



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE
DE GUAYAQUIL**

**DEPARTAMENTO DE POSGRADO
MAESTRIA EN INGENIERIA CIVIL MENCION EN GESTIÓN EN LA
CONSTRUCCIÓN**

**TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE MAGISTER EN INGENIERÍA CIVIL
MENCIÓN EN GESTIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN**

TEMA

**PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES EN ORDENANZAS
MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN
BABAHOYO**

AUTOR(A)

ING. AUREOLA SILVANA GAVILANEZ PAZ

TUTOR

MG. ALEXIS WLADIMIR VALLE BENITEZ

GUAYAQUIL - ECUADOR

2024



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS

TÍTULO Y SUBTÍTULO:

Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo

AUTOR/ES:

Ing. Aureola Silvana Gavilánez
Paz

REVISORES O TUTORES:

Mg. Alexis Wladimir Valle Benítez

INSTITUCIÓN:

Universidad
Laica Vicente Rocafuerte de
Guayaquil

Grado obtenido: Magister En Ingeniería
Civil Mención En Gestión de la construcción

FACULTAD: Ingeniería,
Industria y Construcción

CARRERA: INGENIERIA CIVIL

FECHA DE PUBLICACIÓN:
2024

N. DE PAGES: 118

ÁREAS TEMÁTICAS: Arquitectura y construcción

PALABRAS CLAVE: proceso, sanción económica, ingeniería de la construcción, control de gestión

RESUMEN: En Ecuador, la falta de cumplimiento de las ordenanzas municipales para la construcción o ampliación de viviendas, las cuales exigen obtener un permiso previo, ha emergido como una problemática seria. Este incumplimiento ha llevado a situaciones donde propietarios, por diversas razones, optan por evadir el proceso de autorización, desencadenando consecuencias negativas tanto a nivel individual como para la sociedad en general. El presente trabajo de titulación "Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo" trata sobre cuál es el procedimiento sancionador que rige en el GAD Municipalidad de Babahoyo, cuando un ciudadano ha realizado una construcción o levantado una obra civil, sin haber obtenido el correspondiente permiso de construcción incumpliendo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía Descentralización, ley que permite a las Municipalidades, controlar y vigilar que se realicen las obras con sujeción a los principios de supervivencia y conservación del medio ambiente, para llevar una planificación acorde al desarrollo territorial en Babahoyo. La importancia radica en establecer las causas, efectos por los cuales se está desarrollando este tipo de eventualidades, así como las sanciones que en la actualidad se viene imponiendo a los administrados que no obtienen los permisos de construcción o en su caso cuando exceden los parámetros o alcances que se deriva del referido permiso, que da lugar a que la administración municipal imponga sanciones pecuniarias, llegando hasta el punto de ordenar la demolición de las construcciones que carecen de dichos permisos.

N. DE REGISTRO:	N. DE CLASIFICACIÓN:	
DIRECCIÓN URL:		
ADJUNTO PDF:	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
CONTACTO CON AUTOR/ES: Aureola Silvana Gavilánez Paz	Teléfono: 0983119930	E-mail: agavilanezp@ulvr.edu.ec
CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:	PhD. Eva Guerrero López Directora Departamento Posgrado Teléfono: 042596500 Ext. 170 E- E-mail: eguerrerol@ulvr.edu.ec Mg. Kleber Moscoso Riera Coordinador de Maestría Teléfono: 042596500 Ext. 170 E-mail: kmoscoso@ulvr.edu.ec	

DEDICATORIA

El resultado de este trabajo de tesis está dedicado de manera muy afectuosa a mi Ángel mi padre Jaime Gavilánez García quien es el pilar fundamental para conseguir todos los objetivos logrados y por lograr a lo largo de mi vida en todo aspecto; y que pese al tiempo de su ausencia no ha dejado de ser mi inspiración de superación con trabajo, esfuerzo y franqueza. Gracias papi Jaime por ser mi fuente de inspiración y que este logro lo compartamos con mucho amor, pensando en lo orgulloso que debería sentirse. También esta dedicatoria va para mi mami Lourdes, a mis dos príncipes Bruno Francesco y Jorge Andrés quienes siempre estuvieron presente en este camino y me brindaron su apoyo incondicional hasta cumplir con el objetivo, quienes tuvieron que presenciar mis crisis durante la etapa de estudios y posterior, mi ausencia cuando recibía clases fuera de casa; a mis hijos les debo muchos besos al dormirse esperándome terminar mis clases. Además, dedicarlo a todas y cada una de las personas quienes aportaron con un granito de arena en mi proyecto.

Ing. Aureola Silvana Gavilánez Paz

AGRADECIMIENTO

En primera instancia agradezco infinitamente a Dios por hacer posible este momento tan anhelado en mi vida, por brindarme vida y sobre todo salud, por permitirme compartir un logro más con mis seres amados. Gracias infinitas a mi mentor de vida, mi Ángel, mi amor eterno, mi Padre quien por designios de Dios no me acompaña físicamente, pero desde que no me abraza terrenalmente me abraza el alma porque siempre ha permanecido en mi corazón; a él le debo esto y mucho más. Gracias papi Jaime por ser inspiración neta de mi superación, de mi esfuerzo y de mi trabajo, gracias infinitas por el amor brindado.

Agradezco a mi Sra. madre quien ha sido la persona más paciente en este proceso quien me ha brindado todo su apoyo quien ha cuidado de mis hijos al cien por ciento mientras se cumple con el objetivo, quien se esmeraba porque me conecte a tiempo de las clases y quien pese a mi edad estaba al tanto de las situaciones presionándome para cumplir con absolutamente todo; gracias mami por su amor incondicional sin usted esto no hubiese sido posible.

Agradezco a mis hijos por la paciencia de esperarme hasta tarde de la noche y a veces fracasar en el intento porque el sueño era más fuerte que ellos, porque a sus cortas edades tenían la delicadeza de ir a jugar a la terraza para que yo pueda concentrarme en terminar mis clases y tutorías.

Agradezco a las personas que aportaron de una u otra forma en mi trabajo de investigación quienes me ayudaron con información muy valiosa y de esa forma ayudarme a cumplir con el objetivo de la culminación de mi investigación.

Agradezco al Msc. Alexis Wladimir Valle Benítez docente Tutor, por la dedicación de su valioso tiempo para el acompañamiento y orientación de este proyecto de investigación.

CERTIFICADO DE ANTIPLAGIO

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES EN ORDENANZAS MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BABAHOYO

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES EN ORDENANZAS MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BABAHOYO

INFORME DE ORIGINALIDAD

8% INDICE DE SIMILITUD
6% FUENTES DE INTERNET
2% PUBLICACIONES
1% TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	municipiodemanta.com Fuente de Internet	2%
2	Iván Fernando Andrade-Arrieta, María-Del-Carmen Jácome-Ordóñez, Fernando-De-Jesús Castro-Sánchez, Patricio Secaira-Durango et al. "La etapa de instrucción del procedimiento administrativo sancionador del gobierno administrativo descentralizado de Riobamba, Ecuador", IUSTITIA SOCIALIS, 2022 Publicación	2%
3	www.gadbiblian.gob.ec Fuente de Internet	1%
4	cumbe.gob.ec Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Universidad Tecnológica Indoamerica Trabajo del estudiante	1%
	www.cip.org.ec Fuente de Internet	1%
6	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
7	mail.municipiochunchi.gob.ec Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Politecnica Salesiana del Ecuador Trabajo del estudiante	1%
9		

Excluir citas Activo Excluir coincidencias < 1%
Excluir bibliografía Activo

MG. ALEXIS WLADIMIR VALLE BENITEZ
PROFESOR TUTOR

CERTIFICADO DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Guayaquil, 01 de septiembre 2023

Yo, AUREOLA SILVANA GAVILANEZ PAZ declaro bajo juramento, que la autoría del presente trabajo me corresponde totalmente y me responsabilizo con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedo mis derechos de autor a la Universidad Laica VICENTE ROCAFUERTE de Guayaquil, según lo establecido por las normativas Institucionales vigentes.



Ing. Aureola Silvana Gaviláñez Paz

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DE LA TESIS

Guayaquil, 24 de enero 2024

Certifico que el trabajo titulado “PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS SANCIONADORES EN ORDENANZAS MUNICIPALES PARA EL CONTROL DE CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BABAHOYO”, ha sido elaborado por la señorita ING. AUREOLA SILVANA GAVILANEZ PAZ bajo mi tutoría, y que el mismo reúne los requisitos para ser defendido ante el tribunal examinador que se designe al efecto.



Mg. Alexis Wladimir Valle Benítez

RESUMEN EJECUTIVO

En Ecuador, la falta de cumplimiento de las ordenanzas municipales para la construcción o ampliación de viviendas, las cuales exigen obtener un permiso previo, ha emergido como una problemática seria. Este incumplimiento ha llevado a situaciones donde propietarios, por diversas razones, optan por evadir el proceso de autorización, desencadenando consecuencias negativas tanto a nivel individual como para la sociedad en general.

El presente trabajo de titulación “Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo” trata sobre cuál es el procedimiento sancionador que rige en el GAD Municipalidad de Babahoyo, cuando un ciudadano ha realizado una construcción o levantado una obra civil, sin haber obtenido el correspondiente permiso de construcción incumpliendo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía Descentralización, ley que permite a las Municipalidades, controlar y vigilar que se realicen las obras con sujeción a los principios de supervivencia y conservación del medio ambiente, para llevar una planificación acorde al desarrollo territorial en Babahoyo.

La importancia radica en establecer las causas, efectos por los cuales se está desarrollando este tipo de eventualidades, así como las sanciones que en la actualidad se viene imponiendo a los administrados que no obtienen los permisos de construcción o en su caso cuando exceden los parámetros o alcances que se deriva del referido permiso, que da lugar a que la administración municipal imponga sanciones pecuniarias, llegando hasta el punto de ordenar la demolición de las construcciones que carecen de dichos permisos.

PALABRAS CLAVES: proceso, sanción económica, ingeniería de la construcción, control de gestión.

ABSTRACT

In Ecuador, the lack of compliance with municipal ordinances for the construction or expansion of homes, which require obtaining a prior permit, has emerged as a serious problem. This non-compliance has led to situations where owners, for various reasons, choose to evade the authorization process, triggering negative consequences both at the individual level and for society in general.

The present degree work “Administrative sanctioning procedures in municipal ordinances for the control of constructions in the Babahoyo canton” deals with the sanctioning procedure that governs the GAD Municipality of Babahoyo, when a citizen has carried out a construction or erected a civil work. , without having obtained the corresponding construction permit, failing to comply with the provisions of the Organic Code of Territorial Organization and Autonomy Decentralization, a law that allows Municipalities to control and monitor that the works are carried out subject to the principles of survival and conservation of the environment. environment, to carry out planning according to territorial development in Babahoyo.

The importance lies in establishing the causes and effects for which this type of eventuality is developing, as well as the sanctions that are currently being imposed on those administered who do not obtain construction permits or, where appropriate, when they exceed the parameters or scope derived from the aforementioned permit, which gives rise to the municipal administration to impose pecuniary sanctions, going so far as to order the demolition of buildings that lack said permits.

KEYWORDS: process, economic sanction, construction engineering, management control.

