos reguladores en el ámbito de la construcción; y,

En uso de sus facultades conferidas en el COOTAD,

Expide:

La siguiente Ordenanza que regula las construcciones de viviendas, cerramientos, demoliciones de casas y edificios, movimientos de tierras, rellenos y el respeto de áreas de libre tránsito dentro del cantón 24 de Mayo.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Finalidad.- La presente ordenanza procura proteger y asegurar la vida de los habitantes del cantón, su salud y sus propiedades, así como, los intereses de la colectividad, el ornato de la ciudad, evitar que se construya en áreas de libre tránsito; mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistemas de construcción; calidad de materiales, uso, destino, ubicación de los edificios, estructuras.

Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Los ciudadanos y ciudadanas que busquen construir, reparar, modificar, transformar o demoler, tanto los edificios, viviendas, locales comerciales o cualquier otro tipo de estructuras fijas o móviles, así también, cualquier clase de movimiento de tierras o rellenos; deberán sujetarse a las disposiciones de la presente ordenanza, a la que deben sujetarse también quienes hayan construido en áreas no permitidas.

Art. 3.- Jurisdicción.- El ámbito de jurisdicción de la presente ordenanza corresponde a las zonas urbanas y áreas con proyección de desarrollo urbano del cantón 24 de Mayo.

Art. 4.- Ente regulador.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 24 de Mayo, a través de los funcionarios correspondientes, se encargará de hacer cumplir con todas las disposiciones prescritas en esta ordenanza para lo cual se le otorgan las siguientes facultades:

- a) Establecer los requisitos técnicos a los que deberán someterse los dueños de los inmuebles, profesionales y constructores, que deseen realizar construcciones e instalaciones en predios, para que estos satisfagan las condiciones mínimas de seguridad, higiene, comodidad y estética;
- b) Otorgar o negar los permisos respectivos para realizar construcciones, reparaciones, modificaciones, transformaciones, demoliciones, movimiento de tierras o rellenos;
- c) Delimitar la línea de fábrica que deberá ser observada por todo constructor para la ejecución de su obra pública o privada.
- d) Llevar un registro de todas las autorizaciones otorgadas, así como, de los planos que sirvieron de sustento para dichos permisos;
- e) Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución y a las ya culminadas;
- f) Ordenar la suspensión temporal o definitiva de las obras que se encuentran en ejecución si éstas incumplen con la ordenanza;
- g) Ordenar y ejecutar demoliciones conforme a lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- h) Imponer las sanciones a las que haya lugar por la inobservancia y violación de las normas prescritas en la presente ordenanza; y
- i) Las demás establecidas por la Constitución de la República del Ecuador, leyes y ordenanzas.

CAPÍTULO II

DE LAS CONSTRUCCIONES Y PERMISOS

Art. 5.- Emisión de permisos.- El Director del Departamento de Planeamiento será el encargado de otorgar o negar los respectivos permisos y autorizaciones para la construcción, reparación, modificación, movimiento de tierras o rellenos, que se lleven a efecto dentro de las zonas urbanas del cantón 24 de Mayo, para lo cual, se observarán los requisitos técnicos y las disposiciones establecidas en esta ordenanza.

Art. 6.- Permiso.- Toda persona ya sea natural o jurídica, pública o privada, para construir, modificar o refaccionar una vivienda, establecimiento, local comercial o cualquier otro tipo de construcción, deberá obtener el permiso de construcción respectivo.

De igual forma, cuando se requiera realizar un movimiento de tierras o rellenos, se deberá contar con la autorización respectiva del funcionario competente.

No se extenderá permiso ni se permitirá construir en lugares donde el GAD Municipal de 24 de Mayo, tenga proyectada la apertura de calles.

