



REPUBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

---

# GACETA OFICIAL

---

---

ADMINISTRACIÓN DEL SR. ECON. GUILLERMO MANUEL ESPINOZA SANCHEZ  
ALCALDE DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

---

AÑO I – BIBLIÁN, JUEVES 26 DE JUNIO DE 2014 – NUMERO 02

**ÍNDICE:**

**EL CONCEJO CANTONAL DE BIBLIÁN  
CONSIDERANDO:**

**Ordenanza**

**Página**

LA ORDENANZA PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ORNATO, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL CANTÓN BIBLIÁN.

1

*Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 241 establece que: “La Planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;*

*Que, el artículo 264 de la Constitución ecuatoriana en el numeral 1.- determina que es competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales el “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”.*

*Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 466 establece que: “El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades*

conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir”.

Que, el Artículo 467 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial serán referentes, obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado”;

Que, en el Artículo 54, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que se debe: “Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”;

Que, en el Artículo 54, literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que se debe: “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;

Que, en la Disposición General Décimo Quinta de la Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que “Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción”.

Que, la ordenanza “Sustitutiva para el control de urbanizaciones, construcciones, eliminación de barreras arquitectónicas y ornato, garantías, procedimiento, infracciones y sanciones en el cantón Biblián” fue expedida el 21 de enero del año dos mil once y en virtud que la misma no se ajusta al marco legal vigente es necesario reformarla en apego a la Constitución de la República, al Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización y a la realidad actual que vive nuestro cantón;

En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador y los literales a) y b) del Artículo 55 y literales a), e), w) y x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

## EXPIDE

**"LA ORDENANZA PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ORNATO, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL CANTÓN BIBLIÁN".**

## CAPÍTULO I SECCIÓN PRIMERA

**Art. 1.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de la jurisdicción del Cantón Biblián que comprende el límite urbano cantonal en correspondencia a las zonas establecidas y en la zona de influencia inmediata delimitada por los predios catastrales, los centros urbanos parroquiales, que conforman el Cantón Biblián.

**Art. 2.- ENCARGADOS DE LA EJECUCIÓN DE ESTA ORDENANZA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián a través de la Unidad de Planificación y Dirección de Obras Públicas Municipales, serán los responsables de vigilar y aplicar las normas de esta ordenanza; la Comisaría Municipal o quien hiciere sus veces se encargará del juzgamiento, ejecución y sanción en los casos de infracciones, de conformidad con el COOTAD, y la Dirección de Obras Públicas Municipales colaborará con la ejecución de dichas sanciones.

**Art.3.- DEFINICIÓN Y CONTROL.-** Toda edificación, construcción y desbanque de cualquier índole se sujetará a las disposiciones de la presente ordenanza.

**Art. 4.-** Todos los planos arquitectónicos de construcciones, edificaciones y desbanques, para su aprobación deben presentarse firmados por un arquitecto o ingeniero civil en

su área, mismo que será el Director Técnico de la Obra además que su título deberá estar debidamente registrado en la Senescyt debiendo además detallarse sus nombres y apellidos completos, dirección y número telefónico.

Todo trabajo de construcción para el cual se requiera autorización municipal deberá realizarse bajo la dirección técnica de uno de los profesionales mencionados en el inciso anterior.

**Art. 5.-** La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total culminación, deberán estar a cargo del profesional asignado conforme el artículo 1 de la presente ordenanza, además será quien responderá por las inobservancias a las presentes disposiciones.

Si se produce el cambio de Director Técnico de la Obra, el propietario o el profesional a cargo de la construcción deberá informar por escrito a la Unidad de Planificación en un término de tres días, en el formulario que se elaborará para el efecto, luego de ello se verificará para su correspondiente aprobación.

