



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BIBLIÁN

---

---

# GACETA OFICIAL

---

---

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

---

---

AÑO II – BIBLIÁN, JUEVES 03 DE SEPTIEMBRE DE 2015 – NUMERO 13

**ÍNDICE:**

**Ordenanza**

**Página**

LA ORDENANZA  
SUSTITUTIVA A LA  
ORDENANZA PARA EL  
CONTROL DE  
CONSTRUCCIONES,  
ELIMINACIÓN DE BARRERAS  
ARQUITECTÓNICAS Y  
ORNATO, GARANTÍAS,  
PROCEDIMIENTOS,  
INFRACCIONES Y  
SANCIONES EN EL ÁREA  
URBANA Y RURAL DEL  
CANTÓN BIBLIÁN. ... ..

1

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON  
BIBLIÁN**

**CONSIDERANDO:**

Que, debido a los avances y consolidación que ha tenido la ciudad y cantón en los últimos años, es imprescindible contar con un régimen urbanístico que permita organizar y regularizar el crecimiento y consolidación de los centros urbanos en el cantón;

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 Reformatoria 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, con fecha 25 de junio de 2014, se aprobó la “Ordenanza para el Control de Urbanizaciones, Construcciones, Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Ornato, Garantías, Procedimiento, Infracciones y Sanciones en el Cantón Biblián” en cuya normativa se regula ciertas funciones y atribuciones a cargo de la Dirección de Obras Públicas, que conforme el nuevo Reglamento

Orgánico Funcional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Biblián, son atribuciones de la Dirección de Planificación, al igual de aquellas que correspondían al Comisario Municipal hoy al funcionario encargado de Procedimientos Administrativos Sancionadores.

Que, con fecha 16 de diciembre de 2014, se aprobó el Reglamento Orgánico Funcional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Biblián.

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 SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ORNATO, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN.**

#### **CAPÍTULO I**

#### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del cantón Biblián, que comprende el área urbana y rural.

**Art. 2.- Encargados de la ejecución de esta ordenanza.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Biblián, a través de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural Municipal, será responsable de vigilar y aplicar las normas de esta ordenanza; el jefe de procedimientos administrativos sancionadores, se encargará del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracciones, de conformidad con

los dispuesto el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), la Dirección de Obras Públicas municipales colaborará con la ejecución de dichas sanciones.

### **Art. 3.- Generalidades.-**

- a) Toda edificación, construcción, fraccionamiento, desbanque y relleno de cualquier índole, se sujetará a las especificaciones de la Ordenanza de Uso y Ocupación de Suelo Urbano y Rural del Cantón Biblián, y a las disposiciones de la presente ordenanza.
- b) Todo profesional para ejercer su actividad deberá registrarse en el GAD Municipal, para lo cual deberá presentar la siguiente documentación:
  - Copia de cédula y certificado de votación.
  - Copia del título profesional.
  - Copia del registro de la SENESCYT.

El trámite de registro es completamente gratuito.

- c) Todos los planos arquitectónicos, edificaciones y desbanques, para su aprobación deben presentarse firmados por un arquitecto o ingeniero civil en su área, cuyo título deberá estar debidamente registrado en la SENESCYT, además será quien responderá por las inobservancias a las presentes disposiciones.
- d) La dirección y ejecución de los trabajos de una obra hasta su total culminación, deberán estar a cargo del profesional asignado como director técnico de la misma, cuyo título deberá estar debidamente registrado en la SENESCYT, además será quien responderá por las inobservancias a las presentes

disposiciones solidariamente con el propietario.

- e) Si se produce el cambio de director técnico de la obra, el propietario o el profesional a cargo de la construcción deberán informar por escrito a la Dirección de Planificación en un término máximo de tres días, a partir del cese de funciones del profesional responsable de la dirección técnica ante la municipalidad, e informar en el término de cinco días adicionales el nombre del nuevo director técnico, para la firma de la nueva acta de la dirección de obra correspondiente.

### **SECCIÓN SEGUNDA**

**Art. 4.- Documentos para la obtención de la línea de fábrica.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica o urbana en el área cantonal, previamente deberá solicitar la determinación de la línea de fábrica urbana o rural.

La línea de fábrica será emitida por la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud de línea de fábrica;
- Copia de cédula de identidad;
- Copia del certificado de votación;
- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal;
- Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- En el caso de fraccionamiento o urbanización de suelo, se requerirá el certificado de existencia o no de infraestructura en el lugar del proyecto emitido por la

Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado.

**Art. 5.- Procedimiento para la obtención de la línea de fábrica.-** Recibida la documentación, la Jefatura de Control Urbano y Rural, analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- Realizará inspección al terreno para determinar la línea de fábrica observando: lo que determina la jerarquización y categorización vial establecida dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, Planes Urbanos y Parroquiales, analizará condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de intervención necesarias para la realización del proyecto.
- El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Informe de línea de fábrica urbana o rural.
- El Informe de línea de fábrica urbana o rural no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.

**Art. 6.- Requisitos para la aprobación de planos.-** Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y construcción arquitectónica o urbana en el área cantonal, deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Formulario para solicitud de aprobación de planos
- b) Línea de fábrica conferida por la Dirección de Planificación y,
- c) Certificado actualizado de no adeudar al GAD municipal,

- d) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso,
- e) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- f) Copia de cédula de identidad; del propietario del predio.
- g) Copia del certificado de votación; del propietario del predio.
- h) Dos ejemplares de planos debidamente firmados por el proyectista y en sus respectivas carpetas, tamaño membrete según las normas de calidad INEN.
- i) En caso de que el proyecto sobrepase los 1000 metros cuadrados de construcción, las cuatro unidades de vivienda o los tres pisos de altura, además deberán adjuntar los siguientes documentos:

1. Planos estructurales de conformidad con lo dispuesto en las Normas Ecuatorianas de Construcción y las normas de calidad INEN; que serán aprobados por el técnico ingeniero civil de la Dirección de Planificación o quien hicieres sus veces.
2. Estudio de Suelo; de acuerdo a las características del proyecto o sector.
3. Planos de instalaciones eléctricas firmados por un ingeniero eléctrico y aprobados por el departamento técnico correspondiente de la Empresa Eléctrica;
4. Plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado y firmado por un ingeniero civil;
5. Certificado de aprobación del Cuerpo de Bomberos;
6. Certificado de cumplimiento de la Normativa Ambiental, de ser requerida, emitida por el ente competente, o quien hiciere sus veces dentro del Gobierno

Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Biblián;

- j) En caso de construcciones patrimoniales, se actuará conforme a los criterios emitidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o de acuerdo a la Ordenanza que para el efecto se establezca.
- k) Para edificaciones de uso diferente al residencial, según las características del proyecto, los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de ante proyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes.

