

## **EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON EL GUABO**

### **CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*;

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la constitución y la ley....;

**Que**, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación participación, planificación, transparencia y evaluación;

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: “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 Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes: esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria:

**Que**, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial;

**Que**, el Art. 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, preceptúa las funciones primordiales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que entre otras son: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”;

**Que**, debido a que una gran mayoría de bienes inmuebles baldíos públicos y privados se encuentran parcialmente o llenos de maleza, de desechos sólidos y otros ocasionando inseguridad para los habitantes, insalubridad y focos infecciosos, y por los constantes reclamos de la ciudadanía se hace imprescindible que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Guabo determine y regule por medio de una ordenanza la limpieza de los bienes inmuebles baldíos y el mantenimiento de bien inmueble abandonado, además de las sanciones respectivas en caso de incumplimiento por parte de los propietarios; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 240 de la Constitución de la República, en concordancia con lo establecido en los Arts. 7, y literal a) del Art.57 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

**LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y  
MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDÍOS Y EL**

# **MANTENIMIENTO DE BIEN INMUEBLE ABANDONADO EN EL CANTÓN EL GUABO**

## **CAPÍTULO I**

### **AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIÓN, OBJETIVO Y OBLIGACIONES. Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.-**

La presente Ordenanza es aplicable, a los bienes Inmuebles, que se encuentren con o sin cerramiento, parcialmente o llenos de maleza, desechos sólidos y otros, además de las viviendas que se encuentran en estado de abandono dentro de los límites del cantón El Guabo y será de aplicación inmediata y permanente en toda la jurisdicción cantonal.

**Art. 2.- DEFINICIÓN BIEN INMUEBLE BALDÍO.-** Se entiende por bien inmueble baldío aquel terreno que se encuentre con o sin cerramiento sin edificación o cuya edificación no haya sido concluida en su totalidad, y las que se encuentren en estado de abandono, constituyendo una mala imagen a la estética urbana del sector así como también a la seguridad de la sociedad civil.

**Art. 3.- DEFINICIÓN BIEN INMUEBLE ABANDONADO.-** Se entiende por bien inmueble abandonado aquel que se encuentre con edificación abandonada por un tiempo mayor a seis meses.

**Art. 4.- OBJETIVO.-** EL Objetivo de la presente Ordenanza es controlar, obligar y lograr que el o los propietarios de terrenos baldíos los mantengan limpios y cercados, y aquellos que se encuentren con viviendas abandonadas, impedir que estos se conviertan en basureros, focos de contaminación e inseguridad.

**Art. 5.- OBLIGACION.-** El o los propietarios de los bienes inmuebles baldíos y de inmuebles abandonados tiene la obligación de:

- a) Estar al día en el pago del impuesto predial;
- b) Mantener limpios, rellenados, libres de maleza, desechos sólidos y otros que signifiquen un riesgo para la salud y seguridad de los ciudadanos y la preservación del medio ambiente. La limpieza de

los solares se realizará de manera permanente, incluyendo las aceras y los portales hasta la mitad de la calle de los mismos.

- c) Los solares deben estar cercados, de acuerdo con los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.
- d) Mantenerlos completamente cerrados y pintados; y,
- e) Todas las obligaciones adicionales que se encuentran dentro de las ordenanzas de Embellecimiento y Ornato vigente.

**Art. 6.- PROHIBICIONES.-** Se prohíbe en los bienes inmuebles baldíos y abandonados públicos o privados:

Descargar y/o introducir desechos sólidos, materiales y otros objetos que afectan al medio ambiente, ornato y seguridad ciudadana; en quebradas, canales, zanjas, fajas y áreas consideradas como excedentes,

- a) Tener criaderos de animales que atenten a la salud e higiene de acuerdo a las ordenanzas vigentes;
- b) Realizar faenamiento de animales.
- c) Tener los inmuebles sin darle el mantenimiento respectivo (pintada de las respectivas fachadas, completamente cercados y las aceras); y,
- d) Tener los inmuebles sin construir sus respectivas aceras y cerramientos.
- e) Las personas que sean sorprendidas vertiendo desechos sólidos, en terrenos sean estos públicos o privados, serán sancionadas conforme a lo previsto en la presente Ordenanza, extendiéndoseles inmediatamente la correspondiente notificación.