Art. 7.- Excepción.- Las reparaciones internas menores en cualquier edificio existente, tales como: conjunto de puertas y ventanas internas, sistema sanitario y drenaje, tumbados y pisos internos, siempre que no modifiquen su estructura original y no contravenga los requisitos técnicos dispuestos por el Departamento de Planeamiento, no requerirán del permiso de construcción otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón 24 de Mayo.

Art. 8.- Tipos de construcciones.- Las construcciones a realizarse podrán ser provisionales o permanentes.

Art. 9.- De las construcciones provisionales.- Se consideran construcciones provisionales a aquellas que son construidas para un tiempo definido y que no contemplen construcción de cimentaciones, tales como bodegas, ciertos cerramientos o medias aguas.

No será mayor a 15 días una vez concluida la obra.

Una vez cumplidos los plazos otorgados para la construcción, deberán ser retirados o demolidos por el propietario y, si este no diera cumplimiento, el Comisario Municipal procederá a notificar al propietario del inmueble para que en un plazo determinado, no mayor de quince días, proceda a demoler la construcción y de no ser así, la institución municipal procederá a dicha demolición a costas del propietario incumplido.

Por ningún concepto se concederá autorización para construcción provisional por más de una vez en el mismo lote.

Art. 10.- De las construcciones permanentes.- Se consideran construcciones permanentes a aquellas que fueron construidas sin determinación del plazo.

Art. 11.- De los edificios en mal estado.- Posterior a la notificación dada al dueño o dueños del inmueble, el Jefe de Construcciones en coordinación con el Comisario Municipal, basados en un estudio previo del Departamento de Planeamiento, ordenará el arreglo o la demolición de las construcciones que por su mal estado amenacen con ruina o estén perjudicando a viviendas aledañas y que atenten a la integridad física de las personas.

En el caso de copropietarios basta con la notificación realizada a uno de ellos.

Art. 12.- Inspecciones.- El Departamento de Planeamiento a través de sus técnicos, realizará inspecciones periódicas a las construcciones con el fin de verificar que la obras se lleven a cabo conforme consta en los planos y la autorización respectiva.

CAPÍTULO III DE LAS FALTAS, SANCIONES Y SU JUZGAMIENTO

TÍTULO I

FALTAS Y SANCIONES

Art. 13.- De los responsables.- Las sanciones se aplicarán a los propietarios de los inmuebles, profesionales, constructores, operadores y cualquier persona que hubiere incurrido en la construcción sin el permiso correspondiente, en lugares incorrectos o inobservando las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 14.- Clases de sanciones.- Para efecto de esta ordenanza se considerarán sanciones leves, sanciones menores y sanciones mayores, dependiendo la magnitud de la falta.

Art. 15.- De las sanciones.- Las sanciones leves consistirán en la suspensión temporal y multa de un salario básico unificado de un trabajador en general, las sanciones menores estarán compuestas por la suspensión definitiva y multa correspondiente a dos salarios básicos de un trabajador en general; y, las sanciones mayores serán ejecutadas con la demolición de lo construido indebidamente, reparación y modificación más el pago de los gastos ocasionados por el incumplimiento y sin derecho a reclamo alguno.

Art. 16.- De las sanciones leves.- Se sancionarán con la suspensión temporal y multas equivalentes a un salario básico unificado de un trabajador en general, las faltas cometidas en los siguientes casos:

- a) Por construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una vivienda, establecimiento, local comercial o cualquier otro tipo de construcción sin la autorización municipal;
- b) Cuando la obra se construya sin regirse a los planos y estudios aprobados;
- c) Cuando en la construcción o demolición de obras se usen explosivos sin contar con el permiso correspondiente;
- d) Cuando en un predio o en la ejecución de una obra no se respeten las restricciones, afecciones, usos de suelo autorizados, líneas de fábrica expedidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 24 de Mayo; y,
- e) Por no tomar las medidas necesarias en una obra, para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarle daño.

Art. 17.- De las sanciones menores.- Se sancionarán con la suspensión definitiva y multa de dos salarios básicos unificados de un trabajador en general, la reincidencia de las faltas señaladas en el artículo anterior referente a las sanciones leves.