### SECCIÓN SEGUNDA

**Art. 6.-** Toda persona natural o jurídica que estuviere por construir, edificar, ampliar o remodelar una edificación, para la aprobación de planos presentará la siguiente documentación:

a) Línea de fábrica conferida por la Unidad de Planificación, para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

- Copia del certificado de votación y cedula de identidad;
- Solicitud de línea de fábrica;
- Certificado de no adeudar al municipio;
- Copia de la escritura con el respectivo registro de propiedad;
- Ficha catastral.

b) Tres ejemplares de planos debidamente firmados por el Director Técnico de la Obra y en sus respectivas carpetas, tamaño membrete según las normas de calidad **INEN**.

c) En caso de que el proyecto sobrepase los 1000 metros cuadrados de construcción, las cuatro unidades de vivienda o los cuatro pisos de altura, además deberán adjuntar los siguientes documentos:

1. Planos estructurales de conformidad con lo dispuesto en las Normas Ecuatorianas de la Construcción y en cumplimiento de lo que dispone el Código Ecuatoriano de la Construcción y las normas de calidad **INEN**;
2. Estudio de suelo;
3. Planos de instalaciones eléctricas firmados por un profesional afín a la materia y aprobados por el departamento técnico de la Empresa Eléctrica;
4. Plano de instalaciones hidro-sanitarias elaborado y firmado por un Ingeniero Civil;
5. Certificado del Cuerpo de Bomberos;
6. Certificado de cumplimiento de la Normativa Ambiental, emitida por La Unidad de Gestión Ambiental o quien hiciere sus veces dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Biblián;
7. En caso de construcciones catalogadas como patrimoniales, se actuará conforme a los criterios emitidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

### SECCIÓN TERCERA

**Art. 7.-** Cada proyecto deberá contener los siguientes requisitos:

**1. PLANO DE UBICACIÓN.-** Será elaborado a una escala de conformidad con lo establecido por la Unidad de Planificación, debidamente georeferenciado, conteniendo además la denominación de calles y vías;

**2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO.-** A una escala mínima de 1:300 en las que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, nombre de vías y de los propietarios de los terrenos colindantes;

**3. CUADRO DE ÁREAS.-** Dentro de la primera lámina de planos arquitectónicos se elaborará un cuadro de áreas en formato **INEN**.

De no coincidir las áreas del cuadro, con las áreas de los planos, estos serán automáticamente rechazados;

**4. PLANTAS.-** Deberán ser presentadas a escala 1:50 o 1:100 según el nivel o el tipo de

proyecto. Además deberán ser dimensionadas al exterior haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes y todos los elementos estructurales y detalles constructivo, se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera en la mitad del frente del lote;

**5. CORTES.-** Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para claridad del proyecto, estos cortes deberán ser dimensionados e identificados los niveles de cada una de las plantas, así como del nivel natural del terreno;

En todos los casos se presentará dos cortes como mínimo, y por lo menos uno de estos deberá contemplar el desarrollo de la escalera si la hubiera.

**6. PLANOS DE INSTALACIÓN.-** El conjunto de planos de instalación deberá ser presentado en la misma escala de planos arquitectónicos e independientemente entre sí, y comprenderán:

- Planos para instalación de agua potable, para evacuación de aguas servidas y pluviales, aprobados por la Unidad de Saneamiento Ambiental;
- En caso de superar los 10 Kw de potencia se requerirá que los planos de instalaciones eléctricas sean aprobados por la empresa eléctrica; y,
- Planos de instalaciones mecánicas o especiales cuando el proyecto lo requiera.

**Art. 8.-** Una vez realizada la evaluación de la documentación del proyecto presentado previo informe de la Unidad de Planificación, la Dirección de Obras Públicas en un término máximo de diez días, adoptará una de las siguientes resoluciones:

1. Aprobar los planos presentados;
2. Observar y requerir al Director Técnico de la Obra, que complemente o reforme el proyecto, en el que se incluyan las observaciones hechas por la Unidad de Planificación y se indiquen las modificaciones realizadas, para lo cual se concederá un término de diez días para su presentación, o;

3. Negar la aprobación por cuanto incumple con la normativa vigente.

**Art. 9.-** La Dirección de Obras Públicas a través de la Unidad de Planificación, revisará que los proyectos y anteproyectos arquitectónicos llenen todos los requisitos de este capítulo y que sean presentados para su aprobación.

De no ser aprobados los planos, el Director de Obras Públicas en base a las observaciones realizadas por la Unidad de Planificación, debe expedir un informe indicando todas las objeciones para que el interesado dé cumplimiento en la forma y en el tiempo dispuesto en el numeral dos del artículo ocho de esta ordenanza.

El departamento técnico no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados, por otras causas que no fueron las que motivaron la reprobación en primera instancia siempre y cuando el proyecto no se hubiese modificado en su parte conducente.