**Art. 7.- Procedimiento para la aprobación de planos.-** Una vez realizada la evaluación de la documentación del proyecto presentado, la Jefatura de Control Urbano y Rural en un término máximo de siete días adoptará una de las siguientes resoluciones:

1. Aprobación de planos, si no existen observaciones.
2. En el caso de existir observaciones, requerir al director técnico del proyecto, que lo complemente o reforme, ajustándose a las observaciones realizadas.

La Dirección de Planificación y Jefatura de Control Urbano y Rural, en un término máximo de tres días adicionales, aprobarán los planos presentados.

**Art. 8.-** 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. 9.-** Los tributos que se generaren por: aprobación de planos, la concesión de

permisos de construcción, líneas de fábrica y toda clase de permiso que se requieran en esta ordenanza estarán de acuerdo a la normativa que se elaborará para tal efecto.

**Art. 10.- Requisitos para permiso de construcción.-** El informe de permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá lo siguiente:

- Certificado actualizado de no adeudar al GAD Municipal.
- Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del director técnico de obra.
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Formulario de permiso de construcción;
- Presentación de planos aprobados vigentes;
- Comprobante de pago de garantía por la construcción.
- Avalúo de la construcción, conforme los tipos de acabados emitidos por la cámara de construcción de Azogues.
- Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.

Previo a su despacho y emisión del informe de permiso de construcción el solicitante cancelará la tasa por servicio administrativo.

**Art. 11.- Deberes de la dirección técnica del proyecto.-** El profesional responsable de la dirección técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, cumplirá con:

- a) Mantener en la obra copia de los documentos que autorizan la construcción.
- b) Construir la obra de acuerdo a los planos aprobados.
- c) Solicitar la aprobación de los cambios sustanciales a los planos aprobados.

- d) No acumular materiales de construcción ni escombros en la vía pública.
- e) No deteriorar o destruir la vía pública.
- f) Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
- g) Colocar señalización e implementar acciones de protección para evitar lesiones personales a terceros.

**Art. 12.- Aprobación de planos para construcciones en área rural.-** Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente ordenanza y leyes conexas requeridas para el área urbana.

### SECCIÓN TERCERA

**Art. 13.-** Cada proyecto deberá contener los siguientes requisitos:

1. **PLANO DE UBICACIÓN.-** Será debidamente georeferenciado WGS84, conteniendo además la denominación de calles y vías;
2. **PLANO DE EMPLAZAMIENTO.-** A una escala 1:100 o 1:200 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 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 constructivos, 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 identificando 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 instalaciones: de agua potable y de evacuación de aguas servidas y pluviales, aprobados por el técnico ingeniero civil de la Dirección de Planificación o quien hiciera sus veces; a excepción de los planos considerados en el literal j), del artículo 6, numeral 4, que serán aprobados por la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado, o quien hiciera sus veces, en la municipalidad.
- En casos 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.

### SECCIÓN CUARTA

### PROCEDIMIENTOS GENERALES

**Art. 14.-** En lotes sin construcción se podrán levantar construcciones provisionales cuya edificación será autorizada por la Jefatura de Control Urbano y Rural y la Dirección de Planificación 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 construcción provisional no podrá superar los 30 m<sup>2</sup>.
- c) La construcción provisional no podrá durar por más de un año.
- d) Compromiso por escrito, del propietario o su representante, a desmontar o demoler la construcción provisional, cuando el tiempo haya transcurrido o la autoridad municipal lo ordene.

La autorización para construcción provisional se otorgará por una sola vez en el mismo lote. Excepto en el caso de que no se la lleve a cabo la misma.

**Art. 15.- Remodelación.-** La Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural, una vez realizada la evaluación de la documentación del proyecto presentado, otorgarán el permiso de remodelación, pudiendo adoptar en el término máximo de siete días, una de las siguientes resoluciones:

1. Continuar el trámite de aprobación de planos, si no existen observaciones, o
2. En el caso de existir observaciones, requerir al director técnico del proyecto de remodelación, que lo complemente o reforme, ajustándose a las observaciones realizadas.

La Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural en un término máximo de tres días adicionales, aprobarán los planos presentados.

**Art. 16.- Mantenimiento y restauración.-** La Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural, previa inspección determinará la factibilidad de los trabajos a realizarse.

**Art. 17.-** 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.

**Art. 18.- Excepciones para obras voladizas.-** Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos de La Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural con la armonía de conjunto urbanístico, observando las siguientes regulaciones:

- a) Regulaciones válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiro frontal:

- El volado nunca estará a menor altura de dos metros con setenta centímetros (2.70m) desde el suelo.
- En el primer piso alto, ningún balcón podrá rebasar el plano vertical o paramento hasta un metro, siempre y cuando no sean discordantes con las áreas colindantes.
- Los aleros de la cubierta, no podrán rebasar el paramento la línea del piso correspondiente hasta el plano vertical de un metro.
- Los volados deberán retirarse como mínimo sesenta centímetros (60 cm) del predio colindante.

- b) Para edificaciones que dispongan de retiro frontal, los volados deberán retirarse teniendo como regla general el sesenta por ciento (60%) de la dimensión del volado.