## **CAPITULO II**

### **CONTROL, DENUNCIA E INSPECCIÓN**

**Art. 7.- DEL CONTROL.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Guabo, a través de la Unidad de Gestión Ambiental, Comisaría de Construcciones, Unidad de Riesgos y la Comisaría Municipal, son los organismos encargados de recibir denuncias y controlar que los propietarios de los bienes inmuebles baldíos con o sin cerramiento y los bienes inmuebles abandonados, cumplan con lo estipulado en la presente Ordenanza y de acuerdo al campo de su competencia.

Estas dependencias llevarán un registro de todas las denuncias y notificaciones; manteniendo periódicamente cruce de información y los procesos internos de control para el mejor desempeño de sus labores y cumplir con el objetivo propuesto en la presente norma.

**Art. 8.- ACCION POPULAR.-** Todas las personas capaces ante la ley podrán denunciar el incumplimiento de la presente Ordenanza, las mismas que serán sancionadas con las estipulaciones prescritas en esta y demás leyes de la República que sobre la materia se deban aplicar.

De conformidad con lo que dispone el Art. 395 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Comisaría Municipal goza de potestad sancionadora, debiendo las Unidades de Gestión Ambiental, Gestión de Riesgos y Comisaría de Construcciones, remitir las denuncias receptadas a la instancia sancionadora, para que, siguiendo el debido proceso, tipificado en el Art. 401 ibídem, juzgue a la (as) o el (los) infractores a la normativa.

**Art. 9.- INSPECCION.-** La Unidad Gestión Ambiental, Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y la Comisaria Municipal del Cantón El Guabo; una vez receptada la denuncia dispondrá en un término no mayor a 24 horas la inspección respectiva con el propósito de verificar la veracidad de los hechos denunciados.

La Unidad Gestión Ambiental, Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y/o la Comisaría Municipal del Cantón El Guabo, de

oficio, es decir por iniciativa propia, podrán efectuar las inspecciones que estimen necesarias para verificar que los bienes inmuebles baldíos no estén llenos de malezas, desechos sólidos y otros; de ocurrir lo contrario, se elaborará el informe y se procederá a realizar las notificaciones correspondientes, además de verificar que los inmuebles no se encuentren en estado de abandono, que cuenten con sus respectivos cerramientos y aceras y sus fachadas se encuentren pintadas.

### **CAPITULO III**

#### **DE LAS NOTIFICACIONES Y SANCIONES**

**Art. 10.- DE LAS NOTIFICACIONES.-** Una vez realizada la inspección, y con el informe de la Unidad de Gestión Ambiental, Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y Comisaría Municipal, según sea el caso, se procederá a emitir la notificación correspondiente, para que el propietario del bien inmueble baldío realice la limpieza del mismo.

En caso de existir construcción abandonada que demuestre estado de vetustez, igualmente se procederá a emitir la notificación correspondiente para que proceda a su demolición, previo informe de los técnicos, emitidos por los departamentos respectivos.

Si en el término de quince días de la primera notificación, no se ha efectuado la limpieza pertinente o la demolición de la construcción, la Comisaría Municipal emitirá una segunda notificación.