**Art. 10.-** Los tributos que se generaren por: aprobación de planos, la concesión de permisos de construcción, líneas de fábrica y toda clase de permisos que se requieran en esta ordenanza estarán de acuerdo a la normativa aprobada para el efecto.

**Art. 11.-** Requisitos para el trámite del permiso de construcción.

- Línea de fábrica conferida por la Dirección de Obras Públicas, previo informe de la Unidad de Planificación;
- Certificado de Avalúos y Catastros, con la linderación y metraje exactos.
- Formulario de permiso de construcción;
- Presentación de planos aprobados;
- Certificado de garantía por la construcción.

#### **SECCION CUARTA.**

##### **PROCEDIMIENTOS GENERALES**

**Art. 12.-** En lotes sin construcciones se podrán levantar construcciones provisionales cuya edificación será informada por la Unidad de planificación y aprobada por la Dirección de Obras Públicas siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- a) Que las características de la construcción demuestren su transitoriedad, bien por los materiales a emplearse o por los sistemas constructivos que permitan su fácil demolición o traslado.
- b) El área de la construcción provisional no podrá superar los 30m<sup>2</sup>.
- c) La construcción provisional no podrá durar por más de un año.
- d) Compromiso por escrito, notariado del propietario a desmontar o demoler la construcción provisional, cuando el tiempo haya transcurrido o la autoridad municipal así lo ordene.

La autorización para construcción provisional se otorgará por una sola vez en el mismo lote.

**Art. 13.-** La Dirección de Obras Públicas, otorgará el permiso de remodelación o mantenimiento, si el área de construcción asciende hasta los 30m<sup>2</sup> y tomando en consideración este requisito previo el informe de la Unidad de Planificación la Dirección de Obras Públicas, podrá adoptar en un término máximo de diez días, una de las siguientes resoluciones:

- a. Aprobar la remodelación o mantenimiento;
- b. Observar y requerir al Director Técnico del proyecto de remodelación o mantenimiento que complemente o reforme su plano, en el que se incluyan las observaciones realizadas por la Unidad de Planificación, y se indiquen las modificaciones realizadas, para lo cual se concederá un término de diez días para su presentación, o;
- c. En caso de incumplimiento de la normativa en vigencia, podrá negar la aprobación del proyecto de remodelación o mantenimiento según el caso.

**Art. 14.-** En toda edificación sometida a reconstrucción dentro del área urbana, el propietario tendrá que respetar la línea de fábrica y sujetarse a las disposiciones de esta ordenanza.

En caso de restauración, previa inspección se determinará la factibilidad de los trabajos a realizarse.

**Art. 15.-** En casos específicos de construcciones con retiro que se hallen emplazadas en un sector cuya tipología no permita retiros frontales, los propietarios estarán en la obligación de construir muros que regularicen la estética del tramo.

## **CAPÍTULO II DEL CONTROL.**

### **Art.16- GENERALIDADES DE CONTROL.**

1. Con el permiso correspondiente de la Dirección de Obras Públicas, previo informe de la Unidad de Planificación; se podrá modificar los bordillos, aceras y rasantes, prohibiéndose la creación de barreras arquitectónicas.
2. No se puede construir gradas u otras obras complementarias a las edificaciones en las aceras, vías peatonales y portales que representen barreras arquitectónicas, entendidas estas como obras fijas que impidan la normal circulación peatonal y especialmente de personas con discapacidades, permitiéndose realizar enlaces técnicamente justificados de igual dimensión entre calzada y acera con vivienda.
3. Toda propiedad que tenga frente a una vía pública y que se encuentre en una zona consolidada y que ésta cuente con obras de infraestructura hidro-sanitarias y vial aun cuando no tenga construcción en su interior deberá obligatoriamente construir el cerramiento y las aceras conforme las especificaciones técnicas y el permiso de construcción que emitirá el

Director de Obras Públicas, la Unidad de Planificación conjuntamente con el o la Comisario/a o quien hiciere sus veces serán los encargados de vigilar y supervisar que las aceras no sufran alteraciones en sus diseños, ni se coloquen barreras arquitectónicas para garajes o afines, de así suceder dispondrán al frentista la corrección o demolición inmediata.