- c) De acuerdo al estudio del tramo en las áreas consolidadas del centro Urbano en ningún caso se deberá romper el paramento de las fachadas manteniéndose en el nuevo proyecto la uniformidad de las edificaciones existentes.

**Art. 19.- Retiros para construcciones.-** De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad, las edificaciones que se construyan, deberán cumplir con los retiros establecidos en el mismo. Deberán respetar también la altura mínima de piso a piso de dos metros con setenta centímetros (2.70 m).

En la zona central, en casos de retiros laterales y/o posteriores, se admitirá dimensiones menores a las contempladas en el Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad siempre y cuando se incorpore en la solicitud del caso cartas notariadas, de acercamiento o adosamiento, suscritas por los correspondientes propietarios de los predios colindantes. De ser tales retiros menores a los establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano, se deberá prever medidas de diseño en ventanas, balcones, terrazas, azoteas, miradores, etc., que impidan el registro de vista a los vecinos.

En la zona central, en función de la consolidación existente, si el vecino se hubiere previamente adosado u ocupado parcialmente el retiro lateral o posterior, se podrá autorizar la ocupación del retiro respectivo en la misma localización y proporción de volumen y altura, no necesitándose en este caso carta de adosamiento o acercamiento.

**Art. 20.- Ocupación parcial de retiros.-** Los retiros exigibles podrán ser ocupados parcialmente, siempre y cuando no se propicie registro de vista a vecino, según los siguientes propósitos y disposiciones:

- a) En las áreas destinadas a retiros, y hasta un máximo del cincuenta por

ciento (50%) de cada uno de ellos, se podrá autorizar la construcción de edificaciones auxiliares, destinadas a usos como: garajes, porterías y garitas de vigilancia. Estas áreas no podrán constituirse en establecimientos independientes, ni ocuparán más del cincuenta por ciento (50%) del retiro previsto, ni podrán sobrepasar tres metros cincuenta centímetros (3.50 m.) de altura, ni se contabiliza el cálculo de COS y CUS.

- b) Los retiros laterales podrán ocuparse con estacionamientos cubiertos a partir del retiro frontal, la cubierta deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) y máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

**Art. 21.- Retiros para construcciones en nuevas urbanizaciones.-** En las nuevas urbanizaciones en zonas urbanas y de expansión urbana, se conservarán los retiros establecidos de acuerdo al Plan de Ordenamiento Urbano.

**Art. 22.- Dimensiones mínimas en pozos de iluminación y ventilación para locales.-** Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de pozos de superficie no inferior a 9m<sup>2</sup>., en donde la dimensión de por lo menos uno de los lados no sea menor a de 2.40 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

**Art. 23.- Tolerancias.-** A efecto del control, todas las determinaciones de la presente Ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de más o menos un 10 %, respecto de los valores máximos o mínimos correspondientes a cada uno de los indicadores fundamentales de edificabilidad, a excepción de los retiros, volados y alturas.

**Art. 24.- Plazas de estacionamiento.-** Se determinarán espacios para estacionamiento vehicular, en los proyectos



de edificación donde éstos fueren exigibles, en función del número de ocupantes de la edificación y/o de la superficie de los locales.

Sin embargo, en los solares que no satisfagan los requisitos de frente y área mínimos, se permitirá construir edificaciones para uso residencial de hasta cuatro plantas (planta baja y tres pisos altos), sin exigencia de estacionamiento.

Se permitirá construir edificaciones, para uso combinado comercial-residencial de hasta cuatro plantas (planta baja y tres pisos altos), sin exigencia de estacionamiento, siempre que los locales comerciales no excedan de los 40 m<sup>2</sup>, y un solo departamento por piso.

Se permitirá construir edificaciones, para uso combinado comercial-residencial de hasta cuatro plantas (planta baja y tres pisos altos), con exigencia de al menos el 50% de estacionamientos, cuando los locales comerciales excedan de los 40 m<sup>2</sup>, y de un departamento por piso.

Para edificaciones especiales, que concentren cantidades considerables de público, que cumplan con los parámetros de frente y área mínimos, se exigirá el cumplimiento total de los estacionamientos, sin excepción alguna.

Se podrá admitir que el faltante de parqueo para un proyecto determinado se lo supla, con un solar destinado exclusivamente para estacionamiento, que satisfaga el requerimiento de parqueo, total o parcial, establecido por norma, el que deberá ubicarse dentro de la misma manzana o en una que le es periférica, en un radio de trescientos metros (300 m.) respecto del edificio proyectado.

En edificaciones existentes que se sometan a remodelación, implantadas en solares cuyas áreas y frentes no satisfagan las dimensiones mínimas, no se exigirá estacionamientos si aquellas se destinan para uso residencial.

Si la remodelación implicare cambio de uso de la edificación, deberá atenderse los requerimientos de estacionamientos establecidos por esta ordenanza, los que se aplicarán en la totalidad del área remodelada.

Si en una edificación existente se solicitare autorización para aumentos, y en la parte existente no se realizare cambio de usos, se exigirá estacionamientos solo para el área incrementada.

**Art. 25.- Excepciones.-** Las excepciones a esta ordenanza y que expresamente deberán ser aprobadas por la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural, estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los informes necesarios.

Excepcionalmente, los proyectistas, podrán proponer soluciones alternativas y/o innovadoras que satisfagan los criterios establecidos en esta ordenanza, para lo cual la alternativa propuesta debe ser suficiente para alcanzar los objetivos de forma equivalente o superior a lo señalado en esta ordenanza. En este caso el proyectista podrá fundamentar, si así lo desea, su propuesta mediante normas equivalentes reconocidas.

En las edificaciones se respetará el entorno inmediato, conformado por las edificaciones colindantes, en lo referente a altura, acceso y salida de vehículos, integrándose a las características de la zona de manera armónica.

## **SECCIÓN QUINTA**

### **URBANIZACIONES, FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN URBANO - RURAL**

**Art. 26.- Obligación de los responsables de urbanizaciones.-** Toda urbanización, deberá ser dotada de infraestructura básica, obras que serán entregadas a las instituciones correspondientes para su gestión.

