

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como parte de la reforma democrática del Estado, en octubre del año 2008, el Ecuador expidió una nueva Constitución y con ella un nuevo modelo de Estado, en el que la planificación es un pilar fundamental para el desarrollo ordenado y equilibrado de la sociedad; como parte de esa reforma la Constitución incorporó competencias exclusivas para cada nivel de gobierno autónomo descentralizado. Así, si bien todos tienen competencia para planificar su desarrollo y formular sus correspondientes planes de ordenamiento territorial, solamente a las municipalidades se les reconoce capacidad jurídica para regular el uso y ocupación del suelo tanto urbano como rural, conforme determina el numeral 1 del artículo 264 constitucional.

Siendo como es una capacidad jurídica única de los gobiernos municipales, la planificación y particularmente el uso y ocupación del suelo que requieran otros niveles de gobierno, están subordinadas a las políticas y a las decisiones normativas y técnicas emitidas por éste nivel de gobierno, con lo cual se constituye en una mayor responsabilidad contar con normas adecuadas a nuestra realidad y necesidad local.

En el Registro Oficial Suplemento No. 303 del 19 de octubre del año 2010 se encuentra publicado el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) que ajusta la normativa general de los gobiernos autónomos descentralizados a los principios, valores y reglas constitucionales y con el cual quedan sin efectos las leyes que regían a cada uno de los niveles de gobierno correspondientes a los gobiernos autónomos descentralizados.

El Art. 257 Constitucional determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación, lo que implica que las ciudadanas y ciudadanos se les garanticen el cumplimiento de estos principios.

Uno de los ámbitos del quehacer del municipalismo constituyen las autorizaciones administrativas para el fraccionamiento y construcción en el territorio cantonal, lo cual debe cumplirse enmarcado en lo dispuesto por el Art. 84 Constitucional, por lo que se requiere la aprobación de la Ordenanza que Establece el Régimen Administrativo de Autorización Urbanística para el Fraccionamiento y Construcción

El Municipio se ha propuesto mejorar la calidad general del servicio de autorización urbanística; se aspira garantizar y hacer efectivo el derecho del

ciudadano/na al acceso a una vivienda digna, disponiendo de normas y procedimientos expeditos.

La propuesta de la implantación de un régimen administrativo de autorización, a través del cual se autoriza al administrado a fraccionar el suelo o a construir, es una oportunidad clave para racionalizar los trámites en esta materia y avanzar, planificada y técnicamente, hacia una simplificación de trámites municipales en el cantón.

Dada la diversidad de actuaciones de los administrados y procedimientos de la administración pública municipal, se propone, en primer lugar y como paso previo a la revisión de los procedimientos específicos y herramientas administrativas vinculadas con la materia, establecer el régimen común de autorización urbanístico, cuya actuación debe inspirarse en una serie de fines y principios básicos que rigen el cuerpo normativo.

La implantación del régimen administrativo de autorización urbanístico se orienta a la racionalización y simplificación de los servicios y trámites administrativos en la materia, y su articulación dentro de un marco de principios y reglas adecuados, garantizando el derecho de las personas a acceder a una vivienda y haciendo efectivo el derecho a un hábitat seguro y saludable.

El Municipio, de conformidad con el régimen jurídico aplicable, ha venido ejerciendo legalmente dentro de los límites de su jurisdicción cantonal, las competencias de planificación, ordenación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, para lo cual ha tenido competencias privativas y exclusivas para expedir las normas que sean necesarias.

.El artículo 54 del COOTAD prescribe: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal [...]”; y, las letras a), w) y x) del artículo 57 del mismo cuerpo normativo, establece las siguientes atribuciones del Concejo Municipal: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; [...] w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; [...] x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.*

En materia de procedimientos, el COOTAD establece además, en el artículo 382, los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: *“Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.- Los*

procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento [...]. Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia”.

Con sustento en los motivos expuestos y con base en las normas jurídicas constantes en las consideraciones, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, expide la siguiente ordenanza municipal, la misma que se ajusta a los principios constitucionales y a las normas legales vigentes.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ...
CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 30 de la Constitución dispone: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”, prescribiendo más adelante en el numeral 5 de su artículo 375 que: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna (...)”;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”), establece que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución, señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)”;
- Que,** el artículo 264, números 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador, otorga a los gobiernos municipales las competencias exclusivas de planificación y desarrollo de planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano; y, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”), indica: “Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal (...)”;

Que, las letras a), w) y x) del artículo 57 del COOTAD establece las atribuciones del Concejo Municipal y que les corresponde: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales que rijan el distrito para la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el COOTAD, en el artículo 147, al tratar del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

Que, el COOTAD, en el artículo 382 establece los principios a los que se han de sujetar los procedimientos administrativos, entre otros: “Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima.- Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento (...) Para facilitar la formulación de solicitudes, recursos o reclamos, las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados deberán implementar formularios de fácil comprensión y cumplimiento, por áreas de servicio de cada dependencia”;

Que, mediante Decreto Ejecutivo N°661 de fecha, 29 de abril de 2015, publicado en el Registro Oficial No 505, de fecha 21 de mayo de 2015 se expidió el “Reglamento para la simplificación de trámites relacionados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda”;

Que, es necesario, garantizar y hacer efectivo el derecho ciudadano al acceso a una vivienda digna, disponiendo de normas y procedimientos expeditos que las entidades públicas del Estado observarán de manera obligatoria;

Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos el Municipio;

Que, es necesario modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a la autorización de los administrados para el ejercicio de su derecho a fraccionar o construir dentro de su circunscripción territorial.