4. Toda edificación deberá tener de manera obligatoria las respectivas bajantes y uso de lavanderías hacia las canalizaciones domiciliarias respectivas, siendo prohibido la instalación de cañerías de desalojo hacia las aceras, calzadas y colindantes, sin perjuicio de las sanciones que se establezcan para el efecto.
5. Para el caso de que exista humedad entre propiedades o predios colindantes, será prioridad de quien la genere el realizar los trabajos necesarios para superar los inconvenientes con el colindante, en caso de incumplimiento estará sujeto a las sanciones establecidas en la presente ordenanza.
6. Todos los planos de construcción que sean aprobados con buhardilla no serán considerados como piso adicional siempre y cuando su altura no supere los tres metros hasta su cumbre y el 50% del área de cubierta.
7. Cuando sea necesario realizar muros de contención estos serán obligatoriamente diseñados por un ingeniero civil quien será responsable del cálculo y su diseño estructural, cuya aprobación estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas previo informe de la Unidad de Planificación.
8. Si como consecuencia de desbanques o movimientos de tierra se produjeren afectaciones a vecinos, será obligación de quien lo genere,

realizar la reparación inmediata o la indemnización pertinente.

### **CAPITULO III PROHIBICIONES DE EDIFICAR.**

**Art. 17.-** Está prohibido cualquier tipo de construcción en los siguientes casos:

- a) En las zonas previstas como no edificables o urbanizables conforme el plan de ordenamiento territorial urbano, así como en los márgenes de protección de drenajes naturales, terrenos afectados por eventos geológicos peligrosos y en el caso de un terreno de pendientes que superen el 45%. En terrenos con pendientes entre el 30% y 45% se podrá construir previo un informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental.
- b) Áreas expuestas a eventos destructivos como inundaciones, deslizamientos que consten en los archivos de la Unidad de Planificación de acuerdo al nivel de peligrosidad de la zona y la factibilidad de justificación técnica.
- c) En rellenos no consolidados.
- d) En cauces o márgenes de protección de ríos, quebradas acequias u otros.
- e) No se concederá permiso de construcción, ni se realizará la aprobación de planos de viviendas en el área urbana del Cantón Biblián si es que las vías peatonales y vehiculares que dan a los frentes de los terrenos no cuenten al menos con obras mínimas de alcantarillado y agua potable.
- f) En todos aquellos bienes nacionales destinados al uso público, puesto que estos son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia no tendrán valor alguno los actos, pactos o hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

## FORMA DE INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

**Art. 18.-** Las edificaciones y construcciones pueden realizarse bajo las siguientes formas:

- a) **Construcciones menores:** Serán consideradas hasta los 30m<sup>2</sup> como también las reconstrucciones y cerramientos que no consten en los planos aprobados, para estos casos se requiere de la presentación de la propuesta únicamente en formato A4 siempre que no afecte a la morfología del inmueble y el sector.
- b) **Con aprobación de planos:** Todas las construcciones y edificaciones que no estén inmersas en el literal a) serán consideradas como construcciones mayores mismas que deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un Arquitecto, presentando el juego de planos aprobados para lo cual se deberá contar con los permisos municipales, y,
- c) **Ampliación de edificaciones.** Serán consideradas cuando se trate de ampliar una misma edificación ya sea horizontal o vertical, aplicando el contenido de los literales a) y b) para la presentación de planos en caso de no tratarse de la misma edificación.

**Art. 19.-** La línea de fábrica será expedida por el La Dirección de obras Públicas, previo informe de la Unidad de Planificación a pedido del propietario o de su representante, previo el pago en tesorería del tributo correspondiente.

**Art. 20.-** Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado sea de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica o mecánica para los cuales se requiere de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional según la especialidad.

**Art. 21.-** Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como: dividir, parcelar un terreno, donar o construir nuevas edificaciones, ampliar modificar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas en el uso de suelo y la normativa relacionada para este tema.

## CAPITULO IV. GARANTÍAS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

**Art. 22.- Garantías-** Para obtener el permiso de construcción, sea el propietario o su representante presentará garantía de ley a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecuten de acuerdo a los planos presentados y a los permisos conferidos.

El monto de la garantía para construcciones será establecido por La Dirección de Obras Públicas en coordinación con la Unidad de Planificación de acuerdo a la base total del área de construcción y el costo total de la obra previsto por el constructor, calculado según el cuadro de valoración de la Cámara de Construcción, donde se considere tipos, categorías, especificaciones de construcción y otros y cuyo porcentaje para el cálculo se detalla en el cuadro siguiente:

Porcentaje para el cálculo de Garantías.