**Art. 27.- Requisitos para la aprobación de ante-proyectos.-** Para la aprobación de planos de anteproyectos de urbanizaciones o divisiones; fraccionamientos o subdivisiones; y, particiones, el interesado presentará en la Dirección de Planificación los siguientes documentos:

- a) Solicitud al Director de Planificación, suscrito por el profesional proyectista.
- b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
- c) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- d) Línea de fábrica urbana o rural vigente.
- e) Formulario de aprobación de planos de anteproyecto de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones, fraccionamientos agrícolas y reestructuraciones.
- f) Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) Un archivo digital y dos juegos de planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza y con lo determinado en el informe de línea de fábrica urbana o rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un profesional.
- h) Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.
- i) Para particiones judiciales un informe con dictamen favorable del Concejo Municipal.
- j) Para particiones extrajudiciales los interesados pedirán al Gobierno Municipal la autorización respectiva, previo informe de la Dirección de

Planificación, sin la cual no podrá realizarse la partición.

- k) Certificación emitida por el jefe de agua potable y alcantarillado, sobre la disponibilidad y la capacidad de dotar de estos servicios.

**Art. 28.- Procedimiento para la aprobación de ante-proyectos de urbanización y fraccionamiento.-** La documentación recibida se remitirá a la Jefatura de Control Urbano y Rural, para que presente su informe técnico, en el término de diez (10) días. En caso de ser favorable, la Dirección de Planificación procederá a aprobar el anteproyecto, lo que será comunicado al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, de oficio y motivado le será comunicado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

**Art. 29.- Presentación de estudios definitivos.-** Una vez elaborados los estudios complementarios el interesado presentará en la Dirección de Planificación el proyecto definitivo que comprenderá:

- a) Solicitud al Director de Planificación suscrito por el Profesional Proyectista.
- b) Todos los documentos solicitados para la aprobación del anteproyecto.
- c) Oficio emitido por el departamento de planificación en el que se apruebe el estudio a nivel de anteproyecto.
- d) Diseño urbano arquitectónico.
- e) Diseño de vías, diseño geométrico horizontal, vertical, de pavimentos, para el caso de urbanizaciones.
- f) Diseño hidrosanitario, agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial.
- g) Diseño eléctrico.
- h) Diseño telefónico.
- i) Certificado o licencia ambiental para la apertura de nuevas vías, emitido y debidamente aprobado por el organismo competente o quien hiciere sus veces.
- j) Plano topográfico.
- k) Estudio de suelos para el diseño vial.

**Art. 30.- Procedimiento para la aprobación de proyectos definitivos de urbanización y fraccionamiento.-** La documentación recibida se remitirá a la Jefatura de Control Urbano y Rural, para que presente su informe técnico, en el término de quince (15) días. De existir observaciones, de oficio y debidamente motivado le será comunicado al interesado a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

En caso de ser favorable, la Dirección de Planificación emitirá el informe de aprobación de los trámites y enviará la documentación para consideración del Concejo Municipal.

**Art. 31.- Construcción de las obras en urbanizaciones-** La Dirección de Obras Públicas velará y supervisará la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final a Alcaldía, la Dirección de Planificación, Dirección Financiera y Asesoría Jurídica para los trámites pertinentes.

El profesional que realice la dirección técnica de la construcción debe comunicar al Director de Obras Públicas durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- Fecha de inicio de los trabajos.
- Fecha de Culminación de los trabajos.
- Cambios realizados en la construcción que no superen el cinco por ciento (5%) del monto del presupuesto.
- De ser necesario cambios que superen el cinco por ciento (5%) del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.

El incumplimiento de lo establecido en este artículo le permitirá al GAD Municipal de Biblián, mediante el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo para su juzgamiento.

**Art. 32.- Recepción de las obras de urbanización.-** El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas municipales a través de la Jefatura de Fiscalización o quien hiciere sus veces. Una vez construidas las obras de urbanización y aprobados los catastros, los proyectistas están obligados a entregar las obras ejecutadas al municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega – recepción provisional, y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de seis meses se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, será designada por la Máxima Autoridad y tendrán un plazo para informar sobre el proceso de recepción de las obras ejecutadas de quince (15) días.

**Art. 33.- Recepción provisional.-** La recepción provisional se solicitará, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde del Cantón Biblián; y,
- b) Actas de recepción de las obras complementarias, otorgado por la institución respectiva.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva el constructor estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de la obra, sin perjuicio que la municipalidad pueda realizar tales reparaciones a costa del urbanizador.

**Art. 34.- Recepción definitiva.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la

municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL CONTROL**

#### **Art. 35.- GENERALIDADES DE CONTROL.**

- a) No se podrán modificar los bordillos, las aceras, ni las rasantes, sin el permiso correspondiente por parte de la Jefatura de Control Urbano y Rural, prohibiéndose la creación de barreras arquitectónicas.
- b) No se puede construir gradas, ni ningún elemento complementario a la edificación en las aceras, vías peatonales y portales, que representen barreras arquitectónicas, entendidas estas como obras fijas que impidan la cómoda circulación peatonal y particularmente de personas con discapacidades, permitiéndose realizar enlaces, técnicamente justificados, de igual dimensión entre calzada y acera; y acera con vivienda.
- c) Toda propiedad que se encuentre en zonas consolidadas, que tenga frente a una vía pública, y que cuente con obras de infraestructura hidrosanitaria y vial, aun cuando no tenga construcción en el interior, deberá obligatoriamente construir el cerramiento y las aceras, conforme la línea de fábrica y el permiso de construcción que se emita por parte de la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural. Cuando se traten de aceras especiales, la Dirección de Planificación entregará el respectivo diseño para el tramo correspondiente. El jefe de control urbano y rural conjuntamente con el funcionario encargado de los procedimientos

administrativos sancionadores o quien hiciere sus veces, verificará y supervisará que las aceras no sufran alteraciones en sus diseños, ni se coloquen barreras arquitectónicas fijas para garajes o afines; de así suceder dispondrá al frentista la corrección o demolición inmediata.

