

TITULO IV
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR
CAPITULO I
GENERALIDADES

Artículo 217.- Procedimiento sancionador. - En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

Artículo 218.- Motivación. - Las resoluciones de los órganos competentes deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho.

Artículo 219.- Contradicción. - Las pruebas debidamente presentadas y admitidas dentro del procedimiento administrativo sancionador tendrán valor, si se garantiza su contradicción en el momento oportuno. Para este propósito la práctica de las diligencias dispuestas por la administración pública será notificada a la persona interesada a fin de que ejerza su derecho de defensa.

CAPITULO II
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección primera

Infracciones y sanciones en habilitación de suelo

Artículo 220.- Infracciones graves y sanción. -

1. Sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que tuvieren lugar, constituye infracción grave realizar subdivisiones o urbanizaciones sin autorización municipal. Serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD Municipal de Arajuno --no pudiendo exceder diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.-

2. Las personas que siendo propietarios de derechos y acciones finquen en un área determinada sus derechos y este hecho constituya división física del predio, o utilicen cerramientos o intervengan con cualquier proceso de parcelación el terreno de copropiedad sin autorización municipal. Serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD Municipal de Arajuno --no pudiendo exceder diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.-

3. Los propietarios o intermediarios que comercialicen lotes en subdivisión o fraccionamiento que no hayan obtenido permisos o autorizaciones municipales serán sancionados con una multa de diez salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Artículo 221.- Infracciones leves y sanción. - Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa del diez por ciento de un salario básico unificado de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras de urbanización o subdivisión en general.
- b) Obstaculizar o no permitir el control municipal.
- c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros.
- d) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística respectiva, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras.

Adicionalmente, constituye infracción leve y se sanciona con la multa equivalente a un (1) salario básico unificado, quienes realicen fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios y quienes habiendo obtenido autorización para subdividir, fraccionar o urbanizar el suelo no la hayan cumplido en las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios. El pago de la multa no legaliza lo subdividido, fraccionado o urbanizado ilegalmente. Se puede remediar esta conducta si el proceso de subdivisión, fraccionamiento o urbanización se reforma y se somete a lo establecido en los planes.

Sección segunda

Infracciones y sanciones en edificación

Artículo 222.- Infracciones graves sancionadas con cinco salarios básicos unificados. - Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cinco salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, quienes hayan ejecutado obras de infraestructura, edificación o construcción:

- a) Sobre áreas de riesgo y protección.
- b) Sin observar las especificaciones estructurales licenciadas y constantes en las NEC, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
- c) Excavando, sin cumplir con las condiciones de estabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, y este acto suponga un posible daño a los bienes o personas.
- d) Causando daños o demolición de edificaciones patrimoniales o protegidas.

Artículo 223.- Infracciones leves sancionadas con un salario básico unificado. - Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a un salario básico, las siguientes:

- a) Edificar sin licencia urbanística emitida por la autoridad competente.
- b) Edificar sin cumplir con las construcción y dotación de áreas verdes o comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.
- c) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal.
- d) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional.
- e) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente.
- f) Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
- g) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente.
- h) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional.
- i) Adosar cuando la norma urbanística no lo permita.
- j) Construir en el predio excedentes edificados de lo que permite la norma urbanística contenida en el PUGS sea en COS o CUS.
- k) Edificar sin dotar del número de estacionamientos establecido en la norma urbanística.

Artículo 224.- Infracciones leves sancionadas con el 10% de un salario básico unificado. - - Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente a diez salarios básicos, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, las siguientes:

- a) No publicitar en la obra: el número y fecha de la Licencia Urbanística de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable del proceso constructivo y del fiscalizador de ser el caso.
- b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa.
- c) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa.
- d) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo con lo exigido en la normativa.
- e) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa.
- f) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.
- g) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional.
- h) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Sección tercera

Correctivos y caducidad

Artículo 225.- Correctivos. - Sin perjuicio de las sanciones correspondientes a que tuvieran lugar, así como con el pago de la multa establecida, el o los propietarios que hayan subdividido, fraccionado o urbanizado el suelo y edificado sin obtener licencias urbanísticas, podrán solicitar las correspondientes licencias siempre y cuando cumplan las normas urbanísticas que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus planes complementarios se establecen, con inclusión de los porcentajes obligatorios para áreas de cesión y vías.

