



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano ecológicamente, equilibrado que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, Sumak Kawsay.

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador expresa que las instituciones del Estado, sus organismos y dependencia, los servidores y servidoras públicas y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que se leen atribuidas en la constitución de la ley.

Que, el artículo 54, inciso a, del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización manifiesta que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el 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, con el objeto de precautelar la salud pública de la población de Esmeraldas, por medio de la erradicación de las condiciones que generan el aumento de vectores de enfermedades;

Que, para facilitar el registro y catastro de los bienes públicos y privados, con la finalidad de implementar políticas y estrategias tendientes a la promoción del desarrollo sustentable y uso adecuado del espacio público;

Que, el artículo 55, inciso b, del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización expresa que son competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Con base a sus facultades legales,

EXPIDE

**EL REGLAMENTO DE LA ORDENANZA QUE REGULA LOS SOLARES
VACÍOS DEL CANTÓN ESMERALDAS**

TÍTULO 1

ÁMBITO GENERAL

Art. 1. Ámbito. Están regulados por este reglamento, los solares vacíos o lotes baldíos o las propiedades de tierras que teniendo frente a una avenida, calle, callejón, o escalinata, no posean edificación o se encuentren abandonados, sin



cerramientos o con los mismos en mal estado, y que en su interior o frente se permitan materiales de construcción sin los respectivos permisos, desechos sólidos y todo tipo de agentes que afecten significativamente la salud y seguridad de la población, dentro del área urbana, de expansión urbana, urbanizable y áreas consolidadas de la zona rural del Cantón Esmeraldas. Serán regulados también los solares vacíos bajo las condiciones expresadas, de responsabilidad y administración de industrias, fábricas, empresas, instituciones públicas o privadas, urbanizaciones, talleres, estacionamientos de vehículos, locales con actividades económicas dentro del Cantón Esmeraldas, u otros, que determine la autoridad municipal, aprobado por el Concejo Cantonal.

Art.2. Es deber de todo propietario, posesionario, administrador o arrendatario mantener en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público hasta la mitad de las avenidas, calles, vías, caminos, pasos y sendas, lo que en el presente reglamento se denominará frente del solar.

TÍTULO 2

DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

Art. 3. La Comisaría de Construcción es el departamento responsable del cumplimiento del Reglamento y Ordenanza que regula los solares vacíos, así como expresar mediante boleta las sanciones dispuestas. El formato de la denuncia y del expediente, corresponden a este departamento.

Art. 4. La Dirección de Avalúos y Catastros debe generar un registro de los solares e informar a la Comisaría de Construcción, Dirección Financiera, Dirección de Planificación y Comisión de Terrenos, Hábitat y Vivienda. El registro deberá ser actualizado y entregado de forma obligatoria cada 60 días.

Art. 5. La Dirección Financiera será la responsable del cobro de las sanciones dispuestas en este reglamento, conforme la normativa legal vigente e informará de forma anual al Concejo Cantonal de Esmeraldas, o cuando este lo disponga en casos extraordinarios.

TÍTULO 3

DEL PROCESO

Art. 6. Para iniciar el proceso se deberá realizar denuncia por escrito a la Comisaría de Construcción del GADME, en el caso de que una persona se encuentre afectada por efectos del artículo 1 de este reglamento.

Art. 7. En caso de que la Comisaría de Construcción del GADME detectare que un solar cumple las características del artículo 1 de esta ordenanza, sin requisito de denuncia escrita, puede proceder a iniciar un expediente que identifique la sanción y para que el propietario subsane las faltas cometidas.

TÍTULO 4

DE LAS INSPECCIONES

Art. 8. Conforme el cronograma de inspecciones, la Comisaría de Construcción constatará la situación actual de los predios y en el caso de encontrar incumplimiento del objeto de la ordenanza y el reglamento, notificará al propietario, posesionario, administrador o arrendatario mediante boletín, mismo que tendrá firma de responsabilidad de quien realiza la inspección.

Art. 9. El Propietario, posesionario, administrador, arrendatario o responsable que hay sido notificado por la Comisaría Municipal deberá acercarse a las oficinas del GADMCE en el horario establecido en la boleta e implementar las acciones estipuladas por el Comisario en el plazo máximo de 15 días calendario posterior a su conocimiento. La notificación y las acciones estipuladas por el Comisario para este artículo, no están sujetas a pagos ni multas.

Art. 10. En el caso que el Comisario Municipal no logre notificar la infracción en presencia del propietario, arrendatario, administrador, posesionario o responsable, se lo realizará mediante una boleta adhesiva en alguna pared, poste o lugar visible del solar, incluso por medios de difusión masiva, con el objeto de cumplir el artículo 10. La Dirección de Comunicación Social e Imagen Institucional implementará mecanismos para publicar en medios impresos y digitales las notificaciones.

Art. 11. Posterior a la inspección, la Comisaría de Construcción debe elaborar un informe técnico que deberá ser debidamente sustentado con documentación, evidencias fotográficas, copia de las notificaciones u otras que la autoridad responsable lo determine. El contenido del Informe Técnico debe ser aprobado por el Comisario de Construcción.