- d) Todas las fachadas posteriores y las culatas de las edificaciones que por su concepción arquitectónica sean visibles, en la diferencia de los adosamientos deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas, incluido pintura en un plazo máximo de 60 días contados desde la culminación de la obra o desde que sean notificados por Control Urbano y Rural. Su incumplimiento dará lugar a las sanciones establecidas en la presente ordenanza para construcciones menores.
- e) Toda edificación deberá tener en forma obligatoria las respectivas bajantes y uso de lavanderías hacia las canalizaciones respectivas domiciliarias, siendo prohibido la instalación de cañerías de desalojo hacia las aceras, calzadas y colindantes, sin perjuicio de las sanciones que se establecerán para el efecto.
- f) Para el caso de que exista humedad entre propiedades o predios colindantes, será obligación del propietario del predio causante proceder a realizar los trabajos necesarios para superar los inconvenientes con el colindante, en caso de no sujetarse al mismo, estará a lo dispuesto conforme a las sanciones que contemplan en la presente ordenanza.
- g) Todos los planos de edificaciones que sean concebidos con buhardilla, no serán considerados como piso

adicional, siempre y cuando su altura de cubierta no exceda los 3,50 m en la cumbrera o no exceda el 50 % del área de cubierta.

- h) Cuando sea necesario realizar muros de contención, que sobrepasen el 1.50m de altura, estos serán obligatoriamente diseñados por un ingeniero civil, quien será el responsable del cálculo y su estructura, cuya aprobación estará a cargo del técnico ingeniero civil de la Dirección de Planificación.
- i) Si se producen afectaciones por movimiento de tierras o desbanques a vecinos, será obligación del propietario del predio causante, su inmediata reparación o indemnización según el caso.

### CAPÍTULO III

#### PROHIBICIONES DE EDIFICAR

**Art. 36.-** Se prohíbe todo tipo de construcción para los siguientes casos:

- a) En la zona prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial definida como "Áreas no Urbanizables" las cuales incluyen márgenes de protección de drenajes naturales y conservación natural, cuando contemplen pendientes o taludes superiores a 45% que no sea plenamente justificada su implantación con estudios profesionales de técnicos entendidos.
- b) Áreas expuestas a eventos destructivos como inundaciones, deslizamientos, eventos geológicos peligrosos u otro fenómeno natural o antrópico que consten en los planos existentes en la Dirección de Planificación del GAD Municipal, sin embargo en función del nivel de peligrosidad de la zona se posibilitará levantar construcciones previa justificación del técnico especialista,

quien respetará lo establecido referente al tema, en la norma ecuatoriana de construcción. Se actuará de esta manera hasta que se disponga del estudio geológico respectivo.

- c) En rellenos no consolidados o rellenos en cauces de quebradas, u otros que se puedan presentar y que no contemple la presente ordenanza.
- d) No se emitirá línea de fábrica, ni se realizará la aprobación de planos de viviendas, ni se concederá el permiso de construcción en el área urbana del cantón Biblián si es que las vías vehiculares o peatonales que dan a los frentes de los terrenos no cuenten al menos con obras mínimas de alcantarillado y agua potable, salvo el caso que se justifique técnicamente su posterior instalación, debidamente coordinado con la Jefatura de Agua Potable y Alcantarillado del GAD Municipal.
- e) En todos aquellos bienes nacionales destinados al uso público, puesto que estos son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia no tendrá valor alguno los actos, pactos o hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

### CAPÍTULO IV

#### FORMAS DE INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES

**Art. 37.-** Las construcciones y edificaciones pueden realizarse bajo tres formas de intervención:

- a) **Trabajos varios.- Construcciones menores.-** Serán considerados hasta los 45.00 m<sup>2</sup>, siempre y cuando el área total de construcción sea mayor o igual a 150.00 m<sup>2</sup>. Se considerará el 30 % del área total de construcción las intervenciones que irán desde 1.0 m<sup>2</sup> hasta los 149.00 m<sup>2</sup> del área total

de construcción, 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 afecten a la morfología del inmueble y el sector, los trabajos se realizarán bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

Para el caso de cambio o mantenimiento de cubiertas, éstas se consideraran, sin importar el área, como construcciones menores.

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 45.00 m<sup>2</sup>, tendrán la obligación de presentar planos Arquitectónicos aprobados.

- b) **Con aprobación de planos.-** Todas las construcciones o intervenciones que no estén inmersos en el literal a), serán consideradas como construcciones mayores, mismas que deben ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil, presentando el juego de planos aprobados para lo cual se deberá contar con los permisos municipales respectivos.
- c) **Ampliación de edificaciones.-** 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. 38.-** La línea de fábrica será expedida por la Dirección de Planificación y Control Urbano y Rural, a pedido del propietario o de cualquier persona en representación de éste, previo el pago de la tasa correspondiente que deberá realizarse en la Tesorería Municipal, conforme lo determina la ordenanza respectiva.

**Art. 39.-** 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. 40.-** Para realizar cualquier tipo de Intervención urbana o arquitectónica como: fraccionar un terreno, urbanizar, o construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas en la Ordenanza del Uso y Ocupación de Suelo y la normativa relacionada para este tema.

## CAPÍTULO V

### GARANTÍAS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

**Art. 41.- Garantías.-** Para obtener el permiso de construcción, el interesado sea el propietario o su representante, presentará garantía de ley a favor del GAD Municipal de Biblián, para asegurar que tanto el propietario como el director técnico de la obra la ejecutarán de acuerdo a los planos aprobados y a los permisos conferidos.

Lo descrito en el párrafo anterior no se aplicará para el caso de construcciones ejecutadas por las instituciones públicas.