Que, es necesario definir un marco regulatorio de autorizaciones urbanísticas para el fraccionamiento y construcción que permita el efectivo derecho de los vecinos a ejercer su derecho a fraccionar el suelo y construir y a disponer de servicios de óptima calidad.

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República; artículo 57 literal a) y Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN

Título I

De la Autorización Urbanística en la circunscripción territorial del cantón.

Capítulo I Normas generales

Sección Primera

Objeto, Fines, Ámbito, Efectos y Órgano administrativo competente

Art.1.- Objeto.- El objeto de la presente Ordenanza es establecer el régimen administrativo a través del cual se autoriza al administrado a fraccionar el suelo y/o a construir.

Las disposiciones se aplicarán sobre las siguientes actuaciones de los administrados, como actos sujetos a Autorización Urbanística:

- a) Fraccionamientos;
- b) Las Reestructuraciones e integraciones parcelarias; y,
- c) Urbanizaciones
- d) Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 2.- Fines.- Son fines de este Título los siguientes:

- a) Simplificar los trámites administrativos vinculados con el derecho de las personas a acceder a una vivienda digna, dentro del ejercicio de fraccionar el suelo y a construir.
- b) Garantizar a los vecinos/as el ejercicio pleno de sus derechos consagrados en la Constitución de la República.

c) Propiciar el acceso de los administrados a un hábitat seguro y saludable que propenda a obtener una vivienda adecuada y digna.

d) Regular el régimen administrativo de tramitación de las autorizaciones urbanísticas.

Art. 3.- Ámbito de aplicación.- Están obligadas a obtener la Autorización Urbanística todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades, que quieran fraccionar el suelo y/o construir dentro de zonas urbanizables en la circunscripción territorial del cantón.

Art. 4.- Efectos

1. La intervención municipal, a través de la Autorización Urbanística se circunscribe y presume estrictamente el cumplimiento de los procedimientos establecidos en la presente ordenanza según corresponda a los procedimientos declarativos o de revisión previa, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de las normas técnicas y administrativas que le son aplicables o la verificación del Municipio del cumplimiento de éstas respectivamente.

2. Las autorizaciones urbanísticas se entenderán otorgadas dejando a salvo las potestades de la autoridad pública, y el derecho de propiedad y en general los derechos de terceros

3. Producirán efectos entre el Municipio y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros.

4. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

5. Tampoco podrán ser invocadas para convalidar el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico;

6. Es deber general del administrado garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 5.- Órgano Administrativo Competente para otorgar las autorizaciones urbanísticas.- Corresponde al Alcalde u órgano municipal a quien delegue, el otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas.

Sección Segunda

Derechos y deberes de los administrados

Art. 6.- Derechos de los administrados.- Los administrados en los procesos de las autorizaciones urbanísticas tendrán reconocidos específicamente, además de los establecidos con carácter general en otras normas, lo siguiente:

1. A la tramitación del procedimiento sin dilaciones indebidas, obteniendo un pronunciamiento expreso del Órgano Administrativo Competente que conceda o deniegue la Autorización Urbanística solicitada dentro del plazo máximo para resolver dicho procedimiento.

2. A no presentar documentos o información a cargo del Municipio o de las entidades adscritas o controladas por él, adicionales en lo establecido en las normas técnicas y administrativas.

3. Los requisitos del procedimiento y medios para alcanzar una autorización estarán regulados en el ordenamiento jurídico municipal, por lo que se prohíbe el requerimiento de informes o requisitos que no estén explícitamente determinados en una norma; salvo que, expresamente y en el caso de la autorización por el procedimiento de revisión previa, se requiera de informes adicionales por parte del Órgano Administrativo Competente, en razón del evidente riesgo a las personas, los bienes, o al ambiente que pueda suponer la actuación del administrado.

4. A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

Art. 7.- Deberes de los administrados.- Los administrados tendrán los siguientes deberes:

1. Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza y las normas técnicas y administrativas.

2. Atender los requerimientos municipales de subsanación de deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de la autorización.

El plazo máximo de subsanación de deficiencias o reparos será de quince días desde la notificación de la misma. El Órgano Administrativo Competente podrá prorrogar este plazo prudencialmente por una sola ocasión a petición del interesado. En el evento de que el administrado no realice las subsanaciones en el plazo previsto se presumirá que ha desistido del trámite.

3. Cumplir los trámites en los plazos establecidos; en caso contrario, se tendrá por caducado el derecho al trámite correspondiente y se ordenará el archivo del mismo.

4. Disponer en el lugar donde se realice la actuación urbanística, una copia certificada de la autorización municipal, que debe estar en un sitio visible al público

Sección Tercera

Vigencia de las autorizaciones urbanísticas

Art. 8.- Vigencia de las autorizaciones urbanísticas.- Las autorizaciones urbanísticas se otorgarán por un plazo de dos años a partir de la fecha de expedición.

Art. 9.- Prórroga.- Los plazos establecidos en la Autorización Urbanística podrán prorrogarse a solicitud del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado. La prórroga supondrá modificación de la Autorización Urbanística.