Transcurrido el término de 10 días, contados a partir de la segunda notificación, en caso de que el propietario no hubiere cumplido con la limpieza del bien inmueble baldío o con la demolición de la construcción, se aplicará la sanción pertinente de acuerdo con el Art. 12 de la presente Ordenanza; y, se notificará al Departamento de Obras Públicas, para que efectúe la limpieza, o el derribamiento de la construcción cobrando al propietario del bien, la respectiva tarifa por este servicio, además con un recargo del 50% del valor del trabajo realizado, adjuntando

para el efecto el respectivo registro fotográfico de antes y después sobre el trabajo realizado en el terreno, y los respectivos informes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Guabo, deberá exigir y notificar al propietario o propietarios de los bienes inmuebles para que realicen el respectivo cerramiento y acera del terreno en un plazo no mayor de treinta (30) días (para cercas de material tales como madera, zinc en las zonas no comerciales) y SESENTA (60) días (para cercas de hormigón) a partir de la notificación; y obtención de los respectivos permisos, y detallará los materiales a utilizar de acuerdo a lo estipulado en la presente ordenanza.

**Art. 11.- OTRA FORMA DE NOTIFICACION.-** Las notificaciones también se podrán realizar de la siguiente manera:

A los propietarios de los predios o solares baldíos, sin perjuicio de realizarse la notificación en su domicilio conocido, como lo estipula el artículo anterior, se colocará en la parte más visible del predio o solar no edificado, un cartel visible desde el espacio público con la leyenda “solar no edificado sujeto a control e intervención”. A los propietarios o administradores cuyo domicilio no fuere posible determinar, se podrá notificarles, en forma colectiva, por los medios de comunicación a nivel local, hablados, escritos y televisivos. A nivel provincial, la notificación se realizará en la prensa escrita.

En el cartel fijado en el inmueble, se plasmarán los siguientes datos: fecha de notificación, nombre de la persona o personas propietarias, clave catastral y fecha de vencimiento del plazo para la limpieza del solar o construcción del cerramiento, según sea el caso.

**Art. 12.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS.-** A los propietarios de los bienes inmuebles baldíos públicos y privados y que consten con edificaciones vetustas abandonadas que incumplan con esta ordenanza, se les impondrá una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del salario básico unificado misma que deberá ser cancelada por el infractor, en un periodo no mayor de quince (15)

días luego de haber sido notificado. En caso contrario, se emitirá el respectivo título de crédito.

Quienes arrojen desechos sólidos y otros, en quebradas, canales, zanjas, fajas y áreas de terrenos públicos o privados consideradas excedentes; serán sancionados con una multa, equivalente al cincuenta por ciento del Salario Básico unificado, misma que deberá ser cancelada por el infractor o infractores, en un plazo no mayor de 15 días luego de haber sido notificado.

En caso de que se arrojen materiales de construcción en bienes inmuebles baldíos públicos o privados, sin el debido consentimiento del propietario del mismo la sanción será conforme a lo estipulado en el inciso anterior. Todas estas sanciones se aplicaran siguiendo el debido proceso establecido en la Constitución de la República.

**Art. 13.- INCUMPLIMIENTO DEL LEVANTAMIENTO DE CERRAMIENTO Y/O ACERA.-** Si transcurridos los plazos correspondientes desde la notificación inicial, la persona propietaria o los propietarios no cumpla con el levantamiento del cerramiento y/o acera; se impondrá una multa adicional del veinticinco por ciento (25%) del Salario Básico unificado, para lo cual se emitirá el título de crédito correspondiente y se notificará al propietario del bien, si esto no lo cancelan en el plazo de treinta días, posterior a su emisión, será cobrado por vía coactiva.

**Art. 14.- LEVANTAMIENTO DEL CERRAMIENTO Y/O ACERA POR LA MUNICIPALIDAD.-** Cuando transcurrido los plazos determinados por la municipalidad para el levantamiento del cerramiento y/o acera, el mismo no fuese realizado, sin perjuicio de la multa establecida en el Art. precedente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Guabo, realizará la construcción del cerramiento y/o acero, para lo cual, la Dirección Financiera proveerá una partida presupuestaria de acuerdo a la capacidad económica y financiera del Municipio. Concluida la obra, la Comisaria Municipal, solicitará se emitan los títulos de créditos respectivos.