El monto de la garantía para las construcciones será establecido por el jefe de control urbano y rural o quien hiciere sus veces, de acuerdo a la base total del área de construcción y al costo total de la obra prevista por el constructor, calculado según cuadro de valoración base realizado por la Municipalidad o la Cámara de la Construcción de Azogues.

El GAD Municipal aceptará como garantías las siguientes: bancarias, pólizas de seguros 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. El valor será depositado en la Tesorería Municipal.

### CUADRO PARA CÁLCULO DE GARANTÍAS

ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN (m2)		PORCENTAJE DEL COSTO TOTAL DE LA OBRA
DESDE	HASTA	
1.00	200.00	1.50 %
201.00	600.00	2.00 %
601.00	En adelante	2.50 %

**Art. 42.- Terminación de las obras para devolución de la garantía.-** Terminadas las obras, el interesado presentará el informe con el respectivo anexo fotográfico y solicitará a la Dirección de Planificación, a través de Control Urbano y Rural realice la inspección de la obra para verificar la información, donde a más se verificará: el desalajo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales; y, procederán a emitir el informe de cumplimiento correspondiente.

Cumplido esto el GAD Municipal procederá con la devolución de la garantía, salvo en los casos excepcionales que se mencionan en el art. 44.

**Art. 43.- Alcance.-** Para efectos de considerar terminadas las obras, no será necesario que se haya construido el cerramiento o realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, revestimiento cerámico o cielo raso.

**Art. 44.- Excepciones:** En caso fortuito y/o de fuerza mayor, entendiéndose como tal a aquel evento que no pudo ser previsto ni que de haberlo sido podría haberse evitado, previa solicitud de parte interesada los miembros de la Comisión de Planificación y Presupuesto, 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.

## CAPÍTULO VI

### DE LAS INSPECCIONES EN LAS EDIFICACIONES Y VIGENCIA DE DOCUMENTACIÓN

**Art. 45.- De la Inspección de las edificaciones.-** La jefatura de control urbano y rural, inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro del cantón Biblián, comprobando el uso de conformidad con los planos aprobados.

**Art. 46.-** Si de la inspección realizada a una construcción por la Jefatura de Control Urbano y Rural se tuviere constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos y especificaciones aprobados, en tal grado que modifiquen sustancialmente la funcionalidad de las edificaciones o alteren la volumetría propuesta, suspenderá los trabajos de construcción y el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores realizará la clausura temporal o definitiva.

Si el propietario o director técnico de obra, no cumplen con la disposición de suspensión de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, procede a la rotura de los sellos de clausura, o no permiten las inspecciones, se revocará el permiso de construcción y comunicará su decisión al funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, y se iniciará el juzgamiento contravencional, sin perjuicio de poder iniciar las acciones penales correspondientes.

**Art. 47.- Vigencia de los documentos.-** Los permisos, autorizaciones y aprobaciones que conceda el GAD Municipal, tendrán la siguiente vigencia:

- Línea de fábrica **UN AÑO**
- Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamiento **UN AÑO**

- Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento **DOS AÑOS**
- Aprobación de planos de construcción **TRES AÑOS**
- Permisos de Construcción mayor **UN AÑO**
- Permisos de Construcción menor **TRES MESES**

En caso de caducidad de uno de los documentos antes indicados, se solicitará la revalidación por un período igual de conformidad a la Ley vigente, para lo cual se analizará su contenido acogiendo la nueva normativa, y ajustando lo pertinente.

## **CAPÍTULO VII**

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

**Art. 48.- Permisos.-** El permiso de habitabilidad es la autorización que concede el GAD Municipal a través de la Dirección de Planificación para que la edificación entre en servicio. El permiso de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, o el profesional representante legal (director técnico de la obra).

**Art. 49.-** Si el propietario no obtuviere el permiso de habitabilidad legalmente conferido, no podrá enajenar sus bienes inmuebles, ni contar con el medidor y el servicio de agua potable definitivo salvo que el nuevo propietario asuma la garantía rendida y el compromiso de terminar la construcción de conformidad a los planos aprobados o caso fortuito comprobado en apego a lo dispuesto en el artículo 44 (Excepciones) de esta ordenanza.

Este permiso será requerido por la Jefatura de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada y dado de baja el título por solar no edificado.

**Art. 50.- Requisitos para la obtención del permiso de habitabilidad.-** Para la obtención del permiso de habitabilidad y uso se debe presentar los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde del cantón y firmada por el propietario, su procurador común o el profesional representante de la obra.

- b) Copia del informe de cumplimiento emitido por la Dirección de Planificación y la Jefatura de Control Urbano y Rural.
- c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de tres pisos de altura o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar la aprobación del Cuerpo de Bomberos sobre las condiciones de seguridad contra incendios.
- d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, fábricas de bloques y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el estudio de impacto ambiental aprobado por el Ministerio del Ambiente, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
- e) Cumplido lo descrito anteriormente, la Dirección de Planificación otorgará el permiso de habitabilidad, mismo que será emitido con la firma de responsabilidad del propietario, el director técnico de la obra y el director de Planificación.



## CAPÍTULO VIII

### DE LOS PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

#### SECCIÓN I

##### PROCEDIMIENTOS

**Art. 51.-** Cuando por efecto del control realizado por el técnico de la Jefatura de Control Urbano y Rural o quien hiciere sus veces, se constate algún tipo de infracción a lo establecido en esta ordenanza o llegue a conocimiento a través de denuncia u otro medio legal; o de ser el caso de oficio, se procederá con la notificación y suspensión de la obra al propietario de la misma quien dispondrá del término de cinco días para justificar o regularizar los trabajos en ejecución. La notificación será entregada a la persona que se encuentre en ese momento encargada de la construcción.

Luego del término establecido, de persistir el incumplimiento a la ordenanza, el jefe de control urbano y rural, entregará la copia de la notificación al funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores o quien hiciere sus veces, solicitando la clausura de la obra y el inicio del proceso de juzgamiento.