Art. 10.- Modificación.- El titular de la Autorización Urbanística precisará solicitar motivadamente modificación, cuando existan variaciones en las condiciones y/o información provista para su otorgamiento.

La Autorización Urbanística que se conceda se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia a la autorización que se modifica.

El trámite de la modificación de la autorización será el mismo que el de su otorgamiento.

Art. 11- Caducidad.- La Autorización Urbanística caducará en los siguientes casos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación autorizado.

c) Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el Municipio para subsanar deficiencias.

d) Cuando no hubiere ejecutado los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio para su control.

e) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.

La extinción por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Art. 12.- Extinción por razones de legitimidad.- El Órgano Administrativo Competente podrá extinguir la Autorización Urbanística en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o técnicas que le hubieren sido aplicables, vicio que se considera para todos los efectos como inconvulvable.

El Municipio podrá conferir una nueva autorización, en cumplimiento del procedimiento establecido en la presente ordenanza.

Capítulo II **Régimen común de las Autorizaciones Urbanísticas**

Sección Primera

Información urbanística, principios e instrumentos para la modernización en la tramitación de procedimientos

Art. 13.- Servicios de asesoramiento e información.- Los servicios municipales informarán, asesorarán y orientarán a los administrados sobre las normas administrativas y técnicas aplicables a una determinada actuación urbanística cuya autorización requieran.

Estos estarán coordinados con los servicios municipales de información general y atención al ciudadano del Municipio.

Art. 14.- Principios.- Los procedimientos administrativos que se ejecuten para una Autorización Urbanística observarán los siguientes principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediatez, buena fe y confianza legítima.

Es potestad del Concejo Municipal del gobierno autónomo descentralizado municipal, aprobar las normas, requisitos y flujos de procedimientos necesarios para la aplicación de las herramientas que permitan la simplificación de la gestión para el fraccionamiento del suelo y la construcción, que serán expedidos.

Art. 15.- Revisión previa y control posterior del cumplimiento de normas técnicas o legales.- El Municipio podrá ejecutar, coordinadamente y de manera unificada, los mecanismos o sistemas de revisión previa o control posterior para todas las Autorizaciones Urbanísticas, previstos en el ordenamiento jurídico municipal, en cualquier momento del procedimiento administrativo, sobre la información declarada por el administrado o el cumplimiento de las obligaciones contenidas en normas administrativas y técnicas a las que se encuentran sujetos los administrados.

Las actividades materiales que correspondan al ejercicio de la potestad de revisión previa o control posterior a la Autorización Urbanística se ejercerán a través de los órganos administrativos del Municipio, pudiendo emplear gestión directa o delegada cuando se requiera la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y técnicas correspondientes.

Art. 16.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.- La intervención municipal a través de la Autorización Urbanística, se circunscribirá a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la documentación y requisitos exigidos en el procedimiento, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido con la ordenación urbanística municipal de pertinente aplicación.

El control de legalidad realizado a través de la Autorización Urbanística alcanzará a las condiciones de habilitación y edificación establecidas en las normas

urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus componentes, y en las ordenanzas municipales de aplicación, así como a las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan la observancia de su cumplimiento a la misma.

Art. 17.- Consulta urbanística para la planificación y diseño de proyectos de fraccionamiento del suelo y/o construcción.- Previo el inicio de los procedimientos administrativos de la Autorización Urbanística, el administrado podrá obtener, a través del formulario normalizado correspondiente y para efectos de la planificación y diseño de su proyecto inmobiliario, la información íntegra a cargo del Municipio o de las entidades adscritas o controladas por él, en observancia a los plazos establecidos.

La entrega de la información requerida por el administrado deberá efectuarse, a través de cualquier medio disponible habilitado por el Órgano Administrativo Competente.

La información a ser entregada por parte de la administración municipal deberá incluir, sin que su enunciación sea exhaustiva:

a) Los índices y requisitos impuestos por los instrumentos de ordenamiento territorial y, en particular, la zonificación y uso del suelo, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación.

b) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección, zonas vulnerables a riesgos y cualquier otro retiro de seguridad.

c) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.

d) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.

e) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.

f) Cualquier otra información de la que se pueda determinar la afectación al proyecto inmobiliario.

No constituyen requisitos que pueda exigir el Municipio para la Autorización Urbanística aquellos que no estén contemplados en la resolución de las normas administrativas y técnicas.

Art. 18.- Tramitación conjunta de autorizaciones. Aquellas actuaciones que requieran, además de la Autorización Urbanística, el otorgamiento por parte de la misma autoridad, de otras autorizaciones municipales que se encuentren vinculadas a aquella, se tramitarán todas conjuntamente en el mismo procedimiento.

La documentación adjunta a la solicitud incluirá la requerida para las otras autorizaciones específicas.

La resolución diferenciará las autorizaciones otorgadas, conservando su propia naturaleza y dejando constancia de las mismas en el título jurídico respectivo que se expida.

Aquellas actuaciones del administrado que requieran además de la Autorización Urbanística solicitada, el otorgamiento de otro tipo de autorizaciones a cargo de otras autoridades públicas, serán de su exclusiva responsabilidad.