Art. 18.- De las sanciones mayores.- El Jefe /comisario de Construcciones y el Comisario Municipal amparados en el informe del Departamento de planeamiento ejecutarán la demolición de una construcción, cerramiento de soportales, reparación, modificación; así como, cuantificar los valores ocasionados en la ejecución de la sanción, para la emisión del título y previo trámite administrativo correspondiente, en los siguientes casos:

- a) Por continuar la construcción pese a la suspensión definitiva impuesta;
- b) Por considerar que pone en grave peligro la vida o la salud de las personas que se encuentran construyendo, o terceras personas que de una u otra forma pueden verse perjudicados;

- c) Por realizar construcciones en lugares de libre tránsito y prohibidos para construir; y,
- d) Por constatarse que el inmueble se encuentra en mal estado que amenace con ruina o esté perjudicando a las viviendas aledañas y atentando a la integridad física de las personas.

Art. 19.- Casos especiales.- Sin perjuicio de la aplicación de las sanciones señaladas, se observarán las infracciones y sanciones especiales en los siguientes casos:

- a) Cuando la infracción sea cometida por realizar un movimiento de tierras o rellenos sin la debida autorización municipal o por no cumplir con los requerimientos técnicos, se impondrá al dueño del inmueble o poseedor de más de tres años con el ánimo de señor y dueño; y, al Director de la obra una sanción de suspensión temporal y una multa de un salario básico unificado de un trabajador en general.
En caso de reincidencia se aplicará una sanción equivalente a dos salarios básicos unificados de un trabajador en general y la suspensión definitiva de la ejecución del movimiento de tierras o relleno.
De persistir la acción del movimiento de tierras pese a la aplicación de las sanciones señaladas en los incisos anteriores, sin perjuicio de iniciar inmediatamente los procesos civiles y penales correspondientes, se prohibirá al dueño del inmueble, lugar del movimiento de tierras o relleno, que pueda construir cualquier tipo de estructura provisional o permanente, en dicho bien y para ello se prohíbe sea concedido el permiso municipal de construcciones que emite el Departamento de Planeamiento;
- b) El Operador de Maquinaria que labore en el movimiento de tierras o rellenos de un inmueble deberá portar para su actividad con una copia del permiso municipal otorgado al dueño del inmueble beneficiario, de no contar con dicho documento será sancionado con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado de un trabajador en general y en caso de reincidencia, la multa consistirá en el doble del valor económico impuesto anteriormente; y,
- c) Los choferes de volquetas o los dueños de las mismas que participen en la transportación de materiales o escombros en casos de construcciones, movimientos de tierras o rellenos, deberán contar con la copia del permiso municipal otorgado al dueño o poseedor del inmueble beneficiario y solo en los lugares autorizados por la Municipalidad podrán depositar los materiales o escombros, de no ser así o no poseer el permiso indicado serán sancionados con una multa equivalente al 50% de un salario básico unificado del trabajador en general y obligado a retirar el material o escombros depositado ilegalmente, en los respectivos casos, duplicándose dicha multa en relación a la impuesta anteriormente en caso de reincidencia.

TÍTULO II

DEL JUZGAMIENTO Y EJECUCIÓN

Art. 20.- Funcionario sancionador.- El Jefe de Construcciones y Comisario Municipal serán los funcionarios encargados de imponer y ejecutar las sanciones correspondientes a las faltas cometidas por los propietarios o poseedores de los inmuebles y los contratistas de las obras. En caso de que los infractores sean funcionarios municipales será la máxima autoridad administrativa la encargada de establecer la responsabilidad y sanción respectiva para el servidor público municipal.

Art. 21.- Presunción.- En caso de no poderse determinar la responsabilidad de las personas por las faltas cometidas por inobservancia de la presente ordenanza, se presumirá que los responsables en forma solidaria son el propietario o poseedor del inmueble y el profesional que consta como contratista de la obra.