Los propietarios que hayan urbanizado y/o fraccionado el suelo o edificado con licencias urbanísticas, pero han incurrido en infracciones leves o graves, además del pago de la multa correspondiente establecida en la sección tercera y deberán realizar correctivos a cargo del infractor.

Las acciones correctivas a implementarse se aplicarán de acuerdo a la tipificación de las infracciones cometidas y tendrán un plazo para la remediación.

En todos los casos y previo a disponer los correctivos correspondientes, el GAD de Arajuno deberá solicitar un informe técnico de cumplimiento.

Artículo 226.- Caducidad. - En todos los casos establecidos en este título y en el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, se ordenará la caducidad de la licencia.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

Artículo 227.- Acto administrativo de inicio. - El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante acto administrativo emitido por el órgano instructor, ya sea de oficio, por acuerdo del órgano competente, como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.

Artículo 228.- Medidas cautelares. - El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

1. Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
2. Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
3. Desalojo de personas.
4. Limitaciones o restricciones de acceso.
5. Colocación de sellos de clausura.
6. Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
7. Otras previstas en la ley.

Artículo 229.- Notificación. - El acto administrativo de inicio se notificará con todo lo actuado al órgano peticionario, al denunciante y al administrado, en el término máximo de tres días contados a partir de la fecha en la que se dictó el acto de inicio.

Artículo 230.- Contestación. - Una vez notificado el administrado con el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, tendrá el término de 10 días para presentar su contestación por escrito, contados desde el día hábil siguiente a la fecha en la que tenga lugar la notificación del acto administrativo de inicio.

En caso de que la persona inculpada no hubiera presentado la contestación en el término señalado en el párrafo que antecede, el acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador se considerará como el dictamen, en caso de haberlo y siempre y cuando el mismo, contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

El inculpado podrá solicitar la práctica de diligencias probatorias, así como podrá reconocer su responsabilidad y corregir su conducta.

Artículo 231.- Prueba. - Una vez fijado el término de diez días para presentar la contestación, el órgano instructor evacuará la prueba que haya sido admitida hasta el cierre del período de instrucción.

Se practicarán de oficio o a petición de la persona interesada las pruebas necesarias para la determinación del hecho y la responsabilidad.

De ser necesario, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, fijará fecha y hora en la que se llevarán a cabo la práctica de actuaciones orales y audiencias, fecha que no deberá exceder del término de diez días de la conclusión del término establecido para la contestación.

En la determinación del término no se afectará a las etapas, términos o plazos previstos para el procedimiento administrativo sancionador.

Artículo 232.- Resolución. - El procedimiento administrativo sancionador será resuelto mediante la expedición de acto administrativo expreso y se notificará en el plazo máximo de un mes, contado a partir del vencimiento del término de la prueba.

En casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exijan un plazo superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta dos meses.

El acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador deberá ser debidamente motivado e incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.
6. El acto administrativo es ejecutivo desde que causa efecto en la vía administrativa.
7. El vencimiento de los plazos previstos para resolver no exime al órgano competente de su obligación de emitir el acto administrativo.

CAPITULO IV

EJECUCIÓN COACTIVA

Sección primera

Generalidades

Artículo 233.- Titular de la potestad de ejecución coactiva. - El tesorero o quien haga sus veces es el funcionario recaudador del GAD del cantón Arajuno, y será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva.

El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito.