DIMENSIÓN	PORCENTAJE
1m <sup>2</sup> a 200m <sup>2</sup>	1,5%
201m <sup>2</sup> a 600m <sup>2</sup>	2%
601m <sup>2</sup> en adelante	2,5%

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Biblián aceptará como garantías cualquiera de las siguientes: Bancarias, pólizas de seguro o depósitos de moneda en curso legal. En caso de construcciones por etapas el valor de esta garantía será calculado considerando el valor de cada etapa. La garantía será entregada en la tesorería del GAD municipal.

**Art. 23.- Terminación de las obras y devolución de la garantía.-** Terminadas las obras y para la devolución de la garantía, el interesado solicitará a la Unidad de Planificación realice la inspección de la obra en donde a más se verificará: El desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, cumplido esto se concederá el permiso de habitabilidad y la devolución de las garantías, salvo los casos excepcionales que se mencionan en el artículo siguiente.

**Art. 24.- Excepciones:** En caso fortuito o de fuerza mayor previa solicitud de parte interesada la Comisión de Planificación y Finanzas analizarán y emitirán un informe debidamente sustentado al Alcalde indicando si es procedente la devolución de la garantía en un término máximo de diez días, una vez que se disponga la devolución de la garantía quedarán sin efecto todos los permisos de construcción y autorizaciones dadas para el caso de análisis.

#### **CAPITULO V DE LAS INSPECCIONES EN LAS EDIFICACIONES Y VIGENCIA DE DOCUMENTACIÓN.**

**Art.25.- De la inspección de edificaciones.-** La Unidad de Planificación inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro del área urbana y parroquial del Cantón Biblián, como también en los sectores que contemplen proyectos viales, comprobando el uso de conformidad a los planos aprobados.

**Art. 26.-** Si de la inspección realizada a una edificación o construcción se constatare que se está ejecutando en contravención a los planos y especificaciones aprobadas de tal forma que modifiquen sustancialmente la funcionalidad de las edificaciones o alteren la volumetría propuesta, los encargados del control urbano suspenderán los trabajos de construcción y la/el funcionaria/o encargada/o del procedimiento sancionador dispondrá la clausura temporal o definitiva según sea el caso hasta que el constructor justifique las modificaciones realizadas, siendo objeto de juzgamiento por parte de la

Comisaría Municipal o quien hiciere sus veces.

Si el propietario o constructor no cumple con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con el plano aprobado, procede a la rotura de los sellos de clausura o no permite las inspecciones, se revocará el permiso de construcción y se iniciará el juzgamiento contravencional, sin perjuicio de poder iniciar las acciones penales correspondientes.

**Art. 27.- Vigencia de los documentos.-** Los permisos, autorizaciones, y aprobaciones que conceda el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián, tendrán la vigencia para los trámites que se detallan:

- Línea de fábrica, un año;
- Aprobación de planos de construcción, tres años;
- Permisos de construcción mayor, un año;
- Permiso de construcción menor, dos meses.

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados se solicitará la revalidación por un periodo igual de conformidad a la Ley y la Normativa vigente, de ser pertinente.

#### **CAPITULO VI**

##### **DEL PERMISO DE HABITABILIDAD Y USO**

**Art. 28.- Permisos.-** El permiso de habitabilidad y Uso, es la autorización que concede la Unidad de Planificación para que la edificación entre en servicio. Dicho informe lo solicitará el propietario, representante legal o director de la obra.

Previa petición por escrito, sea del propietario o representante, el encargado del control urbano realizará la inspección correspondiente al lugar de la construcción a efecto de devolución de la garantía quien emitirá el informe respectivo.



Para la concesión del permiso al que hace referencia este artículo no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior. Si el propietario no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad no podrá enajenar sus bienes inmuebles, salvo caso fortuito o de fuerza mayor debidamente comprobado y en apego a lo dispuesto en el artículo 24 de esta ordenanza.

Este certificado será remitido a la Unidad de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dada de baja el título por solar no edificado.