Art. 22.- Inspección previa para sanciones leves y menores.- Para los casos cuyas sanciones sean leves o menores, se realizará una inspección al lugar de los hechos, por parte del Jefe de Construcciones y Comisario Municipal, a quienes se los faculta para solicitar los respectivos permisos municipales necesarios para el inicio de la obra.

Art. 23.- Procedimiento para sanción leve y menor.- Con la carencia de la documentación solicitada o con la verificación del Director de Planeamiento sobre la utilización de planos diferentes a los aprobados, una vez determinado que es la primera infracción cometida en el hecho que se sanciona, el Jefe de Construcciones y Comisario Municipal ordenarán la suspensión temporal de la obra hasta que se corrijan las falencias cometidas e impondrá la multa señalada en el Art. 16 de la presente ordenanza.

De determinarse que el infractor es reincidente, el Jefe de Construcciones y Comisario Municipal señalarán este hecho en el expediente e impondrán la suspensión definitiva de la construcción y la multa señalada en el Art. 17.

Para los casos en que se juzga el movimiento de tierras o relleno en un inmueble se procederá de igual forma y se aplicarán las sanciones contempladas en el Art. 19 de la normativa municipal.

Art. 24.- Apertura de expediente.- El Jefe de Construcciones y Comisario Municipal abrirán un expediente que contendrá toda la documentación que sirvió de base para la imposición de las sanciones, así como, el acta de las inspecciones realizadas.

Art. 25.- Procedimiento para la aplicación de sanciones mayores.- En caso del cometimiento de una o varias de las faltas indicadas en el Art. 18 de la presente ordenanza, el Jefe de Construcciones y Comisario Municipal notificarán al propietario del inmueble con el aviso de la falta cometida y en dicha notificación se le concederá el término de ocho días para que presente todas las pruebas de descargo que a su favor obtenga.

Una vez transcurrido el término otorgado para la presentación de las pruebas de descargo, sin más trámites por ejecutar, el Jefe de Construcciones y Comisario Municipal resolverán la causa con la procedencia o no de la demolición, para aquello valorarán las pruebas presentadas por el supuesto infractor.

Art. 26.- Término para demoler.- En la resolución dictada, en caso de ordenarse la demolición de la construcción, cerramiento de soportales, reparación o modificación del bien, se concederá el término de cinco días para que el propietario del inmueble proceda a efectuar la demolición del bien.

De no cumplirse con lo dispuesto por el funcionario municipal, éste con su personal de apoyo procederá a ejecutar la resolución correspondiente de forma inmediata y, los gastos que se ocasionaren por la ejecución de la resolución, se imputarán a costas del infractor.

El Jefe de Construcciones y Comisario municipal, además del acompañamiento de los Señores Policías Municipales, solicitarán el apoyo de la Policía Nacional, para que presencia y actúe según el caso en dicho acto de demolición.

Art. 27.- Recurso de apelación.- Si el dueño del inmueble considera que la orden de demolición dada en la resolución es ilegal o arbitraria, impugnará ante el Alcalde dicha resolución dentro del término de cinco días para que a la vez sea conocida y resuelta por el Concejo Cantonal.

El Concejo Cantonal en Pleno conocerá la apelación interpuesta y con méritos de lo actuado, su pronunciamiento será vinculante en el momento de la resolución por parte del Alcalde.

El conocimiento del caso por parte del Concejo Cantonal será en presencia y con informe de los funcionarios del Departamento de Planeamiento y Comisaría Municipal y del apelante. Sin embargo, pese a lo manifestado, en caso de duda, el Concejo Municipal podrá exigir un nuevo informe a los mismos funcionarios o fijar día y hora para escuchar los argumentos del apelante.

