



**CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Siendo indispensable previo el inicio de una construcción, se genere el depósito de una garantía y un sin número de trámites en la devolución de la misma, generando varias complicaciones y demoras a los usuarios que desean generar sus proyectos, es necesario revisar los procesos que no generan un valor agregado a la ciudadanía y de esta manera facilitar la generación de trámites aplicando el principio de celeridad.

Al determinarse la retención de la garantía, se causa un perjuicio al administrado; tomando en cuenta que el valor consignado por este concepto, no se lo puede utilizar para la terminación del proceso constructivo.

Al estar la garantía de los administrados en una cuenta especial, la misma no tiene utilidad alguna ni para la institución de retención, ni para el depositante, en este caso el administrado; en consecuencia, dichos dineros no tienen ningún tipo de utilización.

El cálculo realizado para la garantía da como resultado cantidades elevadas que bien pueden ser utilizadas en la obra misma de los administrados, y lo cual causa un desfase económico, propios a ocuparse en la construcción.

Para el depósito y retiro de la garantía se requiere realizar un trámite, el cual utiliza recursos: humano, material y tiempos para dicho objetivo; los mismos que bien pueden destinarse a otros fines.

En consideración a que ya se deroga la garantía, no habría mérito para que el administrado o el profesional a cargo de la obra soliciten el control del replanteo y el hormigonado de la losa. Trabajo que de oficio debe realizarlo el técnico profesional respectivo del departamento de Orden y Control.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 3 establece los deberes primordiales del estado, y en sus numerales 5 y 6 prescribe lo siguiente: “5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”; y, “6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;



Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador manifiesta: “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.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 6, numeral 2, dispone que se reconocerán y garantizan a las personas los siguientes derechos: “El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.”;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador indica que “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual”, y especialmente en su numeral 3 dice: “Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 3 establece los principios por los que se deberá regir el ejercicio de la autoridad y la potestad pública de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del país;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 54, literal o), determina: *Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;*

Que, el literal w) del Art. 57 del COOTAD, entre las atribuciones del Concejo Municipal, establece: *Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;*

Que, el Artículo 4 del Código Orgánico Administrativo, que enuncia el principio de eficacia, determinando que las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.

Que, el Artículo 16 del Código Orgánico Administrativo, desarrolla el principio de proporcionalidad, de las decisiones administrativas adecuándose al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.

Que, mediante Oficio Circular N° 0111-DE-LB-AME-2020, de fecha 05 de mayo de 2020, el Sr. Luis Mario Barsallo Chávez, en calidad de Director Ejecutivo de la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME), remite a los Alcaldes y Alcaldesas del país el Oficio Nro. MIDUVI-MIDUVI-2020-0203-O, mediante el cual, el Arq. Guido Esteban Macchiavello, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, exhorta “A los



Gobiernos Autónomos descentralizados Metropolitanos y Municipales para qué en uso de su facultad normativa, homologuen los procesos y la implementación de tramites en línea de los servicios relacionados directamente con los requisitos indispensables previo al inicio de las construcciones en el marco de la reactivación y de la dinamización del sector de la construcción, de tal manera que estos sean más eficientes en virtud del servicio público que se brinda a la colectividad”.

En ejercicio de las facultades conferidas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y, en cumplimiento de la atribución establecida en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

“REFORMA DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.”

Art. 1.- Sustitúyase el texto del numeral 1 del artículo 73 por el siguiente:

“1. Formulario de normas urbanísticas. - Se requiere que el interesado obtenga el formulario de normas urbanísticas, en el que constan las normas particulares del predio, que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo, las mismas que son de cumplimiento obligatorio para la emisión de la actuación urbanística.

El propietario o solicitante del trámite, deberá presentar, los siguientes requisitos:

- a) La información necesaria para ubicar al predio en el plano digital del Cantón Pelileo, que podrá ser con la clave catastral del predio (o pago predial), y/o planimetría con coordenada referencial WGS84 zona 17 sur;
- b) Especie valorada del formulario de normas particulares.

1.1. Emisión de línea de fábrica. - La línea de fábrica será emitida para las zonas del cantón San Pedro de Pelileo, que no se encuentren consolidadas, a través del Director del Departamento de Planificación y Desarrollo, a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago en Tesorería Municipal de una tasa equivalente al uno por mil (1/1000) de la Remuneración Básica Unificada del trabajador en general, por metro lineal de frente del lote, entendiéndose como frente del lote al lindero que colinda a una vía vehicular o peatonal.