**Art. 15.- CASOS EXTREMOS DE ABANDONO DE UN BIEN INMUEBLE.-** Si el solar o edificación se encuentra abandonado, aunque tenga iniciado algún tipo de construcción y no se haya terminado, o se encuentre concluida pero en total abandono o no se ha cumplido con las disposiciones establecidas en la presente ordenanza 12,13 y 14, se aplicarán a lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en lo que fuere aplicable a la materia del incumplimiento, contando para el efecto con los informes de la Unidad de Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y Planificación y Obras Públicas Municipales, según el caso, mismos que serán remitidos a la Comisaria Municipal y con el apoyo del Departamento Jurídico se procederá a su respectivo análisis.

**Art. 16.- DEL PAGO.-** Los pagos de las multas correspondientes serán canceladas por el infractor en las ventanillas de Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Guabo.

Los valores recaudados por este concepto, pasarán a formar parte de un fondo que será destinado exclusivamente para efectos de esta ordenanza.

**Art. 17.- COACTIVA.-** Si el infractor no cancelare el título de crédito, el cobro se realizará por vía coactiva.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de El Guabo, a través de la Sección de Relaciones Públicas y de la Radio Municipal, emprenderá una campaña de difusión hablada, escrita y televisiva permanente para sensibilizar a la comunidad con la finalidad que se mantengan limpios los bienes inmuebles baldíos, para preservar un ambiente sano, seguro y un entorno agradable para la colectividad.

**SEGUNDA.-** Para evitar que los ciudadanos o ciudadanas invadan o arrojen desechos sólidos o similares en las quebradas, fajas y áreas consideradas excedentes, se reforestarán las mismas con vegetación propia de la zona, sea por iniciativa ciudadana en coordinación con

la Unidad de Gestión Ambiental; o por disposición del Ejecutivo del GAD Municipal El Guabo.

**TERCERA.-** Los propietarios de la construcción (nes) deteriorada(s) de destinadas a demoler, serán los responsables de cualquier riesgo, daño o accidente que se provoque tanto en su propiedad como a terceros (colindantes), en el momento de realizar la misma, y en caso de no hacerlo lo hará la Municipalidad, para lo cual se cobrará en la forma que determina la presente Ordenanza.

**CUARTA.-** El o los propietarios de la construcción (nes) que sean personas con discapacidad o de la tercera edad, la multa se considerará el 50% de la misma, mas no los valores por los trabajos realizados.

**QUINTA.-** Quedan derogadas todas las Ordenanzas que se contrapongan a la presente normativa.

Dada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Guabo, a los diez días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

El Guabo, 10 de mayo del 2016

Dr. Guillermo Serrano Carrión  
Meneses

**ALCALDE**

Ab. Rafael Niebla

**SECRETARIO**

**SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN EL GUABO.**

**C E R T I F I C O** : Que la Ordenanza que regula la Limpieza y Mantenimiento de Bien Inmueble abandonado en el Cantón El Guabo, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del GAD Municipal del Cantón El Guabo, en Sesiones Ordinarias celebradas el 3 y 10 de mayo 2016 en primer y segundo debate respectivamente.

El Guabo, 11 de mayo del 2016

Ab. Rafael Niebla Meneses  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN EL GUABO.-** a los once días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando acorde con la Constitución y Leyes de la República, **SANCIONO, LA ORDENANZA QUE REGULA LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE BIEN INMUEBLE ABANDONADO EN EL CANTON EL GUABO**, para que entre en vigencia sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página WEB del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Guabo.

El Guabo, 11 de mayo del 2016

Dr. Guillermo Serrano Carrión  
**ALCALDE**

Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA, LA LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES BALDIOS Y EL MANTENIMIENTO DE BIEN INMUEBLE ABANDONADO EN EL CANTÓN EL GUABO**, el Dr. Guillermo Serrano Carrión, Alcalde del Cantón, a los doce días del mes mayo del dos mil dieciséis.

El Guabo, 12 de mayo del 2016

Ab. Rafael Niebla Meneses  
**SECRETARIO GENERAL**