Art. 28.- Suspensión de la demolición.- En caso de apelación, el término fijado para la demolición quedará suspendido hasta el pronunciamiento del Concejo Cantonal, de lo cual, una vez resuelta la apelación correrán los términos de ejecución de la sanción desde la fecha de la resolución.

Art. 29.- Infractores.- La sanción económica que imponga el Jefe de Construcciones y Comisario Municipal recaerá en contra del dueño del inmueble, al poseedor solicitante y al contratista de la obra que se ejecuta, de manera separada.

Art. 30.- Títulos de crédito.- Toda sanción económica impuesta a los infractores de la presente ordenanza, se realizará mediante título de crédito y se le notificará para el cumplimiento de la obligación, caso contrario se procederá de ser necesario mediante la vía coactiva.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En los casos de suspensión temporal o definitiva, se colocarán inmediatamente los respectivos sellos de clausura.

SEGUNDA.- Esta Ordenanza se aplicará inclusive en aquellos casos en que se hayan ejecutado construcciones con anterioridad en áreas de libre tránsito peatonal, en perjuicio de la mayoría de ciudadanos sin el debido permiso.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las ordenanzas y reformas que contravengan estas disposiciones, en especial la Ordenanza sobre construcciones y edificaciones dentro del cantón 24 de Mayo.

DISPOSICIÓN FINAL

La siguiente Ordenanza que regula las construcciones de viviendas, cerramientos, demoliciones de casas y edificios, movimientos de tierras, rellenos y el respeto de áreas de libre tránsito dentro del cantón 24 de Mayo, entrará en vigencia inmediatamente de aprobada por el Concejo Cantonal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en el Archivo Digital Municipal.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 24 de Mayo, a los 15 días del mes de Julio del 2013.


Lcdo. Arturo Toala Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO




Ing. Ulbio Guadalupe Farías
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL.- CERTIFICO: Que la presente Ordenanza que regula las construcciones de viviendas, cerramientos, demoliciones de casas y edificios, movimientos de tierras, rellenos y el respeto de áreas de libre tránsito dentro del cantón 24 de Mayo, fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias de fechas 09 y 15 de Julio del 2013, en primero, segundo y definitivo debate respectivamente.

Sucre, 24 de Mayo, Julio 16 del 2013

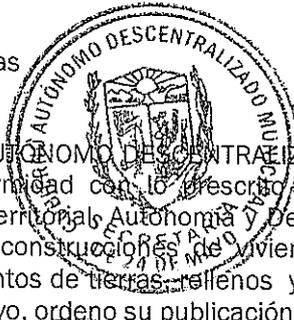
f.) Ing. Ulbio Guadamud Farías
SECRETARIO MUNICIPAL



De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, (COOTAD) remito a Usted Señor Alcalde, la presente Ordenanza para que la sancione u objete de acuerdo a la Ley.

Sucre, 24 de Mayo, Julio 16 del 2013

f.) Ing. Ulbio Guadamud Farías
SECRETARIO MUNICIPAL



ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON 24 DE MAYO.- VISTOS.- De conformidad con lo prescrito en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, sanciono la presente Ordenanza que regula las construcciones de viviendas, cerramientos, demoliciones de casas y edificios, movimientos de tierras, rellenos y el respeto de áreas de libre tránsito dentro del cantón 24 de Mayo, ordeno su publicación en el Registro Oficial.

Sucre, 24 de Mayo, Julio 17 del 2013.

Lcdo. Arturo Toala Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN 24 DE MAYO



SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Certifico.- Sancionó y ordenó la promulgación la presente Ordenanza que regula las construcciones de viviendas, cerramientos, demoliciones de casas y edificios, movimientos de tierras, rellenos y el respeto de áreas de libre tránsito dentro del cantón 24 de Mayo, el señor Lcdo. Arturo Toala Rodríguez, Alcalde del cantón 24 de Mayo, a los 17 días del mes de Julio del 2013.- Lo Certifico.

f.) Ing. Ulbio Guadamud Farías
SECRETARIO MUNICIPAL