Será tramitado y despachado por el Director del Departamento de Planificación y Desarrollo, máximo en ocho (8) días laborables a partir de la verificación de los requisitos e inspección al predio, para lo cual el solicitante deberá presentar:

- a) Solicitud dirigida por el propietario al Director de Planificación y Desarrollo en hoja de especie valorada;



- b) Certificado vigente de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo;
- c) Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad actualizado;
- d) Copia de título de propiedad debidamente registrado;
- e) Dos (2) láminas del levantamiento planimétrico del predio, el mismo que será geo referenciado en todos los vértices del lote con coordenadas UTM en el sistema WGS 84 zona 17 sur, debidamente firmado por el propietario y el profesional acreditado en el GADMCSPP, quienes serán los responsables por las dimensiones, ángulos en los vértices del polígono, linderos y área del mismo, además hará constar todas las edificaciones existentes y elementos destacados tales como: quebradas, acequias, acueductos, canales, servidumbres, líneas de transmisión, poliductos, etc., con la ubicación precisa del lote y la correcta orientación del Norte; si el predio supera los tres mil metros cuadrados (3.000 m²) de superficie, el levantamiento deberá realizarse con equipo topográfico haciendo constar sus curvas de nivel y además deberá adjuntar el archivo digital del mismo;
- f) Con el objeto de determinar las características del sector, el grado de consolidación y las posibles afectaciones, se realizará la inspección al lote con previa solicitud de turno por parte del propietario. Previa a la inspección, el lote deberá estar debidamente delimitado (mojones inamovibles) libre de cualquier obstáculo que impida la medición del mismo, este trabajo deberá ser realizado por el propietario del lote, de no cumplir con lo dispuesto el trámite será automáticamente devuelto.

Art. 2.- Luego del artículo 97 incorpórese un artículo innumerado que dirá:

Art...Del Profesional responsable de la ejecución. - El profesional a cargo de la Dirección Técnica será designado por el propietario a través de un contrato de servicios profesionales, documento que deberá ser presentado al Departamento de Planificación y Desarrollo, quién además será el responsable del fiel cumplimiento de los planos aprobados.

Art. 3.- Deróguese los Artículos 99 y 100 de la **“ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO.”**

Art. 4.- Después del TÍTULO III, CAPÍTULO I, incorpórese un Capítulo innumerado que dirá:

CAPÍTULO INNUMERADO

Del Control y Modificaciones de planos



Art. ...Del control. – En el momento que se otorga el permiso de construcción en el Departamento de Planificación y Desarrollo, se remitirá una copia de este permiso en el Departamento de Orden y Control, el cual realizará la inspección respectiva y comprobará el cumplimiento del mismo.

El Departamento de Orden y Control, ejercerá el control respecto de la habitabilidad de las edificaciones, así como del fiel cumplimiento de lo dispuesto en el permiso de construcción.

El técnico correspondiente del Departamento de Orden y Control de oficio, concurrirá a la obra para el control de cumplimiento de lo establecido en el permiso de construcción.

Una vez realizada la inspección respectiva y de llegarse a detectar que no se ha dado cumplimiento a lo establecido en el permiso de construcción, se dará inicio al proceso administrativo sancionador correspondiente.

Con el informe emitido por el técnico correspondiente, el Director del Departamento de Orden y Control procederá al archivo del mismo o el traslado para el inicio del proceso administrativo sancionador según el caso.

Art. ... De las modificaciones. - Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de los planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación y Desarrollo;
- b) Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c) Certificado de Normas Urbanísticas;
- d) Informe de aprobación;
- e) Una copia de los planos aprobados;
- f) Dos (2) copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- g) Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de los condóminos;
- h) Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, informe que será suscrito por un Ingeniero Civil que garantice la estabilidad de la estructura. El informe técnico sobre las características estructurales, deberá contener la descripción de todos y cada uno de los elementos que conforman la estructura, así como el detalle del reforzamiento de los elementos que no cumplen con los requisitos señalados en las Normas y Códigos nacionales e internacionales vigentes de la construcción con su respectiva memoria de



cálculo. El mencionado informe y su contenido será aprobado previa inspección y constatación en sitio;