**Art. 29.- Requisitos para la obtención del permiso de habitabilidad.-** La solicitud será realizada por el propietario o su representante legal y será dirigida al Alcalde del Cantón, adjuntando:

- a) Permiso de construcción de la edificación.
- b) En construcciones que alberguen a más de 25 personas o tenga más de cuatro pisos de altura o proyectos para industrias, comercio y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodega, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado de petróleo, se deberá adjuntar la aprobación del Cuerpo de Bomberos sobre seguridad contra incendios.
- c) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio como gasolineras, depósito de combustible líquido y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de la ciudad, se adjuntará el estudio de impacto ambiental, mismo que deberá contener soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos

ambientales inherentes a sus actividades y deberá estar aprobado por la Unidad de Gestión Ambiental o la que hiciere sus veces.

- d) El permiso será emitido con la firma y bajo la responsabilidad del Jefe de la Unidad de Planificación, el dueño de la obra o su responsable.

## **CAPITULO VII DE LOS PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES**

### **SECCION I PROCEDIMIENTOS**

**ART. 30.-** Es competencia de la o del funcionaria/o a cargo del procedimiento sancionador o de la o el Comisaria/o Municipal, sancionar todas las infracciones a la presente ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el Art. 401 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en forma subsidiaria se acogerá a lo dispuesto en la Normativa Procesal Penal y/o Civil vigente.

**ART. 31.-** El procedimiento administrativo sancionador iniciará mediante auto motivado que determine con precisión el hecho acusado, la persona presuntamente responsable del hecho, la norma que tipifica la infracción y la sanción que se impondría en caso de ser encontrado responsable. En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

El auto de inicio del expediente será notificado al presunto responsable, concediéndole el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados. Con la contestación o en rebeldía, se dará apertura al término probatorio por el plazo de diez días, vencido el cual se dictará resolución motivada.

Para asegurar el cumplimiento de la sanción que pudiera imponerse, las autoridades competentes podrán adoptar medidas provisionales de conformidad con lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**ART.- 32:** De la resolución emitida por el funcionario encargado del procedimiento sancionador o la o el Comisaria/o Municipal, podrá el interesado en caso de no estar conforme con la misma recurrir del fallo presentando el recurso de apelación ante el Alcalde dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente de la notificación con el auto de resolución. Transcurrido dicho plazo sin haberse interpuesto recurso alguno, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución en caso de apelación será de treinta días, transcurrido el mismo de no existir resolución se entenderá aceptado el recurso a favor del administrado.

La decisión que adopte la máxima autoridad será de última instancia y causará ejecutoría de conformidad con lo dispuesto en el art. 409 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**ART. 33.-** En todos los procedimientos sancionadores por contravención a esta ordenanza en los que pudiera presumirse la perpetración de un acto o conducta tipificada como delito, el o la funcionario/a encargado/a del procedimiento sancionador presentará de inmediato la denuncia pertinente en la fiscalía correspondiente.

## **SECCIÓN II RESPONSABLES DE LAS INFRACCIONES.**

**Art. 34.-** Son responsables de las infracciones quienes han perpetrado directamente o a través de otras personas; quienes han impedido que se evite su ejecución de un modo principal; o quienes indirectamente y secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

**Art. 35.** Serán responsables también los profesionales, administradores o propietario que al momento de construir no cuenten con los permisos correspondientes o incumplan con los planos aprobados, sin perjuicio de las acciones civiles, penales y/o administrativas que conlleven la consecución de tales actos.

## **SECCIÓN III DE LAS SANCIONES**

**Art. 36.-** La autoridad competente al momento de fijar la sanción tomará en consideración la gravedad de la infracción,

modalidad y demás circunstancias pudiendo aplicarse una o más sanciones.

Las sanciones aplicables son:

1. Multa,
2. Revocatoria del permiso de construcción,
3. En caso de que el incumplimiento sea por parte del Director Técnico de la obra la sanción será la suspensión de trámites en su ámbito profesional, dentro del GAD municipal por un periodo de uno a seis meses dependiendo de la gravedad del caso
4. Suspensión o clausura temporal,
5. Clausura definitiva,
6. Ejecución del valor de la garantía,
7. Decomiso de materiales,
8. Demolición de la construcción.