La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

Artículo 234.- De los títulos de crédito. - Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán como títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

Artículo 235.- Requisitos. - Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del GAD del cantón Arajuno, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
2. Identificación de la o del deudor.
3. Lugar y fecha de la emisión.
4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
5. Valor de la obligación que represente.
6. La fecha desde la cual se devengan intereses.
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.
8. Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

Sección segunda

Procedimiento de ejecución coactiva

Artículo 236.- Requerimiento de pago. - En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá por escrito que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

Artículo 237.- Orden de pago inmediato. - Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndoles que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costos.

Artículo 238.- Notificación de la orden de pago. - La notificación de la orden de pago inmediato se efectuará, en el término máximo de tres días, contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

Artículo 239.- Procedimiento coactivo. - El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastrós y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

Artículo 240.- Proceso ordinario de impugnación. - No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 241.- Fuente y título de las obligaciones ejecutables. - El GAD del Cantón Arajuno, es titular de los derechos de crédito originados en:

1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
2. Títulos ejecutivos.
3. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

Artículo 242.- Oposición al procedimiento de ejecución coactiva. - La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

CAPITULO V

EJECUCIÓN FORZOSA

Artículo 243.- Ejercicio. - En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se empleará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

Artículo 244.- Aplicación. - Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

Artículo 245.- Medios de ejecución forzosa. - El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

1. Ejecución sobre el patrimonio.
2. Ejecución sustitutoria.
3. Multa compulsoria.
4. Coacción sobre las personas.

Artículo 246.- Ejecución sobre el patrimonio. - Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

Artículo 247.- Ejecución sustitutoria. - Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

Artículo 248.- Multa compulsoria y clausura de establecimientos. - El GAD del cantón Arajuno, puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias, ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.

La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

Artículo 249.- Compulsión sobre las personas. - El acto administrativo, que imponga una obligación de no hacer o de soportar, de ser el caso y motivadamente puede ser ejecutado por compulsión directa en los casos en que la ley lo autorice, con el debido respeto a la dignidad de la persona ejecutada y los derechos reconocidos en la Constitución.

CAPITULO VI

RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo 250.- Allanamiento. - Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento de este o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

Artículo 251.- Demolición. - La administración pública podrá ordenar como medida cautelar o en resolución, la demolición total o parcial del inmueble, como consecuencia del incumplimiento del ordenamiento jurídico por parte del administrado y con fundamento en el principio de tipicidad establecido en la ley.

Para que la demolición sea procedente, es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La demolición será excepcional, y se ordenará mediante acto administrativo motivado, cuando otros mecanismos no garanticen el cumplimiento de la resolución.

CAPITULO VII

CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Artículo 252.- Caducidad. - La potestad sancionadora del GAD del Cantón Arajuno, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en el plazo previsto en la presente ordenanza. Esto no impide la iniciación de otro procedimiento mientras no opere la prescripción.

Transcurrido el plazo de caducidad, el órgano competente emitirá, a solicitud del administrado, una certificación en la que conste que ha caducado la potestad y se ha procedido al archivo de las actuaciones.

En caso de que la administración pública se niegue a emitir la correspondiente declaración de caducidad, el administrado la puede obtener mediante procedimiento sumario con notificación a la administración pública.

Artículo 253.- Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

En un año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.

En tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.

PARTE III

CÓDIGO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DEL CANTÓN ARAJUNO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA GENERALIDADES Y DEFINICIONES

Artículo 254.- OBJETO

La presente normativa propende el mejoramiento de las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles adecuados de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente. La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural y su Reglamento, en las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en aquellas disposiciones pertinentes de la presente normativa y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Artículo 255.- AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del Código de Arquitectura y Urbanismo es el área correspondiente al Cantón Arajuno.

Artículo 256.- SUJECION

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa.

Corresponde a la Municipalidad del Cantón Arajuno a través de sus Direcciones y Departamentos hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Planificación Territorial, se encargará de absolver las consultas sobre las normas constantes en este documento.

Artículo 257.-DEFINICIONES.-

Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observaran las siguientes definiciones:

ACERA: Parte lateral de la vía pública comprendida entre la línea de fábrica y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: es el realizado mediante acuerdo notariado entre propietarios de lotes colindantes.