La solicitud de informes o autorizaciones previas que sean preceptivos y vinculantes del contenido de la resolución a otro órgano de distinta administración pública, suspenderán los plazos máximos establecidos en las normas técnicas y administrativas para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe o autorización previa, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos.

Sección Tercera **De las clases de procedimientos de autorización**

Art. 19.- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de Autorización Urbanística se tramitarán por los procedimientos declarativos o de revisión previa regulados en la presente Ordenanza.

Art. 20.- Procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de: Autorización Urbanística de fraccionamiento del suelo de 2 a 10 lotes de conformidad al Art. 470 del COOTAD; y, de declaración de bienes inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa. Estas actuaciones tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico, en el de la seguridad y en su previsible repercusión al ambiente.

En este caso el trámite iniciará con la presentación, por parte del administrado, de una declaración jurada acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, a la que acompañará la información relevante del proyecto. La declaración jurada se efectuará en el formulario normalizado mediante resolución del Concejo Municipal.

En el procedimiento declarativo el ejercicio de las potestades de control se efectuará, con posterioridad a la Autorización Urbanística.

Durante el control posterior el administrado está obligado a presentar el formulario normalizado de revisión previa.

La aplicación del procedimiento declarativo y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado

anterior al de la infracción.

Art. 21.- Procedimiento administrativo de revisión previa.- Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las solicitudes de: Autorización Urbanística de fraccionamiento de suelo para urbanizaciones; y, reestructuraciones e integraciones parcelarias.

El administrado se dirigirá al Órgano Administrativo Competente (o, en su caso, al ente delegado), y solicitará, en el formulario normalizado aprobado por el concejo municipal, el informe que corresponda a la actuación solicitada, previo a la emisión del acto administrativo de autorización. Dicho informe deberá expedirse dentro de los sesenta días a partir de la recepción del requerimiento por parte del administrado.

Con el informe favorable, el Órgano Administrativo Competente procederá con la Autorización **Urbanística**, en un plazo no superior a quince días.

En cualquier caso, con carácter previo a una resolución denegatoria, se podrá realizar un requerimiento de subsanación de deficiencias, durante el cual se interrumpirá el plazo máximo de resolución. En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal ejercerá sus potestades de control y sanción con relación a la información que conste en el formulario normalizado. Los incumplimientos detectados serán de responsabilidad del administrado y/o del titular del predio.

Art. 22.- Documentación.- Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser autorizada por el Órgano Administrativo Competente, se acompañará a la solicitud del administrado la documentación prevista en la presente Ordenanza y en las normas técnicas y administrativas.

Capítulo III

De la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Sección Primera

Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Art. 23.- Actos sujetos a la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo.-

1) Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal, todos los actos de fraccionamiento de suelo en la circunscripción territorial del cantón; y, en particular, los siguientes:

- a) Fraccionamientos;
- b) Las reestructuraciones e integraciones parcelarias;
- c) Urbanizaciones; y
- d) Régimen de Propiedad Horizontal

2) No será exigible la Autorización Urbanística en los siguientes casos:

a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, las declaradas obsoletas y las descatalogadas como bienes patrimoniales inventariados o áreas históricas

b) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;

c) Las obras de urbanizaciones previstas en los proyectos de urbanización ya autorizados, excepto cuando ameriten hacer cambios en el proyecto.

d) Las actuaciones de los administrados facultadas a través de otras autorizaciones del Municipio antes de la vigencia de la presente ordenanza.

3) Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

4) Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, declarados como obsoletos, o bienes patrimoniales descatalogados, se efectuará una comunicación previa del administrado al Órgano Administrativo Competente, haciendo conocer la intención de llevar a cabo dicha actuación. El Órgano Administrativo Competente, en forma inmediata resolverá motivadamente de manera favorable o notificando que se abstenga de ejecutar su actuación.

Sección Segunda

Requisitos y Procedimientos para la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo y urbanizaciones

Art. 24.- De los requisitos para las autorizaciones Urbanísticas.- Para la Autorización Urbanística de fraccionamiento del suelo, los administrados deberán acompañar a su requerimiento:

a) El formulario normalizado ;

b) La memoria técnica del proyecto;

c) Los planos arquitectónicos del proyecto.

d) Para el caso de proyectos de urbanización, se debe agregar el informe de factibilidad emitido en relación con el anteproyecto de la urbanización, en caso de que éste haya sido solicitado por el administrado previamente, y los estudios técnicos de redes eléctricas, telefónicas, hidrosanitarias, de movilidad y otros que se requieran de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional o municipal.

e) La información que la administración municipal provea para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho.

f) La acreditación de la propiedad del inmueble en el que se ha de ejecutar el proyecto, mediante certificado actualizado otorgado por el registro de la propiedad.

g) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

h) Para construir, el administrado solicitará al Municipio la emisión de la autorización específica, único documento que autoriza al administrado la precitada actuación. El Municipio aprueba la memoria técnica y los planos arquitectónicos del proyecto, incluyendo, si el administrado así lo requiere y la planificación de su intervención constructiva se realiza bajo el régimen de copropiedad, el proyecto de régimen de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes, de conformidad con la Ley, el Reglamento y la Ordenanza de Propiedad Horizontal. La aprobación se realizará sobre la base de los informes de cumplimiento del ordenamiento jurídico y las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación materia de la autorización, y no implicará nueva revisión por parte del Órgano Administrativo Competente, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística, en cumplimiento de las normas establecidas en las respectivas ordenanzas.

i). El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales que intervinieron en la planificación y diseño del proyecto, serán solidariamente responsables por la ejecución de la construcción conforme a la Autorización Urbanística, en particular, del cumplimiento de las normas administrativas y técnicas que les sean de aplicación.