TÍTULO 5

DE LOS CERRAMIENTOS

Art. 12. Los cerramientos para los solares considerados vacíos, pueden ser contruidos por los siguientes materiales: alambres de púas, madera, hormigón, forestación endémica, u otro medio que el GADMCE lo estipule conforme el Informe Técnico de la Comisaría de Construcción y en concordancia con la Planificación del Desarrollo Urbano y Rural y de su Política Ambiental.

Art. 13. Los cerramientos deben poseer al menos las siguientes características:

- a) Mantener la línea de fábrica.
- b) Acceso al solar de al menos 1.5 metros en el área urbana y de 3 metros en el área rural, con el objeto que se logre generar limpieza y actuación en casos de eventos adversos.
- c) Que se garantice su estabilidad y conservación.



- d) En áreas consideradas como Zona de Alto y Muy Alto Riesgo, únicamente se permitirán cerramientos con alambrada o forestación con especies endémicas, manteniendo condiciones favorables frente a la acción anti fuego.
- e) En áreas urbanas consolidadas la altura mínima será de 2 metros.

TÍTULO 6

DE LA LIMPIEZA DE FRENTES E INTERIORES

Art. 14. Para la limpieza del interior conforme lo disponga el informe técnico de la Comisaría de Construcción, mientras no se necesite maquinaria pesada, el regulado no requerirá de permiso municipal, cuando se cumplan los plazos estipulados e informará por escrito de dicha limpieza de forma obligatoria al Comisario de Construcción, en especie valorada municipal.

Art. 15. En el caso de solares en los que se debe realizar limpieza de frente e interior, con la utilización de maquinaria pesada, el regulado requerirá el permiso correspondiente a la Dirección de Planificación, y estará sujeto a las sanciones en el caso del daño de los bienes públicos y subsanar económicamente los daños que causaren a bienes privados, salud y ambiente.

TÍTULO 7

SANCIONES

Art. 16. Serán sancionados hasta con el 100% de una Remuneración Mensual Unificada, los propietarios, posesionarios, administradores o arrendatarios, en el caso de no haber implementado las acciones del Informe Técnico de la Comisaría de Construcción en el tiempo establecido, al no poseer cerramiento conforme lo dispone el articulado de este reglamento. Se aplicará bajo la siguiente tabla:

Rango Área (m²)	Sanción (RMU)
0-300	20% RMU
300-1.000	30% RMU
1000-5000	50% RMU
5000-9999	70% RMU
Más de 10000	100% RMU

Art. 17. Serán sancionados hasta con el 100% de una RMU, los propietarios, posesionarios, administradores o arrendatarios, en el caso de no haber implementado las acciones del Informe Técnico de la Comisaría de Construcción en el tiempo establecido, al permitir en el interior de su solar residuos o vegetación espontánea, con restos orgánicos o minerales que puedan reproducir vectores de enfermedades,

producir malos olores y generación de contaminación. Se aplicará bajo la siguiente tabla:

Rango Área (m ²)	Sanción (RMU)
0-300	20% RMU
300-1.000	30% RMU
1000-5000	50% RMU
5000-9999	70% RMU
Más de 10000	100% RMU

Art. 18. Serán sancionados con el 20% de una Remuneración Mensual Unificada, los propietarios, posesionarios, administradores o arrendatarios, en el caso de no haber implementado las acciones del Informe Técnico de la Comisaría de Construcción en el tiempo establecido en el marco de este reglamento, al poseer material de construcción en el frente de sus solares, sin el permiso municipal correspondiente o tenerlo caducado.

Art. 19. Serán sancionados con el 10% de una Remuneración Mensual Unificada, los propietarios, posesionarios, administradores o arrendatarios, en el caso de no haber implementado las acciones del Informe Técnico de la Comisaría de Construcción en el tiempo establecido, en el marco de este reglamento, al mantener con residuos orgánicos e inorgánicos el frente de sus solares.

Art. 20. En el caso de más de una infracción se sumarán las sanciones dispuestas en este articulado, conforme el incumplimiento incurrido.

Art. 21. Súmese un valor adicional, a la sanción impuesta por este reglamento, en sucesión aritmética, por cada 30 días de incumplimiento, a partir de la fecha de término de la acción a implementar en el artículo 9, mediante la siguiente fórmula:

$$M = \frac{n \cdot S_e}{30}$$

Donde:

M= Monto final

n= número de días de incumplimiento, pasados los primeros treinta días de la tercera notificación.

Se= Sanción Económica dispuesta por este reglamento.

Art. 22. En el plazo máximo de treinta días posteriores a la tercera notificación para la implementación de acciones conforme el Informe Técnico de la Comisaría de Construcción, y el regulado mantenga las infracciones, la autoridad municipal responsable, emitirá un informe dirigido a la Dirección de Obras Públicas con el



objeto que se realicen las adecuaciones respectivas en el cerramiento y limpieza de ser necesario, y el valor neto invertido será sumado en el proceso final a la sanción. La Dirección de Obras Públicas emitirá un informe a la Dirección Financiera para el respectivo cobro por los medios legales y a la Comisaría de Construcción para conocimiento y seguimiento.