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN	3
1.1. Tema.....	3
1.2. Planteamiento del Problema.....	3
1.3. Formulación del Problema	4
1.4. Sistematización del Problema	5
1.5. Delimitación del problema de investigación	5
1.6. Línea de Investigación Institucional/Facultad.....	6
1.7. Objetivo General.....	6
1.8. Objetivos Específicos.....	6
1.9. Justificación	6
1.10. Hipótesis.....	8
1.11. Definición de las variables.....	9
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	10
2.1 Marco referencial.....	10
2.1.1 La planificación de la construcción de los GADS.....	16
2.2 Marco Conceptual	23
2.2.1 Infraestructura.....	23
2.2.2 Potestad sancionadora.....	23
2.2.3 Prescripción.....	23
2.2.4 Coactiva	23
2.2.5 Responsabilidad	24
2.2.6 Infracciones leves	24
2.2.7 Infracciones graves.....	25
2.2.8 Infracciones muy graves.....	26
2.2.9 Sanciones	27
2.3 Marco Legal.....	28
CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	30
3.1 Enfoque de la investigación.....	30
3.2 Tipo de investigación	30
3.3 Métodos de investigación.....	30
3.4 Población y muestra.....	31

3.5	Procesamiento de datos.....	32
3.6	Operacionalización de las variables.....	33
3.7	Análisis e interpretación de resultados	35
3.6.1	Análisis de las construcciones sismo resistentes.....	52
3.6.2	Análisis de la prevención contra incendios.....	52
3.6.3	Análisis de los procedimientos	53
3.6.4	Análisis de los permisos de construcción.....	58
3.6.5	Análisis del tiempo de validez de los documentos	64
3.6.6	Análisis de interesados	64
CAPITULO IV: PROPUESTA		71
4.1	Título de propuesta	71
4.2	Objetivo	71
4.3	Justificación	71
4.4	Descripción de la propuesta	72
4.4.1	Inspección de las edificaciones	73
4.4.5	Obligaciones del constructor y propietario	74
4.4.6	Sanciones	74
CONCLUSIONES.....		98
RECOMENDACIONES		99
BIBLIOGRAFIA		100

INDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1 Población</i>	31
<i>Tabla 2 Operacionalización de las variables</i>	33
<i>Tabla 3 Tabulación pregunta 1</i>	35
<i>Tabla 4 Tabulación pregunta 2</i>	36
<i>Tabla 5 Tabulación pregunta 3</i>	37
<i>Tabla 6 Tabulación encuesta pregunta 4</i>	38
<i>Tabla 7 Tabulación encuesta pregunta 5</i>	39
<i>Tabla 8 Tabulación encuesta pregunta 6</i>	40
<i>Tabla 9 Tabulación encuesta pregunta 7</i>	41
<i>Tabla 10 Tabulación encuesta pregunta 8</i>	42
<i>Tabla 11 Tabulación encuesta pregunta 9</i>	43
<i>Tabla 12 Tabulación encuesta pregunta 10</i>	44
<i>Tabla 13 Tabulación encuesta pregunta 11</i>	45
<i>Tabla 14 Tabulación encuesta pregunta 12</i>	46
<i>Tabla 15 Tabulación encuesta pregunta 13</i>	47
<i>Tabla 16 Tabulación encuesta pregunta 14</i>	48
<i>Tabla 17 Tabulación encuesta pregunta 15</i>	49
<i>Tabla 18 Tabulación encuesta pregunta 16</i>	50
<i>Tabla 19 Tabulación encuesta pregunta 17</i>	51
<i>Tabla 20 Sanciones según la zonificación</i>	75
<i>Tabla 21 Sanciones por alteración de proyecto</i>	76
<i>Tabla 22 Sanciones por alteración de línea de fabrica</i>	76
<i>Tabla 23 Sanciones por falta rótulo de dirección técnica</i>	77
<i>Tabla 24 Sanciones por falta de planos aprobados en obra</i>	78
<i>Tabla 25 Sanciones por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas</i>	79
<i>Tabla 26 Estadísticas año 2021 y 2022 GAD Babahoyo para sanciones</i>	80
<i>Tabla 27 Sanciones año 2023, seguimiento</i>	81
<i>Tabla 28 Resumen de sanciones ejecutadas y por ejecutar año 2023</i>	95

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 La organización territorial del Estado ecuatoriano establece gobiernos autónomo descentralizados (GAD).	17
Figura 2 Competencias exclusivas del GAD Municipal	18
Figura 3 Estadística número de permisos de construcción registrados a nivel nacional.....	19
Figura 4 Estadística número de permisos de construcción registrados a nivel provincial – Los Ríos	19
Figura 5 Estadística número de edificaciones a construir registrados a nivel provincial – Los Ríos.	20
Figura 6 Estadística número de viviendas a construir registrados a nivel provincial – Los Ríos.....	20
Figura 7 Comportamiento mensual del número de permisos de construcción registrados a nivel provincial – Los Ríos.....	20
Figura 8 Edificaciones a construir por tipo de uso no residencial registrados a nivel provincial – Los Ríos	21
Figura 9 Edificaciones a construir por tipo de uso residencial registrados a nivel provincial – Los Ríos.	21
Figura 10 Comportamiento trimestral de permisos de construcción registrados a nivel nacional.	21
Figura 11 Resultados de encuesta - pregunta 1	35
Figura 12 Resultados de encuesta – pregunta 2	36
Figura 13 Resultados de encuesta – pregunta 3.....	37
Figura 14 Pregunta n°4 ¿Cree usted que la aplicación de multas de manera directa sin opción a impugnación violenta el derecho a la defensa?.....	38
Figura 15 Pregunta n°5 ¿Cuenta con el Permiso de Construcción correspondiente?	39
Figura 16 Pregunta n°6 ¿Los requerimientos para el otorgamiento de permisos de construcción están regulados acorde a la capacidad económica del contribuyente (valoración catastral del inmueble)?	40
Figura 17 Pregunta n°7 ¿La infraestructura realizada cumple con las Normas urbanísticas de la zona?	41

Figura 18 Pregunta n°8 ¿La supervisión de las construcciones es realizada de manera imparcial por parte de los funcionarios municipales?	42
Figura 19 Pregunta n°9 ¿Para el otorgamiento de los permisos de construcción se observan las normas técnicas de construcción?	43
Figura 20 Pregunta n°10 ¿Considera que el levantamiento de edificaciones ilegales es causado por el trámite burocrático ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo?	44
Figura 21 Pregunta n°11 ¿Las tasas administrativas impuestas a los contribuyentes para los permisos de construcción están reguladas en función de su capacidad económica (valoración catastral del inmueble)?	45
Figura 22 Pregunta n°12 ¿La orden de demolición de edificaciones ilegales permite controlar la proliferación de las mismas?	46
Figura 23 Pregunta n°13 ¿Usted conoce de los pasos que debía seguir para obtener los permisos necesarios antes de ejecutar la obra?	47
Figura 24 Pregunta n°14 ¿El pago de multas por levantamiento de edificaciones ilegales debería ser de menor cuantía acorde al avalúo del bien inmueble?	48
Figura 25 Pregunta n°15 Seleccione una opción: ¿El motivo de la solicitud ingresada es?	49
Figura 26 Pregunta n°16 ¿Destino de la construcción a ejecutarse?	50
Figura 27 Pregunta n°17 ¿Qué tipo de sanción conoce usted que podría incurrir si no cuenta con el permiso legalizado?	51

INTRODUCCIÓN

En el país, no existe un marco legal específico para el ámbito de la construcción que regule los procedimientos administrativos sancionadores según la gravedad de las infracciones y las correspondientes sanciones. Esto se debe a que cada Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) opera de manera autónoma, siendo estos los responsables finales de llevar a cabo y aplicar los procedimientos administrativos sancionadores en el ámbito de la construcción.

Esta situación evidencia la ausencia de una regulación clara y precisa sobre la manera de llevar a cabo los procesos y actos administrativos. Como consecuencia, se generan prácticas administrativas arbitrarias, sujetas a la discrecionalidad de cada GAD, descuidando los derechos involucrados y creando una falta de coherencia dentro del marco jurídico administrativo.

La justicia no se administra de manera uniforme para todos en el territorio nacional. Desde el año 2008, la actual Constitución de la República del Ecuador ha redefinido la organización territorial del Estado, otorgando nuevas competencias a los GAD y exigiendo, mediante ley, la creación de un Sistema Nacional de Competencias con su correspondiente institucionalidad a nivel nacional. Esta institucionalidad tiene la responsabilidad de gestionar estos procesos con una normativa de carácter general que regule los procedimientos sancionatorios en el ámbito de la construcción, específicamente en lo relacionado con las infracciones a las ordenanzas municipales de los GAD. (Paredes, 2021)

Resulta además necesario contar con un procedimiento específico acorde al art. 382 y subsiguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), asegurando las garantías básicas del debido proceso (art. 76 de la Constitución) y al que todo ciudadano tiene derecho y en correspondencia al procedimiento administrativo sancionador que se establezca, sin descuidar las ordenanzas vigentes en los GADS, cumpliendo con el Estado de Derecho, la garantía de los derechos de los administrados para el normal desarrollo del sector de la construcción en beneficio de los mismos.

El presente proyecto de investigación se estructuró de la siguiente forma:

Capítulo I, contiene el planteamiento del problema, formulación del problema, sistematización del problema, objetivos de la investigación, justificación, ideas a defender y variables dependientes e independientes.

Capítulo II, desarrolla el marco teórico y el marco legal de la investigación.

Capítulo III, plantea el marco metodológico de la investigación, tipo, enfoque, técnica de la investigación, presentación y análisis de resultados, se describirá las consecuencias que genera el levantamiento de edificaciones ilegales de la ciudadanía para el fortalecimiento de los requerimientos actuales y se establecerán los procedimientos administrativos que utiliza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo para el otorgamiento de permisos de construcción a la ciudadanía.

Capítulo IV, se elaborará una propuesta que mejore la comunicación entre el GAD Municipal del cantón Babahoyo y la ciudadanía para el otorgamiento de permisos para la construcción de edificaciones.

Por último tenemos las conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I: MARCO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Tema

Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo

1.2. Planteamiento del Problema

En el Ecuador, la falta de cumplimiento de las ordenanzas municipales para la construcción afecta la planificación urbana y el desarrollo sostenible del país. Puede resultar en un crecimiento urbano desordenado, con construcciones que no cumplen con estándares de seguridad y estética, comprometiendo la calidad de vida de los ciudadanos. (Paredes, 2021)

Una de las entidades estatales que goza de plena autonomía administrativa, económica y ejecutiva es la municipalidad, siendo así existen facultades que en otros ámbitos solo serían para el órgano judicial, sin embargo, nuestras normas se han establecido de tal manera que las municipalidades tienen facultades coercitivas y sancionatorias que les ha sido concedida a los gobiernos locales. (Coello, 2019)

Una de las principales razones para el incumplimiento de las ordenanzas municipales es el desconocimiento y la falta de concientización por parte de los propietarios. Muchos ciudadanos no están completamente informados sobre la necesidad de obtener un permiso antes de iniciar proyectos de construcción o ampliación, lo que lleva a la realización de obras sin la debida autorización.

El proceso para obtener los permisos necesarios puede ser percibido como complejo y lento, lo que desalienta a algunos propietarios a seguir los canales formales. La burocracia asociada con la obtención de permisos puede generar frustración y, en algunos casos, impulsar a las personas a evitar el proceso, asumiendo el riesgo de enfrentar multas. (Paredes, 2021)

En vista que la mayoría de los ciudadanos no cumplen con las normas constructivas vigentes, para poder llevar a cabo un proceso constructivo, que genere seguridad previamente a seguir los requerimientos municipales para la obtención de un permiso previo a una construcción, se ve la necesidad de aplicar y hacer cumplir

las sanciones estipuladas en la ordenanza que regula el control de construcciones; bajo los lineamientos jurídicos administrativos acordes a la ley vigente.