**Art. 52.-** El funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores iniciará el respectivo juzgamiento, detallando en el auto inicial lo siguiente:

- a) La relación motivada de los hechos.
- b) La nominación del supuesto infractor.
- c) La supuesta infracción cometida.
- d) Los demás requisitos establecidos en el artículo 401 del COOTAD.

Las notificaciones del inicio del proceso de juzgamiento se realizarán de conformidad a las reglas establecidas para esta materia en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y subsidiariamente con las normas del Código Orgánico Integral Penal y Código de

Procedimiento Civil, hasta la entrada en vigencia del (Código General de Procesos) en lo que fuere aplicable y pertinente.

**Art. 53.-** Una vez realizadas las notificaciones, al presunto infractor se le concederá 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 diez días, en el cual el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, podrá realizar la inspección al lugar de los hechos previa notificación al presunto infractor, además solicitará el o los informes técnicos respectivos de ser necesarios, y otros documentos que a su juicio puedan ayudar a esclarecer los hechos. Si el presunto infractor se negare a firmar el acta de inspección correspondiente, el actuario del despacho, sentará la razón respectiva conjuntamente con el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores.

**Art. 54.-** Transcurrido el término de prueba, el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, procederá a dictar la resolución correspondiente fundamentándose en las pruebas aportadas; en el informe técnico; en la inspección ocular realizada y las disposiciones de la presente ordenanza y las del COOTAD vigente en lo pertinente, garantizando siempre el debido proceso.

**Art. 55.-** De dicha resolución dictada por el funcionario encargado de los Procedimientos Administrativos Sancionadores, podrá el interesado presentar recurso de apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón, dentro del plazo de cinco días contados a partir de su notificación.

**Art. 56.-** El secretario de la Jefatura de Procedimientos Administrativos Sancionadores o quien haga sus veces, una vez recibido el escrito de apelación correrá traslado del mismo al señor Alcalde, quien

emitirá la resolución respectiva en el plazo máximo de treinta días.

**Art. 57.-** De la negativa del recurso de apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 409 del COOTAD.

**Art. 58.-** El Alcalde de considerar indispensable y como excepción aceptará la práctica de diligencias, todo ello de conformidad a las reglas legales establecidas en el Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización, las del Código Orgánico Integral Penal, las del Código Civil y de Procedimiento Civil, Código General por Procesos, como leyes supletorias, en cuanto a medios de prueba se refiere.

**Art. 59.-** En todos los juzgamientos por contravención a esta ordenanza en que pueda presumirse la perpetración de un acto tipificado como delito, el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores que estuviere conociendo del asunto, presentará de inmediato la denuncia en la fiscalía correspondiente.

## SECCIÓN II

### RESPONSABLES DE LAS INFRACCIONES

**Art. 60.-** Son infracciones los actos que contravengan la presente ordenanza y que serán objeto de sanciones, luego del trámite correspondiente. El funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de la misma. Para efectos de esta ordenanza se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad.

**Art. 61.-** Son responsables de las infracciones quienes han perpetrado directamente o a través de otras personas; quienes han impedido que se evite su ejecución; quienes han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, quienes

indirectamente y secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

**Art. 62.-** Serán responsables solidarios, también los profesionales, administradores o propietario que al momento de construir no cuente 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. 63.-** 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 penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta ordenanza son las siguientes:

1. Multa.
2. Revocación del permiso de construcción.
3. Revocación de la aprobación de planos.
4. Suspensión o clausura temporal.
5. Clausura definitiva.
6. Ejecución de obras.
7. Retención del valor de la garantía.
8. Restitución al estado original.
9. Demolición de la obra.
10. Decomiso de materiales.

**Art. 64.-** Los proyectistas, directores técnicos, administradores y los propietarios de las obras de construcción en general que se ejecuten sin cumplir con los planos aprobados o sin autorización, serán sancionados según lo dispuesto en artículo siguiente sin perjuicio de las acciones civiles o administrativas que puedan intentarse contra aquellos según las normas del derecho común, para efectos de este artículo se establece las siguientes definiciones:

- a) Proyectista: es el profesional responsable del proyecto

- b) Director técnico de la obra: es el 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.

**Art. 65.- Sanciones.-** Las sanciones se realizarán de conformidad a los siguientes parámetros:

- a) Por realizar desbanques, construir sin planos aprobados y sin el permiso de construcción municipal correspondiente: la multa será del treinta por ciento del avalúo de la obra materia de la infracción al momento de la notificación, calculada por la Jefatura de Control Urbano y Rural; sin perjuicio de que el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, dependiendo del caso ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.
- b) Para construcciones en general que incumplan con los planos aprobados, pero con permiso de construcción municipal correspondiente, la multa será del diez por ciento del avalúo de la obra materia de la infracción al momento de la notificación, calculada por la Jefatura de Control Urbano y Rural, a favor de la municipalidad y la suspensión o clausura de las obras. La multa será solidaria entre el propietario y constructor o director técnico de la obra, siempre y cuando no haya deslindado la responsabilidad sobre el hecho, además en el caso del proyectista o director técnico de la obra la suspensión del otorgamiento de permisos municipales por el lapso de

un mes en la primera falta, dos meses en la segunda falta, tres meses en la tercera falta, y definitiva en la siguiente. De este particular se notificará al propietario, sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

- c) Por impedir u obstaculizar el cumplimiento de las inspecciones, por invadir u ocupar la vía o espacios públicos sin autorización con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, la multa será de un salario básico unificado al propietario y/o responsable de la edificación.
- d) Por urbanizar, fraccionar o vender lotes en las urbanizaciones que respeten las normas de zonificación, pero que no cuenten con los planos aprobados ni con el permiso de construcción municipal correspondiente: la multa será del 20% del valor avaluado de los predios, calculada por la Jefatura de Control Urbano y Rural a favor de la municipalidad; suspensión de las obras y prohibición de venta hasta que cuente con las autorizaciones correspondientes. De este particular se notificará al propietario.
- e) Por urbanizar, fraccionar o vender lotes en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación de los planos, el permiso de construcción para el inicio de las obras, y además no respeten las normas de zonificación; para urbanizaciones la multa será del 30% del valor avaluado de los predios, calculada por la Jefatura de Control Urbano y Rural a favor de la municipalidad; suspensión de obras y la venta o demolición de las obras o parte de las obras que contravengan a las normas de zonificación.