Art. 25.- De los procedimientos para la Autorización Urbanística en el fraccionamiento del suelo y de urbanizaciones.-

Las autorizaciones de fraccionamientos, de reestructuraciones o integraciones parcelarias y de urbanizaciones, constituyen los instrumentos que contienen la aprobación del Municipio de los distintos proyectos, en los términos de las normas de los planes cantonales de desarrollo y de ordenamiento territorial:

1. Para el fraccionamiento del suelo, reestructuraciones o integraciones parcelarias y urbanizaciones, el administrado solicitará al Municipio la autorización, único documento que faculta al administrado la precitada actuación.

2. Con las autorizaciones de fraccionamientos, de reestructuraciones o integraciones parcelarias y de urbanizaciones, el Municipio aprueba la memoria técnica y los planos arquitectónicos del proyecto, sobre la base de los informes de cumplimiento de las normas técnicas vigentes que correspondan a la actuación

materia de la autorización, sin perjuicio de las potestades de control posterior al otorgamiento de la Autorización Urbanística.

3. A fin de que el administrado pueda perfeccionar el trámite de catastro de los nuevos predios producto del fraccionamiento o reestructuración parcelaria, e inscribir el dominio de aquellos ante el Registro de la Propiedad, el Órgano Administrativo Competente una vez emitida la autorización entregará un Acta de Aprobación del fraccionamiento, en la que constará además los datos de la autorización otorgada y que servirá al administrado para los fines precitados, una vez protocolizada ante una Notaría Pública del cantón.

4. En el caso de las urbanizaciones, se aprobará una Ordenanza particular por el Concejo Municipal para cada una, y se protocolizará el referido instrumento que servirá al administrado para los fines precitados.

Art. 26.- Informe de factibilidad del anteproyecto.- El administrado solicitará a la administración municipal, el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de fraccionamiento del suelo, mismo que debe adjuntarse en la solicitud de Autorización Urbanística.

Una vez emitido el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización, el administrado no podrá ser obligado a aplicar normas técnicas distintas a las que sirvieron de base para el diseño y planificación del anteproyecto de urbanización, excepto cuando hubiere un error de hecho manifiesto

El informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización tiene un plazo de caducidad de un año. En dicho periodo, el interesado deberá solicitar la autorización para fraccionar el suelo respectivo e iniciar la ejecución del proyecto.

Sección Tercera

Competencia en materia de Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo

Art. 27.- Autorización Urbanística.- La máxima autoridad administrativa del GAD Municipal, es el competente para conferir la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo dentro del procedimiento de revisión previa.

La máxima autoridad administrativa, emitirá el informe para el Concejo Municipal, exclusivamente cuando se requiera el ejercicio de su competencia legislativa, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Ordenanza respectiva.

El órgano administrativo desconcentrado o el competente en materia territorial, previsto en la estructura orgánica funcional del Municipio, otorgará la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo cuando se trate del procedimiento declarativo.

Art. 28.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.- Emitida la Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo le corresponde al órgano competente en materia de procedimientos administrativos a ejercer la potestad de control.

Sección Cuarta
Actos sujetos a la
Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo
sujeto al procedimiento declarativo

Art. 29.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo declarativo.- Se sujetan al procedimiento administrativo declarativo las solicitudes de Autorización Urbanística de fraccionamiento del suelo de 2 a 10 lotes; y, declaración del bien inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, salvo los casos expresamente sujetos al procedimiento de revisión previa.

Art. 30.- Trámite.- El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la presente Ordenanza.

Art. 31.- Otorgamiento de la Autorización.-

1. La presentación del formulario normalizado de solicitud de autorización por parte del interesado implicará el otorgamiento de aquella en el procedimiento administrativo declarativo, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente presentado al Órgano Administrativo Competente, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio hubiere habilitado para el efecto.

b) El formulario será suscrito por el propietario del predio, por el promotor en caso de que corresponda y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

c) Que el formulario de solicitud cumpla con los procedimientos y requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y técnicas vigentes.

d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en la Sección Segunda de la presente Ordenanza y las normas administrativas y técnicas.

2. El funcionario asignado al trámite informará al interesado en el término de tres días en las direcciones señaladas por el administrado, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento.

3. Si el interesado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las

razones e informar al interesado las acciones que deba tomar para obtener la autorización.

Art. 32.- Alcance del control de legalidad de la Autorización Urbanística.- El Órgano Administrativo desconcentrado o el competente en materia territorial emitirá la autorización con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

La emisión de la autorización en el procedimiento administrativo declarativo no implica control o inspección previa alguna.

El titular de la autorización, el promotor en caso de que corresponda y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud y del cumplimiento de la normativa aplicable y de las normas técnicas respectivas,

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume legítima hasta que se constate a través de controles o verificaciones por parte de la administración municipal.

Sección Quinta
Actos sujetos a la
Autorización Urbanística para el fraccionamiento del suelo
sujeto al procedimiento de revisión previa

Art. 33.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.- Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las solicitudes de Autorización Urbanística de fraccionamiento de suelo para urbanizaciones; y, reestructuraciones e integraciones parcelarias.