La falta de recursos económicos constituye otro factor que contribuye a la falta de cumplimiento. Obtener permisos puede implicar costos adicionales, y algunos propietarios, enfrentando limitaciones financieras, pueden decidir no seguir los procedimientos formales para reducir gastos.

La falta de supervisión y control por parte de las autoridades municipales permite que las construcciones se realicen sin el permiso correspondiente. La insuficiente fiscalización crea un ambiente propicio para el incumplimiento, ya que los propietarios pueden sentirse impunes ante la falta de consecuencias inmediatas.

En algunos casos, los propietarios pueden no estar plenamente conscientes de las consecuencias legales de no cumplir con las ordenanzas municipales. La falta de información sobre las multas y sanciones asociadas puede llevar a una percepción errónea de que el incumplimiento no acarreará repercusiones significativas. (Chimborazo, 2018)

La problemática de la falta de cumplimiento de las ordenanzas municipales en Ecuador para la construcción o ampliación de viviendas plantea desafíos significativos que requieren una atención urgente por parte de las autoridades locales y nacionales para implementar medidas efectivas que fomenten el cumplimiento de las normativas y contribuyan al desarrollo urbano ordenado y sostenible.

Por lo antes expuesto, este trabajo de titulación analizará la ordenanza vigente, y propondrá una alternativa que permita la aplicación de forma correcta del procedimiento administrativo Sancionador en la Ordenanza Municipal que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la Jurisdicción del Cantón Babahoyo.

1.3. Formulación del Problema

¿Los excesivos requerimientos administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo inciden en el levantamiento de edificaciones ilegales en el cantón Babahoyo?

1.4. Sistematización del Problema

¿Cómo determinar los requerimientos administrativos utilizados por el Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo?

¿Por qué se produce el levantamiento de edificaciones ilegales por parte de la ciudadanía del cantón Babahoyo?

¿Qué ayudaría a minimizar la problemática de levantamiento de edificaciones ilegales en la ciudad de Babahoyo?

¿Cómo se podría realizar la estimación de requerimientos solicitados para la estimación de permisos de construcción?

¿Cómo se podría aplicar las sanciones a aquellas construcciones que no cuenten con permisos de construcción?

1.5. Delimitación del problema de investigación

Campo:	Educación Superior, Cuarto Nivel Grado
Área:	Ingeniería Civil
Aspectos:	Investigación descriptiva
Tema:	Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo

Delimitación espacial: Instalación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo

Delimitación espacial: 10 meses

1.6. Línea de Investigación Institucional/Facultad.

Línea institucional:	Territorio, medio ambiente y materiales innovadores para la construcción
Líneas de facultad de Ingeniería, industria y construcción:	Territorio
Sublínea de facultad:	Habitas, diseño y construcción sustentable

1.7. Objetivo General

Analizar los procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo.

1.8. Objetivos Específicos

- Describir las consecuencias que genera el levantamiento de edificaciones ilegales de la ciudadanía para el fortalecimiento de los requerimientos actuales, a fin de establecer los procedimientos administrativos que utiliza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo para el otorgamiento de permisos de construcción a la ciudadanía.
- Elaborar una propuesta que mejore la comunicación entre el GAD Municipal del cantón Babahoyo y la ciudadanía para el otorgamiento de permisos para la construcción de edificaciones.

1.9. Justificación

Es imprescindible afirmar que todas las acciones administrativas deben estar íntimamente vinculadas al acatamiento de las disposiciones constitucionales, respetando rigurosamente la seguridad jurídica y las normas fundamentales del

debido proceso. De acuerdo con la jerarquía normativa, ninguna ordenanza puede prevalecer sobre lo establecido por la ley y la Constitución. En este contexto, es fundamental reconocer que los preceptos constitucionales, dada su supremacía, deben ser cumplidos de manera obligatoria. (Naranjo, 2022)

La aplicación de sanciones está respaldada por el principio de legalidad, el cual establece que la administración pública debe actuar conforme a la ley. Este enfoque garantiza que los ciudadanos y constructores estén plenamente informados sobre las normativas y las consecuencias de su incumplimiento.

Los procedimientos sancionadores actúan como herramientas de prevención y desincentivo, disuadiendo a los propietarios y constructores de llevar a cabo construcciones sin el debido permiso. La imposición de sanciones económicas y otras medidas coercitivas busca evitar conductas irregulares y promover la legalidad en el desarrollo urbano. (Arrieta, 2021)

El Plan Nacional de Desarrollo, establece que en Ecuador todas las personas gozamos de igualdad ante la ley, y que es deber del estado garantizar el Buen Vivir, y este derecho sin duda se consolida con el respeto a las reglas del debido proceso y la tutela judicial efectiva de los derechos. (Plan Nacional del Buen Vivir, 2023)

El Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización, así como las Ordenanzas Municipales, son leyes que regulan la convivencia social de las comunidades según su territorio; así estas permiten a través de sus estamentos establecer reglas que permitan la práctica del buen vivir, y quien incumple esta normativa está sujeto a las sanciones previamente establecidas. (COOTAD C. o., 2010)

El principio jurídico que rige el procedimiento administrativo es el de la oficialidad, lo que supone no solamente la impulsión de oficio, sino también la instrucción de oficio. (Gordillo, 2004)

Como resultado de este análisis se obtendrá un aumento considerable en el control municipal de las construcciones del cantón; consiguiendo, con esto, disminuir ampliamente la cantidad de construcciones ilegales e inseguras. Considerando también un incremento importante a los pagos correspondientes por las tasas de los

servicios por revisión y aprobación de planos y legalización de los permisos de construcción. La concesión de permisos de construcción y la imposición de sanciones se alinean con los objetivos de orden y planificación urbana. Estos procedimientos buscan evitar el crecimiento desordenado de la ciudad, asegurando que las construcciones cumplan con estándares de seguridad, estética y sostenibilidad.

Por lo antes expuesto, La exigencia de permisos y la imposición de sanciones también están relacionadas con la responsabilidad ambiental. Garantizar que las construcciones cumplan con normativas ambientales contribuye a la preservación de los recursos naturales y a la minimización de impactos negativos en el entorno. Así mismo, con las normativas nacionales de construcción vigentes y se logre el cumplimiento los requerimientos mínimos exigidos por la Municipalidad. (Bayas, 2023)

Además, los procedimientos sancionadores protegen los derechos de terceros, como los vecinos y la comunidad en general, al garantizar que las construcciones respeten los límites legales y no causen perjuicios a terceros, ya sea a nivel de seguridad, privacidad o medio ambiente. (Guevara, 2022)

Estos procedimientos promueven la transparencia y la participación ciudadana al establecer claramente los requisitos para obtener permisos de construcción. Facilitan el entendimiento de las regulaciones por parte de la población y permiten que la comunidad participe activamente en el proceso de desarrollo urbano.

1.10. Hipótesis

El análisis de los procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales contribuye al mejoramiento del control de construcciones en el cantón Babahoyo.

1.11. Definición de las variables

Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales, y control de construcciones en el Cantón Babahoyo

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Marco referencial

Con relación a la variable de investigación, control de construcciones en el Cantón Babahoyo, se dan a conocer investigaciones y criterios técnicos que aportan al desarrollo de este trabajo de investigación.

El trabajo de titulación denominado “Las construcciones realizadas en el cantón Ambato y las sanciones administrativas impuestas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Ambato”. Repositorio de la Universidad Técnica de Ambato, Ambato-Ecuador, aporta lo siguiente:

Las construcciones en los campos de la arquitectura son el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras; en un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada”. (Aguirre, 2014)

Los seres humanos, en su historia, han buscado vivir en armonía, al que pertenece, para ello, ha sido necesaria la observancia de reglas, preceptos y leyes que deben ser respetadas y de fiel cumplimiento para quienes integran el conglomerado humano. Para vivir, las personas, requieren de ciertos elementos básicos, entre ellos vivienda, alimentación, salud, lo que en las sociedades está garantizado por el Estado.

Un Estado, necesariamente debe contar con un territorio, donde, conviven sus habitantes organizados, que permite la atención en concordancia con las necesidades. Es así que, en los últimos tiempos, la población urbana se ha ido incrementando dando como resultado un sin número de problemas que deben ser resueltos mediante las estrategias necesarias, por quienes hacen la administración. La ciudad no es sólo un objeto de estudio importante de las ciencias sociales, sino,

sobre todo, un problema que ha preocupado a los hombres desde que éstos decidieron asentarse formando agrupamientos estables.

Son las disposiciones y requisitos mínimos recomendables de diseño y construcción, para proteger y asegurar la vida, salud y propiedad de los habitantes y los intereses de la colectividad, mediante la regulación y control de los proyectos, cálculos, sistema de construcción, calidad de materiales y usos, destino y ubicación de las edificaciones y estructuras; tanto los que se van a construir, como las reparaciones, modificaciones o aumentos que cambien el destino o uso de los mismos. (Aguirre, 2014)

Trabajo de titulación denominado “Los requerimientos administrativos del Gobierno autónomo descentralizado municipalidad de Ambato y el levantamiento de edificaciones ilegales”, repositorio de la Universidad técnica de Ambato aporta lo siguiente:

El levantamiento de edificaciones ilegales es causado por incumplir con los requerimientos administrativos para la concesión de permisos de construcción solicitados por las autoridades municipales, en consecuencia, existe desconocimiento de la comunidad con los requerimientos administrativos para edificar. (Salazar A. , 2018)

Es notable que los asentamientos humanos, aún en sus formas más simples, requieren de un mínimo de acuerdos sociales para asegurar el equilibrio del grupo, y que de dichos acuerdos depende fundamentalmente la estabilidad necesaria para la convivencia adecuada.

En tal virtud todas las personas en el cantón Ambato deben sujetarse de manera obligatoria a lo reglado por estas disposiciones y por las normas dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), previo a ejecutar cualquier tipo de

edificación, modificación o reparación que cambien el destino o uso de los mismos; en caso de dudas el Departamento de Planificación del municipio de Babahoyo, ya que es el encargado de absolver las consultas o aclaratorias sobre estas normas.

Por lo antes expuesto, la ciudad debe entenderse como un fenómeno vivo y permanente, íntimamente ligado a la cultura con la que comparte la característica de la complejidad, lo que invita a acometer su estudio desde múltiples puntos de vista. Hace difícil entender al GAD. Municipal como si fuera una entidad homogénea 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. (Salazar W. , 2015)

Con relación a la variable de investigación, Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales, se dan a conocer investigaciones y criterios técnicos que aportan al desarrollo de este trabajo de investigación.

Trabajo de titulación denominado “El debido proceso en la aplicación de sanciones sobre las contravenciones de primera y segunda y tercera clase establecidas mediante ordenanza municipal de gestión integral de residuos sólidos en la ciudad de Babahoyo”, repositorio de la Universidad regional autónoma de los Andes aporta con lo siguiente:

Dentro de esta percepción jurídica se enarca la realidad de los procesos administrativos sancionadores que distan de las normas de la seguridad jurídica y de la tutela judicial efectiva de los derechos, al aplicar sanciones de manera directa, desconociendo el principio del derecho a la defensa, que como garantía constitucional reviste a todos los ciudadanos del Estado.