- f) En Construcciones menores, una multa equivalente al 10 % del avalúo de la obra materia de la infracción, calculada por la Jefatura de Control Urbano y Rural, con la obligación de obtener el permiso respectivo.
- g) La aplicación de las sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costo las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento.
- h) Para los funcionarios que concedan autorizaciones en contraposición a lo establecido en esta ordenanza, se aplicará lo establecido en la Ley Orgánica de Servicio Público y su Reglamento de aplicación. Para lo cual se agotará el debido proceso.

**Art. 66.- Responsabilidad solidaria por las infracciones.-** Son responsables de las infracciones el propietario y los que hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica habrá solidaridad entre esta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

**Art. 67.-** Comprobada la existencia de las infracciones antes indicadas, se iniciará el juzgamiento por parte del funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, y se ordenará conforme a la falta, el derrocamiento, demolición o destrucción de las obras que estén realizándose en contravención de las normas de la zona y que no puedan ser legalizadas.

Previamente al derrocamiento, demolición o destrucción se notificará al propietario con la suspensión de la obra, y con la orden de derrocamiento, demolición o destrucción. La orden que dicte el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, establecerá el plazo en el que el propietario deba cumplirla. El derrocamiento, demolición o destrucción será a costa de los infractores y estará a cargo de la Jefatura de Procedimientos Administrativos Sancionadores y de la Dirección de Obras Públicas. De este particular se notificará al propietario transcurridas setenta y dos horas de practicada la notificación se hará efectiva la sanción impuesta.

**Art. 68.-** En el caso de continuarse la ejecución de las obras cuya suspensión o clausura hubiera sido notificada, el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, sancionará al propietario y al director técnico de la obra siempre y cuando no haya deslindado la responsabilidad sobre el hecho, con el doble de la multa prevista en todos los literales del Artículo 65. Los profesionales involucrados en las infracciones serán sancionados con la suspensión del registro municipal, hecho que será informado a la colectividad.

De reincidir con la infracción se les multará con el triple de los valores resultantes de la aplicación de lo indicado en los literales del Art. 65 y la suspensión definitiva del registro municipal.

**Art. 69.-** En todo proceso, el retiro de los sellos de clausura una vez legalizado el proyecto, se lo realizará previo al pago del 5% de una remuneración básica unificada.

**Art. 70.-** De no proceder el propietario a la demolición de las obras, el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, solicitará a la Dirección de Obras Públicas disponga la movilización de cuadrillas municipales que ejecuten la destrucción de las obras a costa del propietario, a quien la misma autoridad impondrá el doble de la multa prevista en los literales del Artículo 65.

**Art. 71.-** Las multas y los gastos de demolición no pagados por el propietario, serán cobrados mediante la acción coactiva. Para el efecto la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes y se seguirá el procedimiento previsto en la ley.

**Art. 72.-** Previo a la imposición de las sanciones por el cometimiento de las infracciones tipificadas en los literales del Artículo 65, el funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores, solicitará un informe técnico a la Jefatura de Control Urbano y Rural de estimarlo pertinente.

**Art. 73.-** Si el propietario de cualquier edificación o construcción que estuviere realizando la misma sin contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, no tramita la legalización de la construcción o no ha cancelado la multa de ser el caso, ésta será cobrada en forma anual conjuntamente con el pago de los predios catastrales hasta cuando proceda a la legalización correspondiente, en función del monto impuesto como pago de la multa.

**Art. 74.-** Cualquier funcionario o empleado municipal que conozca de la existencia de infracciones y en general cualquier acción u omisión atentatoria a las normas de esta ordenanza o la normativa municipal, está obligado a denunciar al funcionario encargado de los procedimientos administrativos sancionadores los actos o hechos que tengan conocimiento que constituyen infracciones; para que esta autoridad investigue y sancione las infracciones cometidas.

**Art. 75.-** La Dirección de Planificación podrá ordenar por medio del funcionario encargado de los procedimientos sancionadores correspondiente y previo un estudio detenido, fundamentado y motivado, la demolición inmediata de un inmueble que este 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. 76.-** Previo estudios detenidos, fundamentados y motivados por la Dirección de Planificación, el funcionario encargado de los Procedimientos Administrativos Sancionadores, 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 de plazo perentorio, contadas desde la notificación, para que las ejecuten voluntariamente; caso contrario y de no hacerse las demoliciones voluntarias, se procederá de manera inmediata por parte de la Dirección de Planificación, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y el funcionario encargado de los procedimientos administrativos

sancionadores, mismos que para el efecto contarán con el apoyo de las cuadrillas, maquinarias e implementos municipales o contratados.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** Quedan derogadas los artículos de las ordenanzas que se opongan a la presente.

**SEGUNDA.-** La presente ordenanza regirá a partir de su aprobación y publicación conforme lo establecido en el COOTAD.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**ÚNICA.-** Mientras se elabora la ordenanza que establezca los tributos por la prestación de servicios técnicos y administrativos regulados en la presente ordenanza, se seguirá aplicando los costos vigentes hasta la fecha.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Biblián, a los dos días del mes de septiembre de dos mil quince.

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

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES, ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ORNATO, GARANTÍAS, PROCEDIMIENTOS, INFRACCIONES Y SANCIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN BIBLIÁN** fue conocida, debatida y aprobada, en primero y segundo debate, en dos sesiones una ordinaria de fecha 05 de agosto y una extraordinaria de fecha 31 agosto de 2015; 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, 03 de septiembre de 2015

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

**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, 03 de septiembre de 2015.

**EJECÚTESE**

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

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Econ. Guillermo Espinoza Sánchez, Alcalde de Biblián a los tres días del mes de septiembre de dos mil quince.

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