**Art. 37.-** Por las obras que se realicen sin el respectivo permiso de construcción, pero sujetos a las ordenanzas, reglamentos y normas de construcción, se impondrá en todas las zonas, las siguientes sanciones:

1. En construcciones menores nuevas, el diez por ciento del avalúo de la obra materia de la infracción, calculada por la Unidad de Planificación.
- 2- En edificaciones nuevas.
  - a) Con planos aprobados: el diez por ciento del avalúo de la obra, materia de la infracción, calculada por la Unidad de Planificación, con la obligación de obtener el permiso de construcción.
  - b) Sin planos aprobados: el treinta por ciento del avalúo de la obra materia de la infracción, calculada por la Unidad de Planificación con la obligación de obtener planos y permiso de construcción.

**Art. 38.-** Por las obras que se realicen sin el permiso de construcción y que no se ajusten en todo o en parte a esta Ordenanza y a las

normas de construcción vigentes, las sanciones serán:

Tanto en construcciones menores nuevas como en edificaciones nuevas: el diez por ciento del monto del avalúo de la obra materia de la infracción realizado por la Unidad de Planificación, además la orden de demolición de la obra que no se ajuste a la presente Ordenanza y al Plano aprobado y que se encuentre vigente.

**Art. 39.-** Por las alteraciones a los planos aprobados o a las construcciones existentes, las sanciones en todas las zonas serán tanto en edificaciones nuevas como en construcciones ya existentes:

- a) Cuando no se ajusten a esta Ordenanza y a las normas de construcción vigentes: el diez por ciento para todas las zonas.
- b) Cuando no se ajusten a esta Ordenanza y a las normas de construcción vigentes: el diez por ciento del valor de la obra y la demolición de la misma, para todas las zonas.

**Art. 40.-** El valor de la obra realizada ilegalmente se calculará en base al avalúo practicado por la Unidad de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián. Este avalúo que corresponderá al valor real de la obra servirá como información para el cálculo e imposición de la sanción correspondiente.

**Art. 41.-** Las sanciones contempladas en la presente Ordenanza se impondrán al propietario del inmueble y al profesional Director Técnico de la Obra en lo que fuere aplicable, quienes serán los responsables de la edificación realizada.

**Art. 42.-** Por realizar el depósito de materiales producto del desalojo que

provenga de los trabajos de construcción con volquetes o cualquier otro vehículo en lugares no autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Biblián, la multa será el valor de una remuneración básica unificada, impuesta solidariamente al dueño de la construcción y al dueño del vehículo.

**Art. 43.-** Por impedir u obstaculizar el cumplimiento de las inspecciones la multa será el equivalente a una remuneración básica unificada.

**Art. 44.-** Si como resultado de la inspección a la obra o construcción se comprobare la existencia de una o más infracciones, se notificará al propietario o responsable de la misma concediéndole un plazo que podrá variar de cinco a quince días de acuerdo a la gravedad de la infracción para que sean corregidas o modificadas, caso contrario el o la Comisario/a Municipal o quien hiciere sus veces iniciará el juzgamiento contravencional ordenando el derrocamiento, destrucción o demolición de la obra hecha en oposición a las normas de la zona donde este emplazada la misma.

**Art. 45.-** Una vez clausurada la obra y si se continuare ejecutando trabajos, la multa impuesta será el doble de lo estipulado para tal infracción, además se procederá a la incautación de materiales que se encuentren en la obra.

Los bienes que fueren incautados por la autoridad serán inventariados al momento de tomar posesión de ellos levantándose el acta respectiva firmando la autoridad y el propietario; a falta o ausencia de este último lo harán dos testigos.

Una vez que el propietario o su representante haya cancelado el valor total de la multa se procederá a la devolución de los bienes incautados siempre y cuando no hubiere transcurrido el plazo de seis meses desde la notificación realizada por la o el Comisario/a Municipal o quien hiciere sus veces, en ese caso pasarán los bienes a formar parte de los de la entidad municipal, notificando de este particular al funcionario correspondiente.