Los Gobiernos Autónomos descentralizados, no están alejados de estas prácticas inquisidoras, cuando en sus ordenanzas aplican sanciones que transgreden el derecho constitucional a la defensa que asiste a los ciudadanos de una comunidad determinada, de ahí la necesidad de crear un reglamento que efectivice la buena aplicación de sanciones o multas, que garanticen no solo la práctica del buen vivir sino también el interés del estado a través de la imposición justa y con procesos adecuados que permitan mejorar el sistema recaudativo en las arcas municipales. (Andrade S. , 2019)

Trabajo de titulación denominado “La implementación del nuevo procedimiento administrativo sancionador establecido en el código orgánico administrativo; y, las garantías fundamentales del principio de seguridad jurídica y debido proceso en el GAD Municipal del Cantón Baños de Agua Santa”, aporta lo siguiente:

Es la manera en como el Estado materializa el ejercicio de la potestad sancionadora, por lo que se le considera un ejercicio formal, debido a que se determina alguna infracción administrativa y si un ciudadano debe ser sancionado. En consecuencia, todo acto que conlleve una sanción o la aplicación de deberes y derechos, implicará también la garantía del debido proceso, por ende, de todos y cada uno de sus derechos. (Bayas, 2023)

Trabajo de titulación de examen Complexivo, repositorio de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil denominado “Infracciones y sanciones administrativas relacionadas a las construcciones” indica lo siguiente:

El Derecho administrativo sancionador regula diversos aspectos como las autoridades competentes para aplicar sanciones por infracciones administrativas, las normas concretas que deben seguirse, los derechos y obligaciones que deben respetarse y las sanciones a aplicar de acuerdo con el grado o nivel de responsabilidad que pueda probarse en el procedimiento respecto de la persona presuntamente responsable. (Paredes, 2021)

Reforma a la Ordenanza sustitutiva, que aplica y pone en vigencia el plan de desarrollo y ordenamiento territorial 2020-2024 del Gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Babahoyo.

El plan de desarrollo y ordenamiento territorial del Cantón Babahoyo es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera, y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial a largo plazo. (GADM Babahoyo, 2023)

Como se define en los Lineamientos estratégicos para la reducción de riesgos de Ecuador, Insumos para la planificación Nacional, sectorial y territorial según los lineamientos estratégicos para la reducción de riesgos de Ecuador. (SNGRE, 2021)

Control y uso del suelo con la variable riesgos:

- Mejorar el ámbito regulatorio y de control de asentamientos humanos, infraestructura y servicios esenciales relacionados con la exposición a amenazas, vulnerabilidad y riesgos.
- La planificación y desarrollo territorial debe tener en cuenta los riesgos, basándose en análisis y evaluaciones actualizadas; llevando a cabo procesos de planificación participativos y enfoques centrados en los grupos vulnerables, ayudando con esto a un desarrollo equitativo y sostenible de las comunidades. Un aspecto importante en esta temática es la regulación y control de uso del suelo y de las construcciones.
- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) es el instrumento de planificación y ejecución de la inversión pública que tiene carácter político. En consecuencia, la incorporación de la gestión de riesgos en los PDOT está mediada por las circunstancias de actores, momentos y mecanismos de la

concertación y negociación política. Técnicamente se busca que haya coherencia y articulación entre las políticas, el componente regulatorio, el componente programático y los instrumentos de gestión, a fin de asegurar su eficacia para alcanzar objetivos concretos de reducción y control del riesgo de desastre en el área urbana y en el área rural. (SNGRE, 2021)

Lineamientos estratégicos

- Actualización y mejoramiento de normas de construcción incluyendo el análisis de las amenazas y vulnerabilidades existente.
- Fortalecimiento de las acciones de regulación y control de la construcción a través de, metodologías, guías, instrumentos técnicos y ordenanzas locales, incorporando la variable de riesgo de desastres, así como la capacitación a los funcionarios en el uso de estas herramientas.

El procedimiento administrativo sancionador se califica cuando se configuran dos circunstancias específicas, que una de las partes en conflicto es la Administración Pública y es quien resuelve la controversia a través del procedimiento administrativo que genera un acto administrativo, y la otra la persona natural o jurídica (administrado), que supuestamente ha infringido la norma preestablecida por la administración pública a través de la norma que es siempre general, para esto es indispensable que la administración actúe con competencia. (Vallejo, 2022)

Al efecto, Agustín Gordillo en su libro “Tratado de derecho administrativo” en el cual manifiesta que la competencia es el conjunto de funciones que un agente puede legítimamente ejercer, da así la medida de las actividades que de acuerdo al ordenamiento jurídico corresponden a cada órgano administrativo. Es la aptitud legal de obrar, en tal sentido en el ordenamiento jurídico administrativo la competencia constituye un elemento esencial, que confiere validez a la actuación de los órganos estatales y en especial, la atribución a los órganos y entes administrativos debe ser interpretada con carácter estricto. (Gordillo, 2004)

Entonces el requisito indispensable de validez de los actos administrativos es que la autoridad administrativa actúe investida de competencia, la cual, conforme se señaló anteriormente proviene de la Constitución y de la Ley.

Es así que la (Constitución de la República del Ecuador, 2008) en su artículo 238, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales.

Una vez que el Código Orgánico Administrativo (COA) entra en vigencia desde año 2017, automáticamente quedó derogado el capítulo VII del COOTAD, de ahí la pertinencia y actualidad del estudio de la aplicación del COA en los procedimientos administrativos sancionadores en los Gobiernos Autónomos Descentralizados, los cuales se inician a través de los actos administrativos impulsados por el órgano instructor, y de ser el caso, la respectiva resolución por el órgano sancionador, y así establecer un sistema sancionatorio mucho más eficiente en cuanto a su procedimiento como es el instructor y el sancionador. (Andrade I. , 2021)

2.1.1 La planificación de la construcción de los GADS

La planificación de la construcción en los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en Ecuador es un aspecto crucial para el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de las comunidades locales. Los GAD son entidades gubernamentales que tienen la responsabilidad de gestionar y administrar los asuntos locales en sus respectivos territorios, tomando decisiones que impactan directamente en el bienestar de la población.

En el contexto ecuatoriano, la descentralización ha sido un proceso fundamental en la reconfiguración del poder político y administrativo, otorgando mayor autonomía a los GAD. La planificación de la construcción se convierte, entonces, en una herramienta estratégica para impulsar el desarrollo económico, social y ambiental de cada jurisdicción.

La normativa legal, como la Ley Orgánica de Gobiernos Autónomos Descentralizados, establece las competencias y responsabilidades de estos entes, así como los mecanismos para la planificación y ejecución de proyectos. La planificación de la construcción se enfoca en identificar las necesidades locales, proponer soluciones viables, y gestionar recursos de manera eficiente para materializar obras que beneficien a la comunidad. (COOTAD, 2010)

La participación ciudadana es un pilar fundamental en este proceso, permitiendo que las decisiones sobre la planificación de la construcción reflejen las verdaderas necesidades y aspiraciones de la población. Además, se busca incorporar enfoques sostenibles que promuevan el cuidado del medio ambiente y la equidad social. (Briones & Silva, 2018)

Por lo antes expuesto, la planificación de la construcción en los GAD en Ecuador no solo es un ejercicio técnico, sino también un proceso que involucra a la comunidad, busca la sostenibilidad y contribuye al fortalecimiento de la autonomía local, fomentando un desarrollo integral y equitativo en todo el país. (Guía especializada de rendición de cuentas para los GADS, 2020)

Figura 1 La organización territorial del Estado ecuatoriano establece gobiernos autónomo descentralizados (GAD).



Fuente: Guía especializada de rendición de cuentas para los GADS (2020)

La construcción de edificaciones sin el correspondiente permiso municipal representa un desafío significativo para la planificación urbana y el ordenamiento territorial en Ecuador. Este fenómeno, que conlleva la proliferación de estructuras no autorizadas, plantea una serie de problemas que van desde la falta de seguridad estructural hasta la afectación del entorno urbano y la dificultad en la prestación de servicios básicos.

Figura 2 *Competencias exclusivas del GAD Municipal*

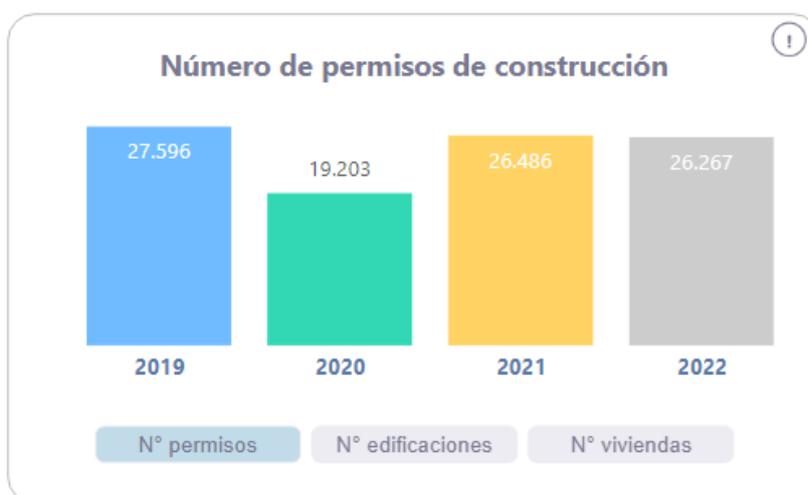
COMPETENCIAS EXCLUSIVAS DEL GAD MUNICIPAL
<p>a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;</p> <p>b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;</p> <p>c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;</p> <p>d) Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley;</p> <p>e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;</p> <p>f) Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte terrestre dentro de su circunscripción cantonal;</p> <p>g) Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley;</p> <p>h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;</p> <p>i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;</p> <p>j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;</p> <p>k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;</p> <p>l) Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras;</p> <p>m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y,</p> <p>n) Gestionar la cooperación internacional para el cumplimiento de sus competencias</p>

Fuente: Guía especializada de rendición de cuentas para los GADS (2020)

En este contexto, el control de edificaciones que se erigen sin el debido permiso se convierte en una tarea crítica para las autoridades municipales. La normativa legal en Ecuador establece claramente los requisitos y procedimientos para obtener los permisos de construcción, con el objetivo de garantizar que las nuevas edificaciones cumplan con estándares de seguridad, zonificación y sostenibilidad. (Romo, 2011)

El desafío radica en la identificación y regulación de las construcciones ilegales, así como en la implementación de medidas correctivas para mitigar los impactos negativos. La falta de control adecuado puede conducir a un crecimiento desordenado, congestión urbana, y riesgos para la seguridad pública. Por lo tanto, el control de edificaciones sin permiso se presenta como una herramienta esencial para salvaguardar la integridad de las comunidades y garantizar un desarrollo urbano sustentable. (Guevara, 2022)

Figura 3 Estadística número de permisos de construcción registrados a nivel nacional.



Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 4 Estadística número de permisos de construcción registrados a nivel provincial – Los Ríos



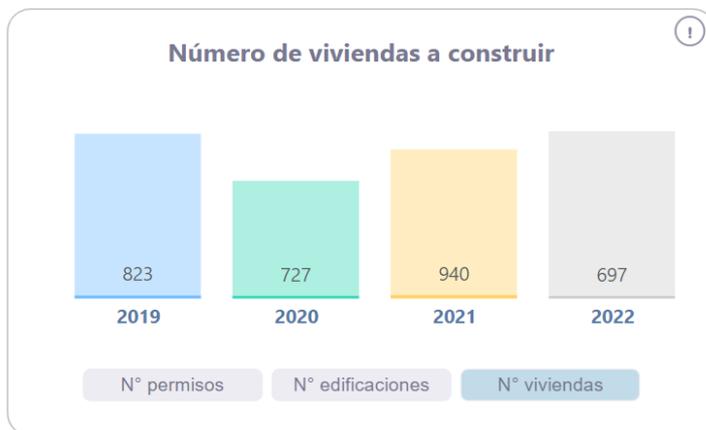
Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 5 Estadística número de edificaciones a construir registrados a nivel provincial – Los Ríos.