Art. 34.- Trámite.- El procedimiento administrativo de revisión previa estará sujeto a lo establecido en la presente Ordenanza.

Capítulo V
De la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal.

Sección Primera
Actos sujetos a la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Art. 35.- Actos sujetos a la Autorización Urbanística para la declaración de un inmueble existente en propiedad horizontal.- Para que el administrado pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, deberá sujetarse al otorgamiento y obtención de la Autorización Urbanística en los términos establecidos en la presente Ordenanza y en el ordenamiento jurídico municipal, a través de un procedimiento iniciado a instancia del interesado, de conformidad y en sujeción con la Ley de Propiedad Horizontal,

el Reglamento General a dicha Ley, la Ordenanza de Propiedad Horizontal y demás legislación conexas.

Sección Segunda

Normas generales de la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Art. 35- Normas generales a la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal.

1. Para la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal, los administrados deberán acompañar a su requerimiento:

a) El formulario normalizado mediante Resolución municipal.

b) El proyecto de declaratoria de propiedad horizontal, que deberá contener, la individualización de los bienes exclusivos, los linderos y alícuotas respectivos y la descripción de los bienes comunes de conformidad con la Ley.

c) La Autorización Urbanística de Construcción del inmueble que se pretende declarar bajo régimen de propiedad horizontal, emitida por el Órgano Administrativo Competente.

d) La información que la administración municipal le haya provisto para el proceso de diseño y planificación.

e) La acreditación de la propiedad del inmueble, mediante un certificado actualizado otorgado por el registro de la propiedad.

f) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

2. Para declarar bajo régimen de propiedad horizontal un inmueble existente de su propiedad, el administrado solicitará al Municipio la emisión de la autorización del régimen de propiedad horizontal, único documento que faculta al administrado la precitada actuación.

3. La autorización de propiedad horizontal constituye el instrumento que contiene la aprobación del Municipio del proyecto, en los términos del ordenamiento jurídico municipal.

Art. 37.- Variaciones a la declaración de propiedad horizontal.- Las modificaciones que correspondan a la declaración de sometimiento del bien inmueble al régimen de propiedad horizontal seguirán el mismo procedimiento al que se refiere el artículo precedente a fin de obtener la autorización administrativa municipal.

Sección Tercera
Competencia en materia de Autorización Urbanística para la propiedad horizontal

Art. 38.- Autoridad Administrativa Otorgante.- El órgano administrativo desconcentrado o el competente en materia territorial, previsto en la estructura orgánica funcional del Municipio, es el competente para conferir la Autorización Urbanística en materia de Propiedad Horizontal que se tramitará dentro del procedimiento declarativo.

Art. 39.- Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.- Emitida la Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal, le corresponde al órgano competente en materia de procedimientos administrativos ejercer la potestad de control.

Sección Cuarta
Trámite de la
Autorización Urbanística de Propiedad Horizontal

Art. 40.- Trámite.- El procedimiento administrativo declarativo estará sujeto al régimen general previsto en la presente Ordenanza.

Capítulo VI
Infracciones Urbanísticas y su sanción.-

Sección Primera

Art. 41.- Infracciones Urbanísticas.- Son infracciones urbanísticas el incumplimiento por acción u omisión de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, legislación municipal y demás ordenamiento jurídico conexo.

Art. 42.- Responsabilidad.- Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si ésta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.

Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal corresponda a varias personas conjuntamente responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Art. 43.- Efectos de las infracciones urbanísticas.-

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en el presente Capítulo podrá dar lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) La restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada como consecuencia de la actuación urbanística ilegal, a través de las medidas de protección reguladas en el artículo siguiente.

b) La iniciación de los procedimientos de revocación o extinción de los actos administrativos en los que presuntamente pudiera ampararse la actuación urbanística ilegal.

c) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora.

d) La exigencia de resarcimiento de los daños y perjuicios y su indemnización a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendientes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Art. 44.- Medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.- El órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores podrá ordenar una o más de las siguientes medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, para asegurar la inmediación del presunto infractor, la aplicación de la sanción y precautelar a las personas, los bienes y el ambiente.

a) Medida cautelar de suspensión de actos sujetos a Autorización Urbanística, realizados sin la correspondiente autorización.

b) Cuando una actuación urbanística sujeta a intervención municipal se realice sin la correspondiente Autorización Urbanística conforme a esta Ordenanza o sin ajustarse a las normas administrativas o técnicas, dispondrá la suspensión inmediata del acto.

c) De no cumplirse voluntariamente la orden de suspensión, el órgano competente en materia de procedimientos administrativos sancionadores deberá disponer, como medidas provisionales complementarias, la clausura de la obra y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieran empleándose en la misma, para su depósito en el lugar que el Municipio deberá habilitar al efecto. Los gastos que originen la retirada y el depósito deberán ser satisfechos solidariamente por el promotor, constructor y propietario.

Las medidas enunciadas deberán ser confirmadas, modificadas o extinguidas cuando se inicie el proceso administrativo que corresponda, el cual deberá efectuarse, como máximo, dentro de los diez días siguientes a su adopción. Dichas medidas provisionales quedarán sin efecto o caducarán si no se inicia el procedimiento en dicho plazo, o si, al iniciar el procedimiento, no se contiene un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

Art. 45.- Protección y restablecimiento de la legalidad y sanción de las infracciones Urbanísticas.- Las medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en el presente Capítulo.