**Art. 46.-** La Dirección de Obras Públicas a través de la Unidad de Planificación, podrá ordenar por medio del o de la funcionario/a encargado/a del procedimiento sancionador correspondiente, y previo un estudio detenido, fundamentado y motivado, la demolición inmediata de un inmueble que esté comprendido en los siguientes casos:

- a) Si está fuera de línea de fábrica o el espacio ocupado sea necesario para la ejecución de obras de beneficio comunal y de promoción inmediata, como apertura y/o ensanchamiento de vías; construcción de parques, plazas, ejecución de obras de canalización; instalación de matrices de agua potable, redes telefónicas, redes de instalaciones eléctricas, etc.
- b) Aunque esté en línea de fábrica, pero que amenace ruina y constituya un peligro inminente para los transeúntes o sus ocupantes;
- c) Las obras que en cualquier tiempo hayan sido realizadas sin la debida autorización y que atentan al ornato de la Ciudad, aunque estuvieren en línea de fábrica; que el espacio ocupado por ellos sea necesario de acuerdo a lo indicado en el literal a) de este artículo.
- d) Las obras que se ejecuten en las márgenes de protección de ríos, quebradas, lagos, lagunas, acequias, canales u otros similares.

**Art. 47.-** Previo estudios detenidos, fundamentados y motivados por la Unidad de Planificación, el o la Comisario/a o quien se encargare del procedimiento sancionador dispondrá las demoliciones de construcciones o edificaciones nuevas que se encuentren en cimientos, columnas o paredes hasta la primera planta que estén ocupando retiros frontales, laterales o

posteriores o ya sea en los casos que afecten gravemente el ornato de la urbe.

Para estas demoliciones específicas, bastará dictarse la providencia respectiva concediéndole al infractor cuarenta y ocho horas del plazo perentorio, contadas desde la notificación, para que las ejecuten voluntariamente; en caso contrario y de no hacerse las demoliciones voluntarias, se procederá de manera inmediata por parte de la Unidad de Planificación, en coordinación con La Dirección de Obras Públicas y la Comisaría Municipal a las demoliciones con las cuadrillas, maquinarias e implementos municipales, o contratados.

**Art. 48.-** Las multas y gastos que conlleven la demolición de la construcción y cuyos valores no hayan sido cancelados por el propietario serán cobrados a través de la acción coactiva, para el efecto la Dirección Financiera emitirá el título de crédito y se seguirá el procedimiento establecido en la ley.

**Art. 49.-** Previa la imposición de las sanciones por parte del o de la funcionario/a encargado/a del procedimiento sancionador o el/la Comisario/a Municipal este solicitará a la Unidad de Planificación el informe técnico necesario.

**Art. 50.-** Se considera reincidente para efectos de la presente normativa al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubieren sido sancionados con anterioridad.

**Art. 51.-** Cualquier persona, funcionario o empleado municipal que conociere sobre la existencia de una infracción a las normas de esta ordenanza, por acción u omisión, están en la obligación de denunciar ante la autoridad competente para su investigación y sanción.

**Art. 52.-** En todo lo que no estuviere establecido dentro de la presente ordenanza, se aplicarán las normas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Normativa Procesal Penal y/o Civil vigente y otras normas conexas, en cuanto fueren aplicables.

**Art. 53.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada la Ordenanza Sustitutiva para el control de urbanizaciones, construcciones, eliminación de barreras arquitectónicas y ornato, garantías, procedimiento, infracciones y sanciones en el cantón Biblián y todas aquellas ordenanzas sobre la materia y las resoluciones que se opongan a la presente ordenanza.

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Cantonal sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en el salón de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Biblián a los 25 días del mes de junio del año 2014

**Econ. Guillermo Espinoza Sánchez.**  
**ALCALDE DE BIBLIAN**

**Abg. Angel Sigüencia Sacoto.**  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente **LA ORDENANZA PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ORNATO, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL CANTÓN BIBLIÁN**, fue conocida, debatida y aprobada, en primero y segundo debates en dos sesiones ordinarias de fecha once y veinte y cinco de junio de 2014; la misma que es enviada al señor Alcalde, Econ. Guillermo Espinoza Sánchez para su sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Biblián, 25 de junio de 2014

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**  
**ECONOMISTA GUILLERMO ESPINOZA**  
**SÁNCHEZ, ALCALDE DE BIBLIÁN**

De conformidad con las disposiciones constantes en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, esta Alcaldía **SANCIONA** la presente Ordenanza Municipal, y dispone su publicación conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.- Biblián, 26 de junio de 2014.

**EJECÚTESE**

Econ. Guillermo Espinoza Sánchez  
**ALCALDE DE BIBLIAN**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián, a los veinte y seis días del mes de junio de dos mil catorce.

Abg. Angel Sigüencia Sacoto  
**SECRETARIO DEL CONCEJO CANTONAL**