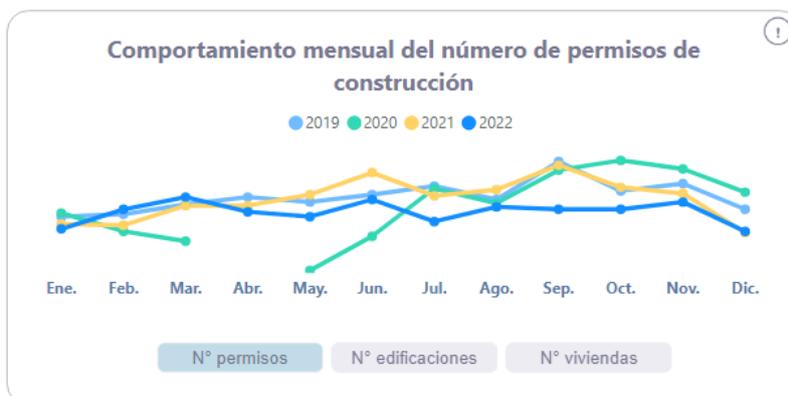
Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 6 Estadística número de viviendas a construir registrados a nivel provincial – Los Ríos.



Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 7 Comportamiento mensual del número de permisos de construcción registrados a nivel provincial – Los Ríos.



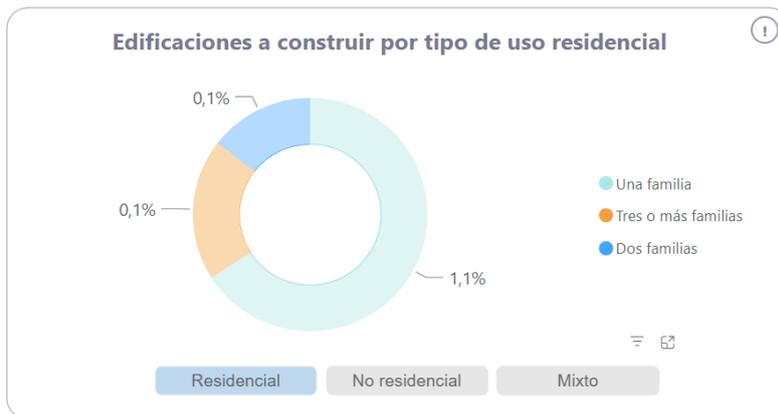
Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 8 Edificaciones a construir por tipo de uso no residencial registrados a nivel provincial – Los Ríos



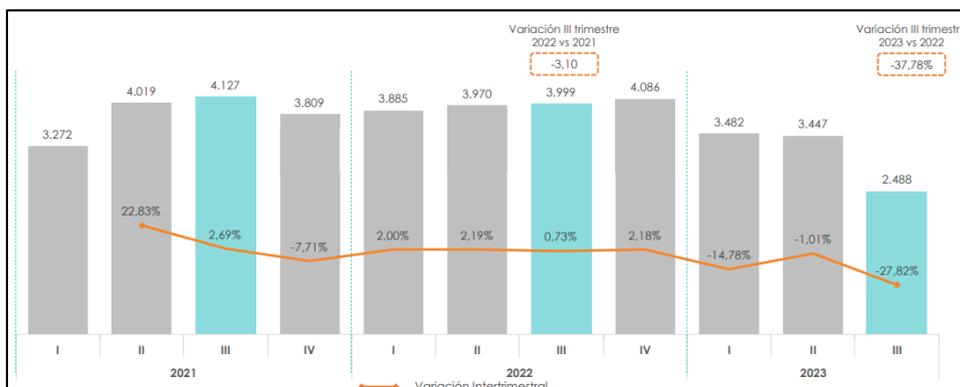
Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 9 Edificaciones a construir por tipo de uso residencial registrados a nivel provincial – Los Ríos.



Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2022)

Figura 10 Comportamiento trimestral de permisos de construcción registrados a nivel nacional.



Fuente: INEC, estadísticas de edificaciones (2023)

En el tercer trimestre del año 2023, se emitieron 2.488 permisos de construcción, dentro de los GAD municipales seleccionados.

De los 2.488 permisos de construcción, se proyectan construir un total de 4.925 edificaciones y 5.651 viviendas. Los cuales, se redujeron en 37,58% y 37,36% respectivamente en relación al tercer trimestre del 2022. (INEC, 2023)

El principal uso de las edificaciones es para uso residencial en las que el 81,16% son casas que en su mayoría se encuentran dentro de un conjunto habitacional y el 18,84% son edificios, que están dentro del conjunto.

El tipo de obra predominante corresponde a nuevas construcciones con un 85,14% (4.193) del total de edificaciones. En cambio, el 12,85% (633) se trata de ampliaciones y el 2,01% (99) restante hace referencia a reconstrucciones.

La superficie total destinada a futuras construcciones es 1.81 millones de m².

Además, el área total a construirse es 1.19 millones de m², en el que se incluye el área residencial, no residencial y parqueaderos. El área para espacios verdes es de 1.42 millones de m². El 55,87% del área a construirse es inferior a 200 m².

El principal material para las edificaciones a construir es el hormigón armado en cimientos (88,72%), estructura (77,44%), cubiertas (39,07%) y pisos (32,11%) y para pared será el bloque (52,13%).

Se registra un monto total estimado de \$524 millones para los proyectos inmobiliarios. La mayor fuente de financiamiento serán los préstamos (52,61%), especialmente los realizados con bancos privados y con un 47,39% los recursos propios.

En este marco, es crucial explorar estrategias efectivas que involucren tanto a las autoridades locales como a la sociedad civil. La concienciación sobre la importancia del cumplimiento de normativas, así como la implementación de mecanismos de fiscalización y sanciones proporcionadas, son elementos clave en la búsqueda de un desarrollo urbano planificado y seguro en Ecuador.

2.2 Marco Conceptual

2.2.1 Infraestructura

Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos. (LOOTUGS, 2016)

2.2.2 Potestad sancionadora.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tendrá potestad para sancionar las infracciones administrativas previstas en esta Ley, cometidas por las entidades del Gobierno Central y por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. (LOOTUGS, 2016)

2.2.3 Prescripción.

Las acciones para sancionar las infracciones previstas en esta Ley prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido. (LOOTUGS, 2016)

2.2.4 Coactiva

Para el cobro de las multas impuestas de conformidad con esta Ley, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas

del Código Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes. (LOOTUGS, 2016)

2.2.5 Responsabilidad

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establecerá la responsabilidad administrativa del Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados que incurran en el cometimiento de las infracciones leves y graves establecidas en esta Ley, con respeto al debido proceso y la garantía del derecho a la defensa. (LOOTUGS, 2016)

2.2.6 Infracciones leves

Infracciones y sanciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo son las siguientes:

- Aprobar o aplicar instrumentos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, que contraríen lo establecido en esta Ley y demás normativa aplicable, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.
- Emitir actos administrativos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo contrarios a las disposiciones previstas en la ley, normativa aplicable, y a los diferentes planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios urbanísticos, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.
- No registrar los planes de ordenamiento territorial, o sus actualizaciones ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de sesenta días a partir de su publicación.
- No proporcionar la información requerida por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo.

2.2.7 Infracciones graves

- Incumplir el deber de control y sanción de las infracciones al ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.
- Aprobar o ejecutar planes urbanísticos y obras de urbanización que incumplan los estándares urbanísticos contemplados en la normativa vigente.
- Incumplir con la obligación de garantizar la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general.
- Incumplir con la obligación de aplicar los instrumentos, que de conformidad con esta Ley, sean obligatorios.
- Aprobar unidades de actuación urbanística, los permisos y autorizaciones establecidos en esta Ley a solicitudes que no se encuentren suscritas por una o un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia.
- Incumplir con la obligación de garantizar el derecho a la información pública y a la participación ciudadana en los procesos de desarrollo urbano, conforme con lo establecido en la ley.
- No subir la información actualizada del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, de conformidad con lo señalado en esta Ley y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que el ente administrador establezca para el efecto.

2.2.8 Infracciones muy graves

- Emitir actos administrativos y normativos de ordenamiento territorial y uso y gestión del suelo que contravengan.
 - a) La legislación sectorial de riesgos aplicable y la normativa nacional de construcción, que impliquen poner en peligro la vida e integridad física de las personas. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
 - b) La legislación nacional y local sobre protección del patrimonio que implique daños o deterioro de los bienes protegidos.
 - La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en el artículo 19, numeral 3 de esta Ley.
 - Incumplir el deber de control del cumplimiento de la normativa en materia de construcción.
 - Incumplir el deber de control del ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, que implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas.
 - Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos y cuyo control no sea competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos. En el caso que esas obras pongan en peligro la vida e integridad física de las personas se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
 - Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o

metropolitanos que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos. En el caso que esas obras pongan en peligro la vida e integridad física de las personas se aplicará la máxima pena.

2.2.9 Sanciones

Adicionalmente a las sanciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las infracciones descritas en esta Ley serán sancionadas con multa de:

- Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y veinte salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
- Infracciones graves: entre veinte y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
- Infracciones muy graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
- A más de las sanciones pecuniarias, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispondrá la obligación de reparación de los bienes afectados.
- Se establece el derecho de repetición a favor de la entidad sancionada en contra de los servidores públicos que por su acción u omisión hayan permitido el cometimiento de la infracción, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales del caso.

2.3 Marco Legal

La Constitución de la República del Ecuador establece: que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas:

Art 264 numeral 2. "...Ejercer el control sobre el uso de suelo y ocupación del suelo en el cantón..."; y numeral 3. "...Planificar, construir y mantener la vialidad urbana..." (Constitución de la República del Ecuador, 2008)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece:

Las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal:

Art. 54.- literal o). - Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (COOTAD C. o., 2010)

El Código Orgánico Administrativo establece el procedimiento administrativo que se debe seguir para sancionar las faltas en el sector Público Administrativo. (COA, 2017)

Art. 395.- Que los gobiernos autónomos descentralizados, son los encargados de determinar las infracciones a la normativa consignada por cada nivel de gobierno. Los gobiernos Autónomos cuentan con toda la potestad para definir sanciones administrativas mediante su debido proceso, con el fin de hacer cumplir las normativas vigentes. (COOTAD C. o., 2010)

Art. 395.- Que la sanción impuesta tenga proporcionalidad con la gravedad de ocurrido de acuerdo a ciertos parámetros que lo indican las normas vigentes. (COOTAD C. o., 2010)

Art. 395.- Es considerada infracción toda alteración de ordenamiento Jurídico impuestas por la ley. (COOTAD C. o., 2010)

Norma Ecuatoriana de la construcción NEC-15: Guía práctica para el diseño de estructuras de hormigón armado. (NEC N. e.)

Norma Ecuatoriana de la construcción NEC-15: Guía práctica para el diseño de estructuras de hormigón armado. (NEC N. e., NEC-SE-AC Estructuras de acero, 2015)

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Enfoque de la investigación

Esta investigación tiene un enfoque mixto donde se realizará los análisis cuantitativo y cualitativo, por el tipo de relación entre las variables del problema formulado. Cuantitativo porque se recopiló información a través de una encuesta, la cual permitió obtener un enfoque claro de la realidad específica; cualitativo, porque se estudia como la problemática planteada afecta directamente a la ciudadanía.