Art. 46.- Principio de proporcionalidad.- En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considerándose especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar.

Además se observarán los siguientes principios: legalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad, caducidad y prescripción.

Art. 47.- Clases de Infracciones urbanísticas.- Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza se clasifican en muy graves y graves.

Sección Segunda Infracciones Urbanísticas

Art. 48.- Infracciones Urbanísticas.-

1. Son infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) Cuando afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección especial, de quebradas, taludes y ríos, zonas de riesgo, entre otros y a los que tengan la consideración de dominio público.

b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por medidas cautelares o medidas provisionales complementarias adoptadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística y del orden jurídico.

c) La destrucción o el deterioro de bienes catalogados o declarados de interés cultural, natural y patrimonial conforme al ordenamiento jurídico nacional o municipal sobre la protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio, paisajístico, entre otros.

d) La promoción o publicidad, de cualquier forma y por cualquier medio, por parte de los promotores, propietarios o profesionales responsables que han intervenido en la planificación y diseño del proyecto, para la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales

e) La falsedad en la declaración prevista en el formulario de requerimiento de autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos.

f) Los que construyan, amplíen o procedan a la demolición de edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros;

g) Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas; y,

h) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.

2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) La realización de actos sujetos a Autorización Urbanística sin la cobertura formal de la autorización o contraviniendo las condiciones de las otorgadas en la misma.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de actuaciones urbanísticas con autorización municipal, de normas administrativas y/o técnicas aplicables.

c) La negativa u obstrucción de la labor inspectora o de control del Municipio.

Art. 49.- Sanciones.- Las infracciones urbanísticas de fraccionamiento del suelo serán sancionadas con las siguientes multas:

1. En los casos de infracciones calificadas como muy graves, los infractores serán sancionados con una multa que oscilará entre seis a diez remuneraciones básicas unificadas

En el caso de la falsedad en la declaración responsable prevista en el formulario de requerimiento de la autorización y/o en la memoria técnica del proyecto, dentro de los procedimientos declarativos la multa será la máxima prevista en este numeral.

2. En los casos de infracciones calificadas como graves, los infractores serán sancionados con una multa que oscilará entre uno a cinco remuneraciones básicas unificadas.

3. En los fraccionamientos ilegales o venta ilegal de lotes o parcelas se remitirá a lo que dispone el Código Integral Penal.

Art. 50.- Independencia de las sanciones.- Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tendrán entre sí el carácter de independientes.

Art. 51.- Infracciones conexas.- En el caso de la aplicación de los preceptos de la presente ordenanza se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a efecto, se impondrá una sola sanción y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido en su cuantía máxima.

En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Art. 52.- Exclusión de beneficio económico del infractor.-

1) En ningún caso la infracción urbanística puede suponer una aprobación de las actuaciones al margen de la ordenanza y legislación municipal, ni beneficio económico para el infractor.

2) Cuando las actuaciones de reposición de los bienes realice el Municipio, generará un título de crédito a nombre del o los responsables, para recaudar la inversión efectuada.

CAPÍTULO VII

Procedimiento Administrativo Sancionatorio

Art. 53.- De la competencia.- Le corresponde al ente encargado del procedimiento sancionador, conocer, iniciar y resolver los procedimientos de sanción en primera instancia, en los casos de incumplimiento a la normativa prevista en esta ordenanza.

En segunda instancia le corresponde al señor Alcalde/sa, conocer y resolver el recurso de apelación.

Art. 54.- Inicio del Procedimiento Administrativo.- El procedimiento administrativo empieza por cualquiera de las siguientes formas:

- a) Denuncia verbal o escrita de cualquier persona que conozca del cometimiento de la infracción, no se requerirá de la firma de abogado para presentar la denuncia; y,
- b) De oficio, por parte de la Autoridad Competente.

Art. 55.- Del contenido del Auto Inicial- Se dictará auto inicial con el siguiente contenido:

- a) La relación sucinta de los hechos y del modo como llegaron a su conocimiento;
- b) La orden de citar al presunto infractor, disponiendo que señale domicilio para entregar las notificaciones, concediéndole el término de cinco (5) días para que conteste los cargos existentes en su contra; bajo prevención de que será juzgado en rebeldía en caso de no comparecer.
- c) La orden de agregar al expediente el informe o denuncia, si existieren, y de que se practiquen las diligencias que sean necesarias;
- d) La designación del Secretario que actuará en el proceso.
- e) En el mismo auto se solicitarán los informes y documentos que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

Art. 56.- De la citación.- La citación con el auto inicial al infractor se realizará:

- a) Personalmente, en su domicilio, lugar de trabajo o cualquier otro lugar donde se verifique su presencia.
- b) Si no es posible ubicarlo personalmente, se lo citará mediante tres boletas dejadas en el domicilio, lugar de trabajo o cualquier otro lugar donde se verifique su presencia, debiendo dejar sentada la razón actuarial correspondiente.
- c) A personas cuya individualidad o residencia sea imposible determinar, se citará por tres publicaciones que se harán durante tres días seguidos, en un periódico de amplia circulación del lugar. La publicación contendrá un extracto de la providencia inicial. En todo caso se sentará la razón de la forma de citación.