Art. 23. En caso que los solares estuvieran gravados con derechos de uso o usufructo o cedidos en arrendamiento, recaerá sobre el usuario, usufructuario o arrendatario respectivamente, como sustituto del propietario; en estos últimos casos, el propietario está obligado al cumplimiento de los requerimientos solicitados, previa notificación de las mismas.

Art. 24. En caso de haberse comprobado la responsabilidad de ciudadanos, que no sean propietarios, posesionarios, arrendatarios o administradores, que contribuyan a que en el interior de los solares vacíos de vecindades se generen vectores de enfermedades y de malos olores, se les sancionará con el 30% de una RMU.

Art. 25. Para los casos en los que existan personas habitando en los solares o lotes del Cantón Esmeraldas, en donde por el mal uso, descuido o negligencia de patios o áreas extensas se produzcan enfermedades a la salud e inseguridad ciudadana, la Comisaría de Construcción, previa denuncia escrita e informe técnico podrá notificar al infractor, bajo el mismo régimen de este reglamento.

TÍTULO 8

DE LAS NOTIFICACIONES

Art. 26. Para dar cumplimiento al título Sanciones, la Comisaría de Construcción debe notificar tres veces al infractor: a) de forma física en el terreno, o, b) mediante publicación en la página web del GADMCE para lo cual se evidenciará de forma expresa la fecha.

TÍTULO 9

FORMATO DE INFORMES

Art. 27. La Comisaría de Construcción debe elaborar el formato para la aplicación de las sanciones, con los siguientes requerimientos mínimos:

- a) Nombre del infractor.
- b) Dirección domiciliaria del solar vacío.
- c) Coordenadas geográficas o planas del solar, enmarcadas en el sistema catastral municipal.
- d) Clave Catastral remitida por la Dirección de Avalúos y Catastros.
- e) Fecha de primera notificación en el terreno y publicación en la página web.
- f) Artículo incumplido por la ordenanza y reglamento de solares vacíos.
- g) Recomendaciones técnicas exigidas en el marco del presente reglamento.
- h) Fotografías del solar vacío previa la aplicación de las recomendaciones técnicas.

- i) Fecha de conciliación o llamamiento a las oficinas del GADMCE, conforme el artículo 9 del presente reglamento. En el caso de inasistencia del infractor, la Comisaría de Construcción ubicará el texto pertinente.
- j) Fecha máxima para cumplimiento de recomendaciones técnicas.
- k) Fotografías de cumplimiento de las recomendaciones técnicas, posterior a la fecha de conciliación o visita al GADMCE.
- l) Para los casos en los que no se cumplan los requerimientos de la autoridad: Fechas de segunda y tercera notificación en el terreno y publicaciones en la página web respectivamente.
- m) Artículos del título Sanciones que deberán aplicarse.
- n) Para los casos en los que se requiere aplicar el artículo 22, adjúntese copias del informe de la Dirección de Obras Públicas.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Todo residuo o material que se identifique como insumo para procesos de reuso y reciclaje por parte del GADME, podrán ser donados a Asociaciones u Organizaciones que tengan este fin, con prevalencia de grupos de atención prioritaria, previamente inscritos en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas.

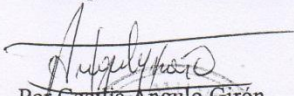
SEGUNDA: Para solares vacíos que se utilicen con fines agrícolas, forestales y ganaderas estarán sujetos además al articulado y sanciones que establece la Ordenanza de Seguridad y Prevención de Incendios que regula las propiedades agrícolas, forestales, ganaderas y espectáculos públicos del Cantón Esmeraldas.

TERCERA: Para solares o predios en los que se debe implementar el Plan de Reducción de Riesgos se aplicará el articulado de la ordenanza de Reducción de Riesgos que deben cumplir las empresas, organizaciones, industrias, instituciones públicas y privadas del Cantón Esmeraldas.

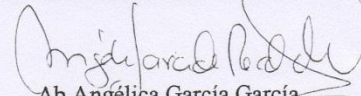
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA: La Dirección de Comunicación Social e Imagen Institucional socializará este Reglamento en coordinación con el Comisario de Construcción, Dirección de Planificación, Dirección de Higiene y Dirección Financiera, Dirección de Desarrollo Comunitario, en un plazo no mayor a 30 días.

DADO firmado, en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los catorce días del mes de abril del dos mil quince.


Por Cecilia Angulo Girón
ALCALDESA (S) DEL CANTÓN



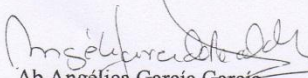

Ab Angélica García García
SECRETARIA DEL CONCEJO



CERTIFICO:

Que el presente **EL REGLAMENTO DE LA ORDENANZA QUE REGULA LOS SOLARES VACÍOS DEL CANTÓN ESMERALDAS**, fue aprobado por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, en sesión Ordinaria celebrada el catorce de abril del dos mil quince.-

Esmeraldas, 14 de Abril del 2015


Ab Angélica García García
SECRETARIA DEL CONCEJO