3.2 Tipo de investigación

Esta investigación es descriptiva ya que se describen las causas principales que generan el problema planteado, a la vez que se establecen los factores de ciertos comportamientos específicos observados en la investigación.

3.3 Métodos de investigación

De campo: Levantamiento de información sobre edificaciones construidas ilegalmente.

Bibliográfica: Se toman conceptos y referencias de autores que han realizado trabajos de alguna manera relacionada con la investigación lo cual coadyuva el enriquecimiento del trabajo realizado; el presente trabajo se basa principalmente en lo prescrito por la Constitución de la República del Ecuador, y la Ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción del Cantón Babahoyo.

Técnicas utilizadas:

Encuesta: fue realizada a los usuarios que solicitaban el permiso de construcción, preguntas que permitan obtener información, aclaración a dudas y opinión sobre los procedimientos y sanciones.

3.4 Población y muestra

La población objeto de estudio es tomado en función del número de requerimientos registrados en el año 2023 en el municipio de Babahoyo.

Tabla 1 *Población*

Detalle	Población
Usuarios - Número de permisos de construcción solicitados en el Municipio del Cantón Babahoyo- Febrero /noviembre 2023	350
	Total 350

Fuente: Registro Municipio del Cantón Babahoyo (2023)

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Para el cálculo de la muestra finita se aplicará la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N * Z\alpha^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z\alpha^2 * p * q}$$

Donde:

n = Tamaño de muestra

N = Tamaño de la población

Z α =1.96 Parámetro estadístico que depende del nivel de confianza (CN)

p = 50% Probabilidad de que ocurra el evento estudiado (éxito)

q = 1 – p = Probabilidad de que no ocurra el evento estudiado

e = Error de estimación

Para calcular la muestra finita se utilizará un nivel de confianza de 95% y a un margen de error de 5%, por tanto, el cálculo de la muestra es:

$$n = \frac{503 * (1.96)^2 * 0.50 * 0.50}{0.05^2 * (350 - 1) + (1.96)^2 * 0.5 * 0.50}$$

n= 183 usuarios

3.5 Procesamiento de datos

Se emplea los programas informáticos de Office (Excel y Word) para el procesamiento de información, presentada en gráficos que es una forma de representar gráficamente un conjunto de datos mediante barras.

3.6 Operacionalización de las variables

Tabla 2 Operacionalización de las variables

Variable	Dimensión	Indicador	Ítem	Instrumento
Dependiente: control de construcciones en el Cantón Babahoyo	Características	-Ilegal	¿Para el otorgamiento del permiso de construcción se observan las normas técnicas de construcción?	Encuesta
	Tipos	-Vivienda -Industria -Comercio		
		Permisos	-Procedimiento de tramite -Requisitos	
Independiente: Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales	Intimación	Requisitos	¿Considera que se ha socializado adecuadamente a la ciudadanía los requisitos para el otorgamiento de permisos de construcción?	Encuesta
	Responsabilidad	GADM Babahoyo		
		Recursos	Requerimientos	

regulada acorde
a la capacidad
económica del
contribuyente
(avalúo catastral
del inmueble)?

Elaborado por: Gavilánez (2024)

3.7 Análisis e interpretación de resultados

Se desarrolló la encuesta a los usuarios que se acercaban al municipio para solicitar información sobre los permisos.

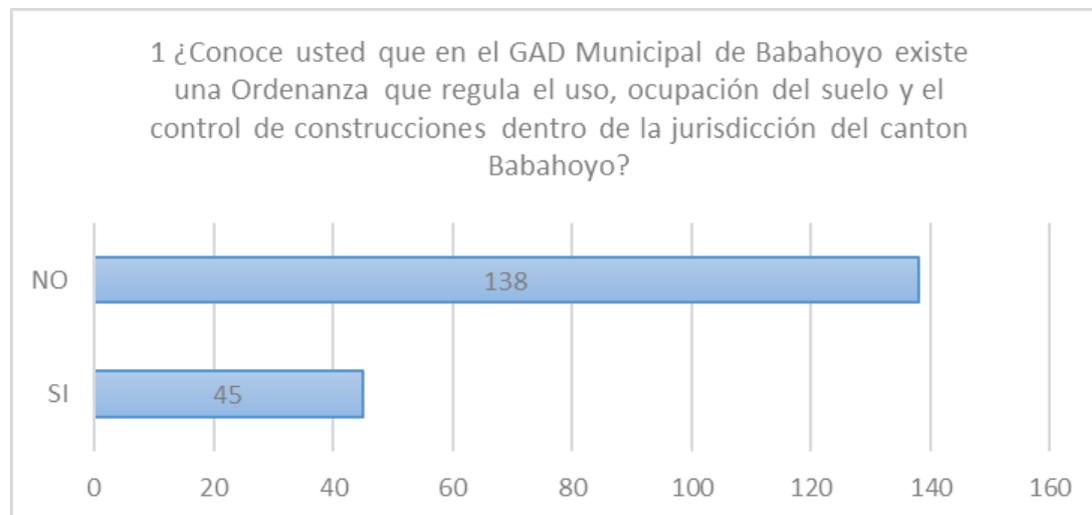
Pregunta n°1 ¿Conoce usted que en el GAD Municipal de Babahoyo existe una Ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción del cantón Babahoyo?

Tabla 3 Tabulación pregunta 1

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	45	25%
No	138	75%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 11 Resultados de encuesta - pregunta 1



Elaborado por: Gavilánez (2024)

Los usuarios encuestados dieron como resultado en la pregunta 1, que solo el 25% conoce sobre la ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro del cantón Babahoyo, y el 75% lo desconoce.

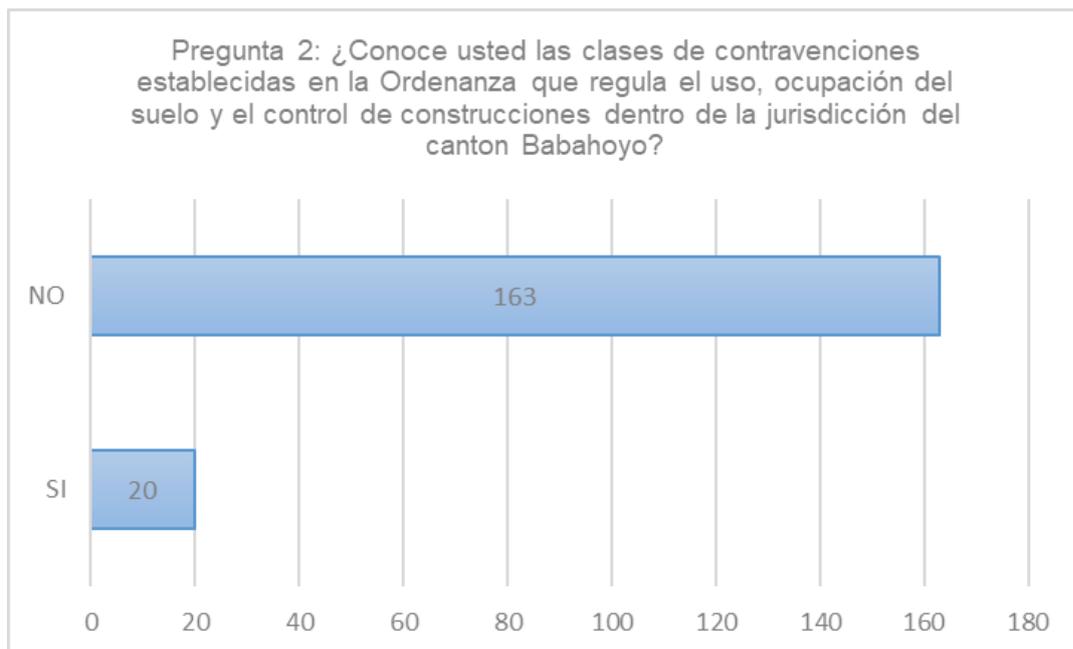
Pregunta n°2 ¿Conoce usted las clases de contravenciones establecidas en la Ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción del cantón Babahoyo?

Tabla 4 Tabulación pregunta 2

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	20	11%
No	163	89%
Total	183	100%

Elaborado por: Gaviláñez (2024)

Figura 12 Resultados de encuesta – pregunta 2



Elaborado por: Gaviláñez (2024)

El 89% de los encuestados no conoce las clases de contravenciones establecidas en la ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción de Babahoyo, solo el 20% menciona tener una idea de esas contravenciones.

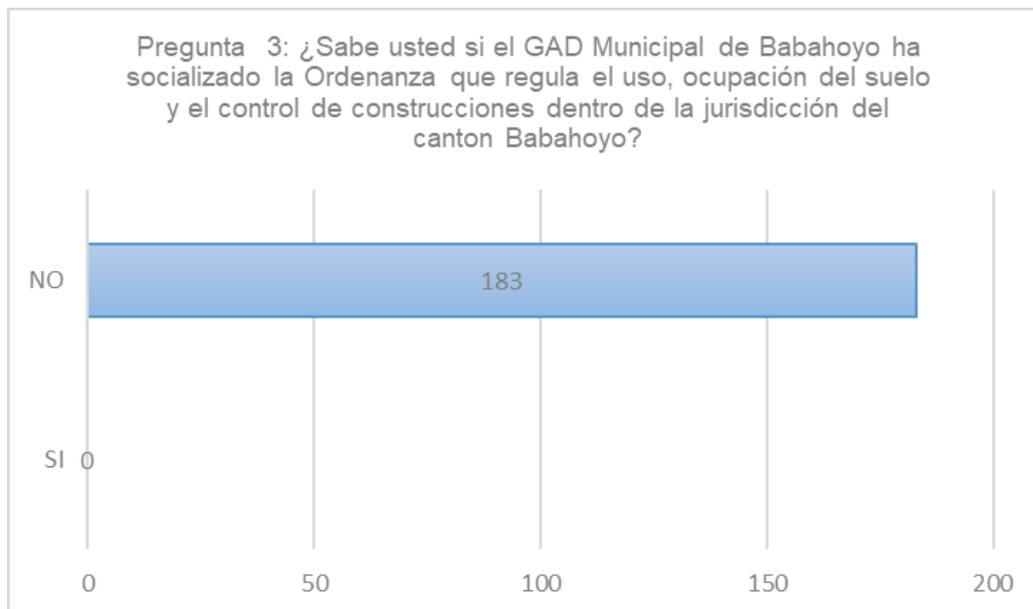
Pregunta n°3 ¿Sabe usted si el GAD Municipal de Babahoyo ha socializado la Ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción del cantón Babahoyo?

Tabla 5 Tabulación pregunta 3

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	0	0%
No	183	100%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 13 Resultados de encuesta – pregunta 3



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 100% de los encuestados manifiesta nunca haber recibido una socialización y desconoce que el municipio haya realizado alguna campaña para promover las construcciones seguras con el debido permiso.