Art. 57.- De la contestación del presunto infractor.- Se le concederá al presunto infractor el término de cinco días para contestar de manera fundamentada los hechos imputados.

Art. 58.- De la audiencia.- Con la comparecencia del presunto infractor se señalará día, hora y lugar donde se llevará a efecto la audiencia. En la audiencia se oirá al presunto infractor, que puede intervenir por sí o por medio de su abogado. Se recibirán las pruebas que presenten, las mismas que se agregarán al proceso. Se realizará un acta de la audiencia en la que firmarán los comparecientes, el Secretario designado en la causa y la autoridad.

La audiencia podrá diferirse con veinticuatro (24) horas de anticipación por una sola ocasión.

Art. 59.- Del término de prueba.- En la misma audiencia se abrirá un término de prueba por seis (6) días, en el que se practicarán las pruebas solicitadas.

Art. 60.- Del término para dictar la Resolución.- Una vez fenecido el término de prueba, la autoridad dictará resolución en el plazo de treinta (30) días, misma que podrá ser absolutoria o sancionatoria.

Art. 61.- Del plazo para interponer el Recurso de Apelación.- El plazo para la interposición del Recurso de Apelación será de tres (3) días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Art. 62.- Del término para dictar la Resolución promovido el recurso de apelación.- La autoridad dictará resolución en el plazo de treinta (30) días.

Art. 63.- Caducidad del procedimiento administrativo sancionador.- El procedimiento administrativo sancionador caducará si luego de treinta días de iniciado, la administración suspende su continuación o impulso, excepto cuando se requiera receptor documentación o informes. El funcionario responsable de la caducidad de un procedimiento sancionador será sancionado de conformidad con la normativa seccional correspondiente y previo expediente disciplinario, además indemnizará los daños y perjuicios ocasionados.

Se entenderá que el procedimiento ha sido suspendido si el presunto responsable no ha recibido resolución o requerimiento de la administración en el plazo establecido en este artículo.

Art. 64.- Prescripción.- Las infracciones y sanciones prescribirán en cinco años, salvo que otra normativa disponga un plazo diferente.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador hubiere caducado.

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

Art. 65.- Concurrencia de sanciones.- Nadie podrá ser sancionado administrativamente más de una vez y por un mismo hecho que ya haya sido sancionado por esa vía, en los casos en que exista identidad del sujeto, hecho y fundamento.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- En ejercicio de las competencias ejecutivas, el Alcalde Municipal expedirá las Resoluciones administrativas necesarias para determinar y normalizar los formularios de que trata esta Ordenanza para uso de los administrados en sus requerimientos al Municipio.

SEGUNDA.- Se aplicará como normativa conexas las ordenanzas municipales correspondientes y la normativa general vigente.

TERCERA.- Todos los actos de: fraccionamiento, reestructuraciones e integraciones parcelarias, urbanización y régimen de propiedad horizontal se pondrán en conocimiento del Concejo Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza y que se encuentren en trámite, seguirán el procedimiento previsto en las Ordenanzas correspondientes vigentes a la época en la que aquellos se iniciaron.

Las normas administrativas sustantivas, adjetivas y técnicas de aplicación de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, y que se encuentren en trámite, se ajustarán a las mismas.

SEGUNDA: La administración municipal verá limitado el ejercicio de su potestad regulatoria respecto de un administrado que hubiere obtenido las correspondientes autorizaciones administrativas para fraccionar el suelo y construir, bajo el imperio de una norma que ha sido derogada por la sanción de esta Ordenanza, en materia de fraccionamiento del suelo y construcción, excepto si su autorización hubiese caducado.

TERCERA: En el plazo máximo de seis meses, la máxima autoridad administrativa del Municipio, la Administración General y el órgano municipal responsable en materia informática procederán a la adecuación de los sistemas informáticos, procedimentales y a la capacitación del personal de los órganos competentes del Municipio.

CUARTA: Se deberá presupuestar los recursos necesarios para la implementación de lo establecido en esta Ordenanza.

QUINTA: Para la aplicación de los procedimientos administrativos previstos en esta Ordenanza y de los instrumentos administrativos que se expidan con ocasión de dichos procedimientos, éstos se implementarán progresivamente en un plazo máximo de seis meses y empezarán a regir desde la fecha en que, mediante instrucción general, la máxima autoridad administrativa competente en materia de territorio del Municipio disponga la habilitación de los mismos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN ÚNICA.- Deróguese toda norma de igual o inferior jerarquía que resulte contradictoria o se oponga a las disposiciones de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza, entrará en vigencia desde su publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de ..., a los... días del mes de... del dos mil dieciséis.

ALCALDE DE...

.....
SECRETARIO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE...

CERTIFICO: Que la presente " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN**", fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de..., en sesiones... de fechas... de... del año dos mil dieciséis, en primero y segundo debate, respectivamente.
...,... de de 2016

.....
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ...

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN**", y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal www.....gob.ec
..., ...de ... de 2016

ALCALDE DE ...

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal www.....gob.ec de la presente " **ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN** ", el señor..., Alcalde de ..., a los ... días del mes de... del año dos mil dieciséis.- **LO CERTIFICO.-** ..., ...de... de 2016

.....
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ...