- i) Cambios menores tales como: ubicación de puertas, ventanas, piezas sanitarias, no contemplados en los planos originales, no requerirán aprobación de planos modificatorios;
- j) En el caso de que las modificaciones y/o ampliaciones que se van a realizar, sean hechas en construcciones ya existentes y que no cuenten con planos aprobados, estos planos deberán ser legalizados a través del levantamiento arquitectónico de lo existente, que será presentado por el mismo profesional Arquitecto que va a realizar la modificación y/o ampliación. De igual forma deberá presentarse el informe técnico sobre las características estructurales de la edificación presentado por el Ingeniero Civil, con las recomendaciones de reforzar la estructura existente que soporte la modificación y/o ampliación a realizarse, el informe técnico sobre las características estructurales, deberá contener la descripción de todos y cada uno de los elementos que conforman la estructura, así como el detalle del reforzamiento de los elementos que no cumplen con los requisitos mínimos señalados en la Normas y Códigos nacionales e internacionales vigentes de la construcción con su respectiva memoria de cálculo. El mencionado informe y su contenido será aprobado previa inspección y constatación en sitio.

Cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente, pagará el 30% de la tasa de aprobación original. En caso de existir variaciones en el área, pagará adicionalmente el valor de aprobación de planos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 98 de esta Ordenanza.”

Art. 5.- Incorpórese luego del artículo 117, un artículo innumerado que dirá:

Art. ... De la demolición.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, a través de la Unidad de Administración de Justicia, una vez realizado el procedimiento administrativo sancionador correspondiente establecido el Código Orgánico Administrativo, resolverá la demolición de toda construcción, reparación, ampliación y remodelación de edificaciones que no cumplan con los requisitos técnicos contemplados en la presente ordenanza o que se encuentren obstruyendo el libre tránsito y servidumbre, que genere peligro para la salud e integridad física para los transeúntes y moradores.

Para ejecutar la demolición el Departamento de Obras Públicas Municipales, previo a tomar la medida de acción notificará al propietario de dicho inmueble, concediéndole un plazo de treinta (30) días, para que proceda a demoler por su cuenta, caso contrario el Departamento de Obras Públicas procederá a la demolición de la construcción que infrinja la normativa Municipal, con cargo al propietario pudiendo cobrarse por la vía coactiva si fuere el caso.

Art. 6.- Modifíquese el Art. 132 por el siguiente:



Art.132. – Del replanteo para retiros y afectaciones.- Una vez emitido el permiso de construcción, el Departamento de Orden y Control realizará la inspección correspondiente, para verificar el cumplimiento de las normas técnicas para el replanteo, sobre retiros y afectaciones antes del inicio del proceso constructivo, en caso de incumplimiento el profesional a cargo de la dirección técnica o construcción de la edificación, será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general.

Art. 7.- Modifíquese el Art. 133 por el siguiente:

Art. 133.- Del hormigonado de losas en una edificación.- Una vez emitido el permiso de construcción el Departamento de Orden y Control, realizará la inspección correspondiente, para verificar el cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de Construcción, la normativa urbanística y la autorización otorgada, de acuerdo a lo determinado en el artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en caso de incumplimiento el profesional a cargo de la dirección técnica o construcción de la edificación, será sancionado con una multa equivalente al 50% de un Salario Básico Unificado del trabajador en general.

DISPOSICION FINAL

La presente reforma a la ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en el dominio web Municipal.

Dado en el cantón San Pedro de Pelileo a través de video conferencia, a los 17 días del mes de junio de 2020.


Ing. Leonardo Maroto Llerena. MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**




Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



CERTIFICO: Que, la “REFORMA DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO”, fue discutida y aprobada por el seno del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo, en dos debates efectuados en la Sesión Ordinaria del día miércoles 27 de mayo del 2020; y Sesión Ordinaria del día miércoles 17 de junio del 2020; conforme consta del Libro de



Actas y Resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del Cantón San Pedro de Pelileo.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, viernes 19 de junio del 2020.- Cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto, del Artículo 322, del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, remítase tres ejemplares de la **“REFORMA DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO”**, para su sanción y promulgación.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO. - Pelileo, lunes 22 de junio del 2020.- Por estar acorde con el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, en especial con el Artículo 322, sanciono favorablemente la **“REFORMA DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO”**, y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.

Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA.
**ALCALDE DEL CANTÓN
SAN PEDRO DE PELILEO**





CERTIFICO: Que el Señor Ing. Leonardo Maroto Llerena MBA, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO, firmó y sancionó la **“REFORMA DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA PARA EL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN EN ZONAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN SAN PEDRO DE PELILEO”**, a los 22 días del mes de junio del 2020.

Abg. Marco H. Riofrío Paredes
**SECRETARIO DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