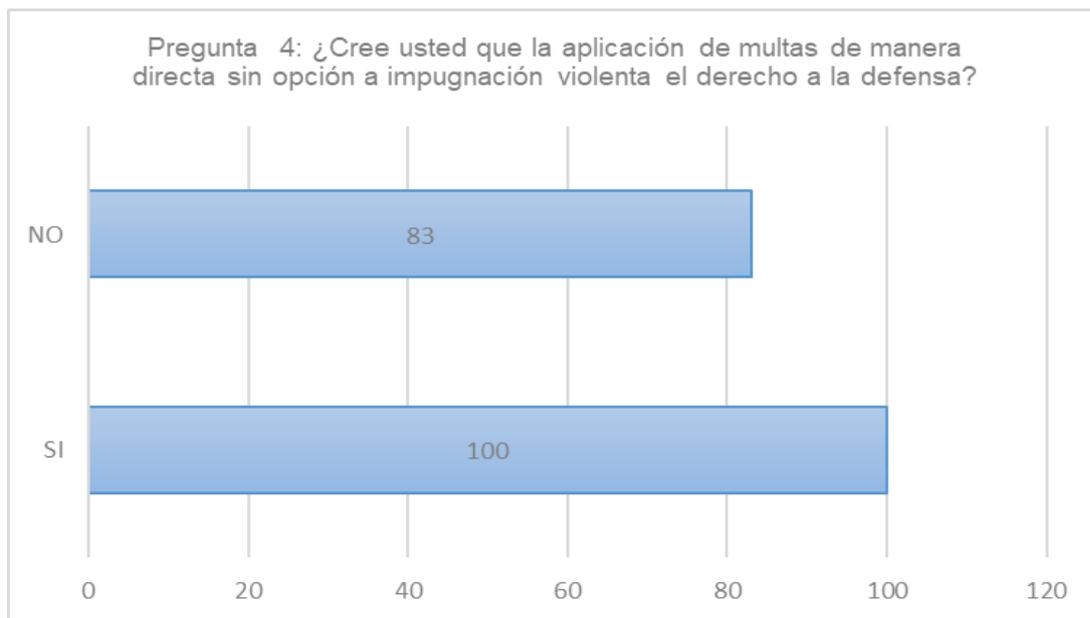
Pregunta n°4 ¿Cree usted que la aplicación de multas de manera directa sin opción a impugnación violenta el derecho a la defensa?

Tabla 6 Tabulación pregunta 4

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	100	55%
No	83	45%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 14 Resultados encuesta – pregunta 4



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 45% de los encuestados creen que la aplicación de multas de manera directa sin opción a impugnación violenta el derecho a la defensa, el otro 55% considera que no lo es.

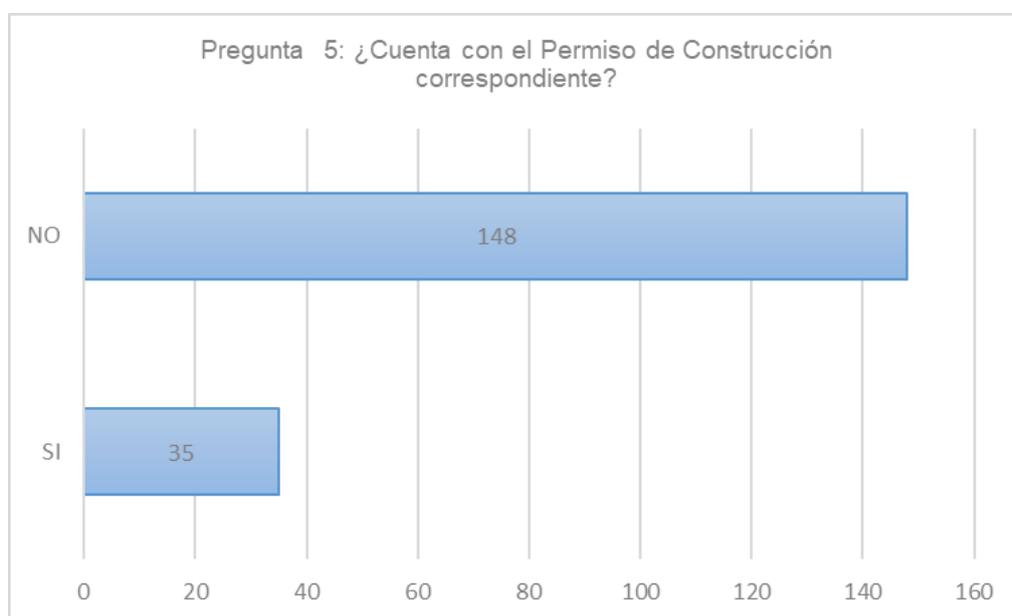
Pregunta n°5 ¿Cuenta con el Permiso de Construcción correspondiente?

Tabla 7 Tabulación pregunta 5

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	35	19%
No	148	81%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 15 Resultados encuesta – pregunta 5



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 19% de los encuestados manifestaron si contra con el permiso de construcción correspondiente, el 81% no lo tiene.

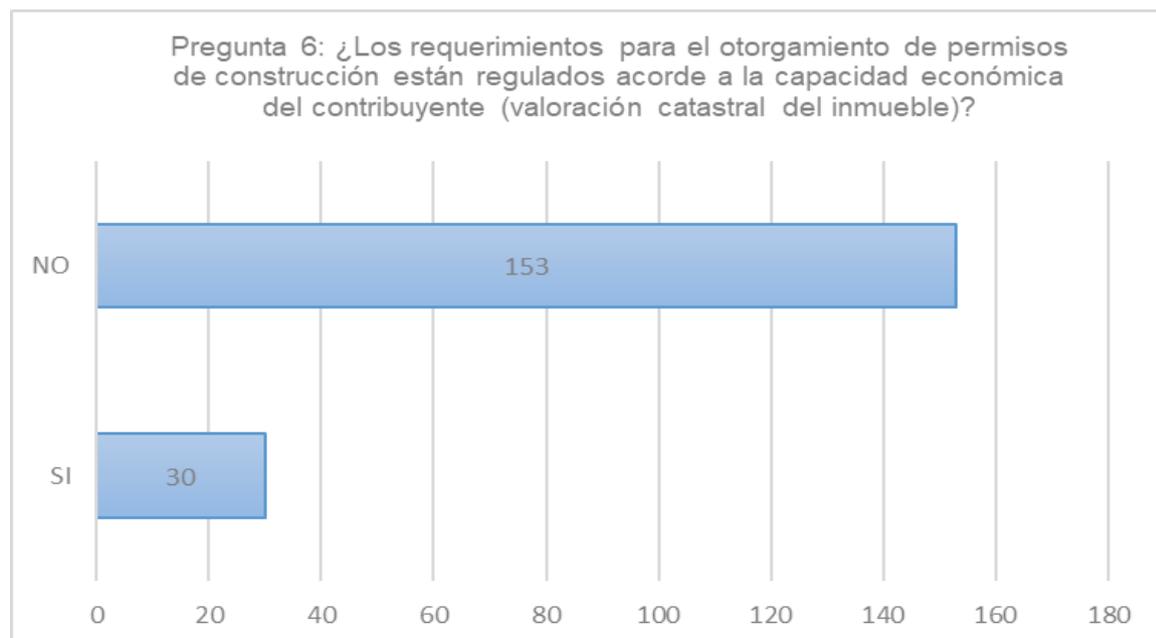
Pregunta n°6 ¿Los requerimientos para el otorgamiento de permisos de construcción están regulados acorde a la capacidad económica del contribuyente (valoración catastral del inmueble)?

Tabla 8 Tabulación pregunta 6

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	30	16%
No	153	84%
Total	183	100%

Elaborado por: Gaviláñez (2024)

Figura 16 Resultados encuesta – pregunta 6



Elaborado por: Gaviláñez (2024)

El 84% de los encuestados manifestaron que los requerimientos para el otorgamiento de permisos de construcción están regulados acorde a la capacidad económica del contribuyente (valoración catastral del inmueble), mientras que el 16% desconoce.

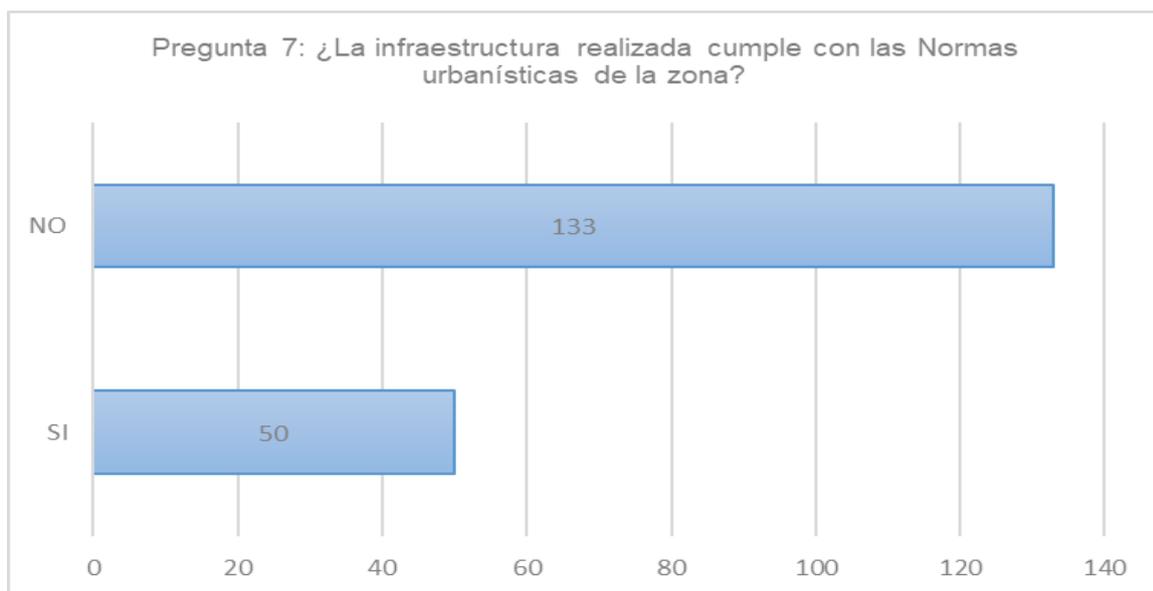
Pregunta n°7 ¿La infraestructura realizada cumple con las Normas urbanísticas de la zona?

Tabla 9 Tabulación pregunta 7

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	50	27%
No	133	73%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 17 Resultados encuesta – pregunta 7



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 27% de los encuestados manifiesta que la infraestructura realizada para sus planos de construcción cumple con las Normas urbanísticas de la zona, y el 73% manifiesta que no contratan un profesional.

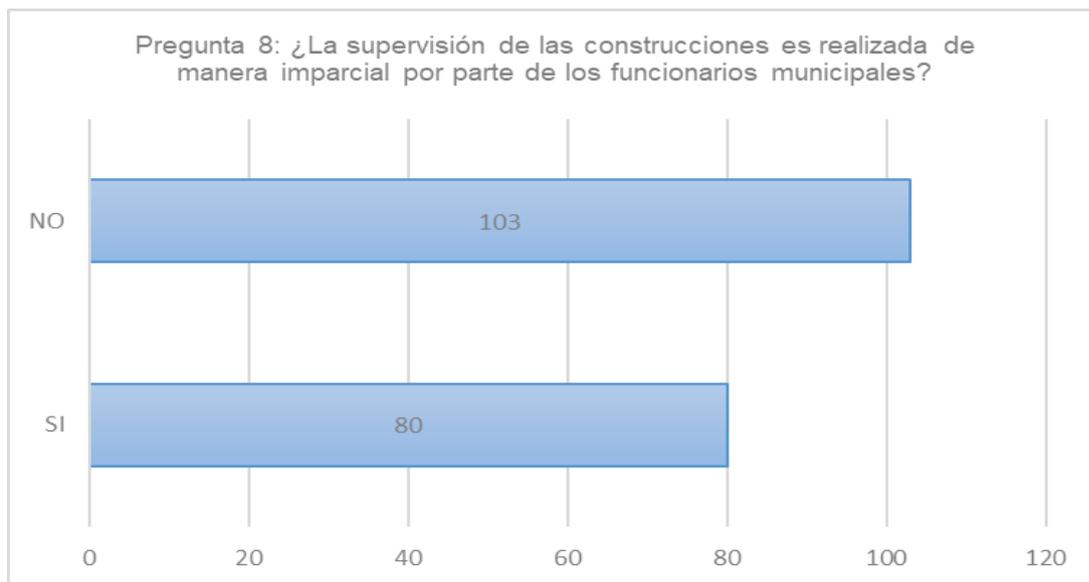
Pregunta n°8 ¿La supervisión de las construcciones es realizada de manera imparcial por parte de los funcionarios municipales?

Tabla 10 Tabulación pregunta 8

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	80	44%
No	103	56%
Total	183	100%

Elaborado por: Gaviláñez (2024)

Figura 18 Resultados encuesta – pregunta 8



Elaborado por: Gaviláñez (2024)

El 44% de los encuestados manifiesta que la supervisión de las construcciones es realizada de manera imparcial por parte de los funcionarios municipales, el 56% considera que no se realiza la revisión.

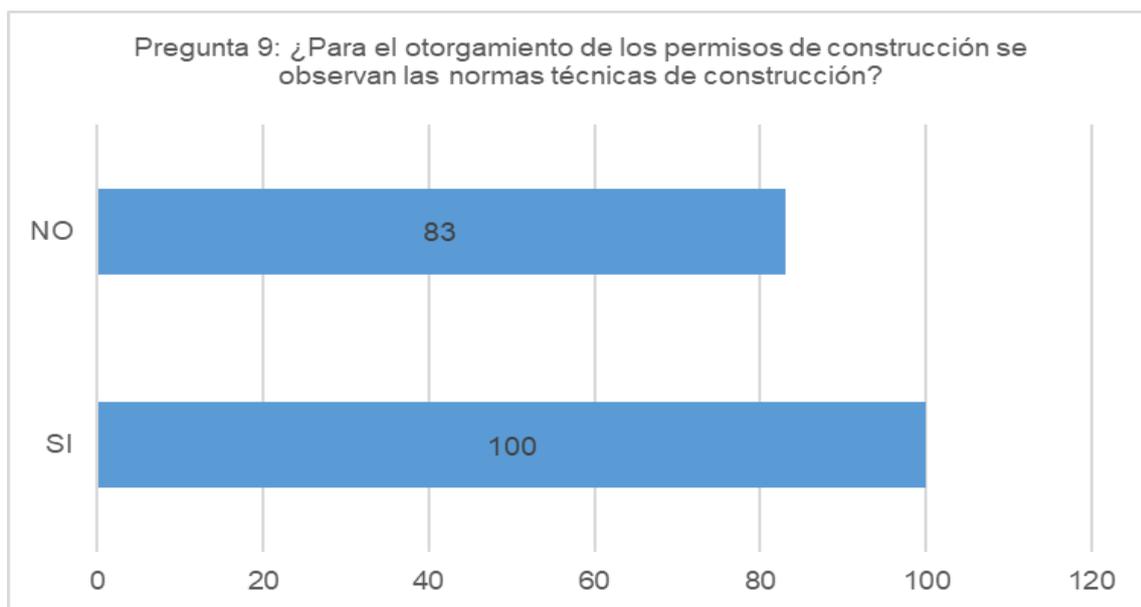
Pregunta n°9 ¿Para el otorgamiento de los permisos de construcción se observan las normas técnicas de construcción?

Tabla 11 Tabulación pregunta 9

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	100	55%
No	83	45%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 19 Resultados encuesta – pregunta 9



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 55% de los encuestados manifiesta que para el otorgamiento de los permisos de construcción se observan las normas técnicas de construcción en los diseños presentados, mientras que el 45% de los encuestado desconoce lo que significa.

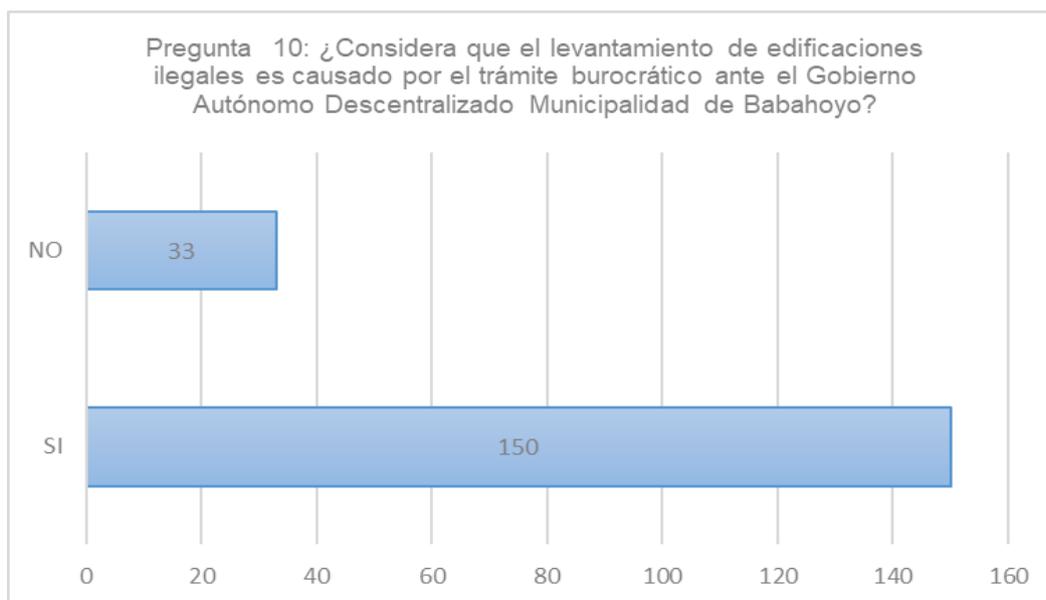
Pregunta n°10 ¿Considera que el levantamiento de edificaciones ilegales es causado por el trámite burocrático ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo?

Tabla 12 Tabulación pregunta 10

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	150	82%
No	33	18%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 20 Resultados de encuesta – pregunta 10



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 82% de los encuestados considera que el levantamiento de edificaciones ilegales es causado por el trámite burocrático ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo, mientras que el 18% no lo considera así.

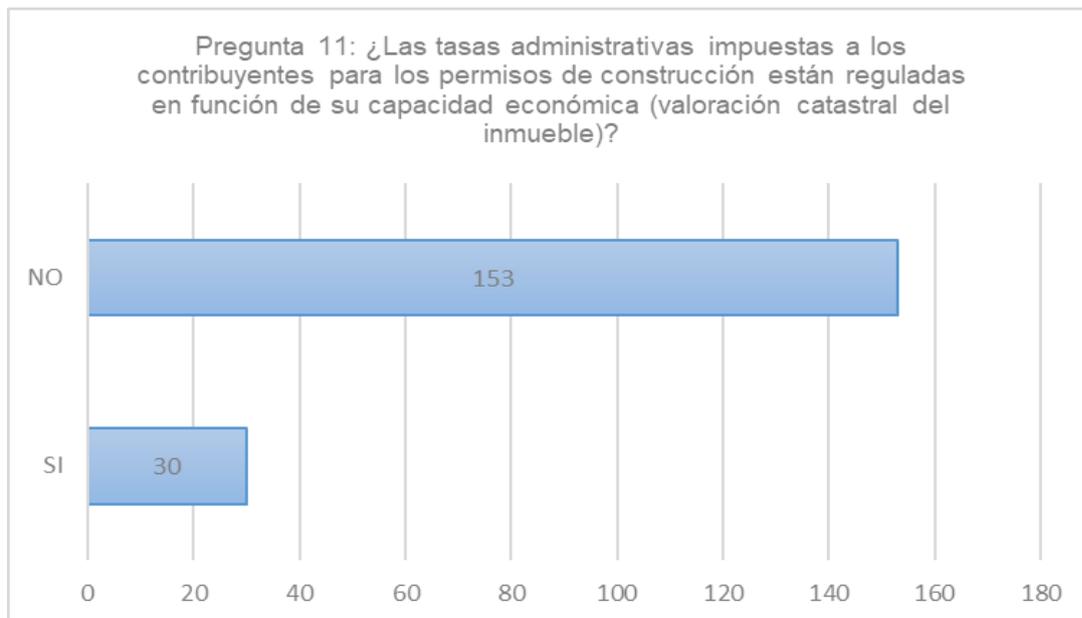
Pregunta n°11 ¿Las tasas administrativas impuestas a los contribuyentes para los permisos de construcción están reguladas en función de su capacidad económica (valoración catastral del inmueble)?

Tabla 13 Tabulación pregunta 11

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	30	16%
No	153	84%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 21 Resultados encuesta – pregunta 11



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 84% de los encuestados considera que las tasas administrativas impuestas a los contribuyentes para los permisos de construcción están reguladas en función de su capacidad económica (valoración catastral del inmueble), mientras que el 16% no lo considera, manifiestan que son elevadas.

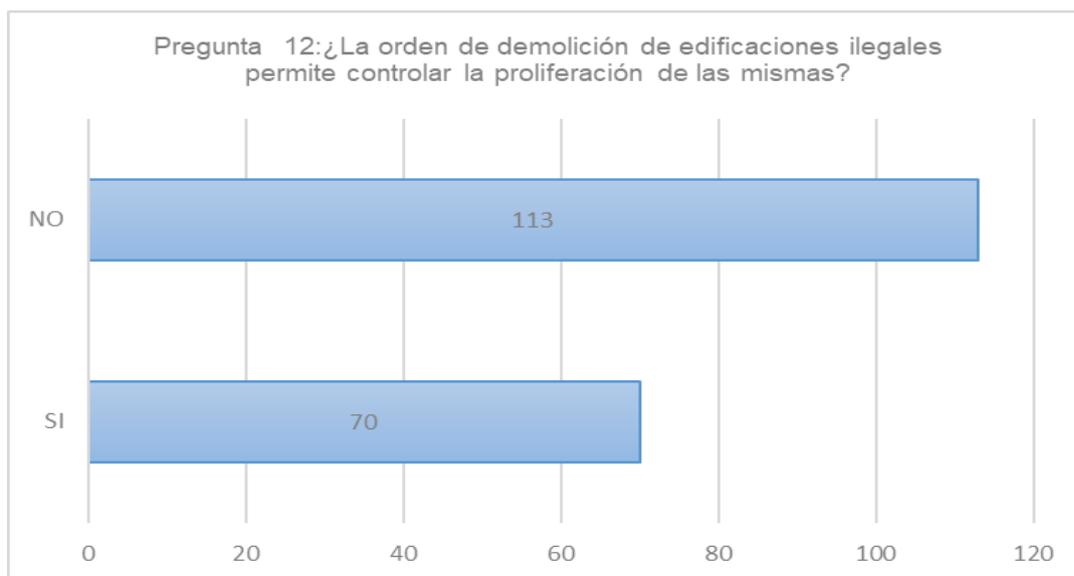
Pregunta n°12 ¿La orden de demolición de edificaciones ilegales permite controlar la proliferación de las mismas?

Tabla 14 Tabulación pregunta 12

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	70	38%
No	113	62%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 22 Resultados encuesta – pregunta 12



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 38% de los encuestados considera que la orden de demolición de edificaciones ilegales permite controlar la proliferación de las mismas, mientras que el 62% no lo considera así, debido a sus inversiones personales.

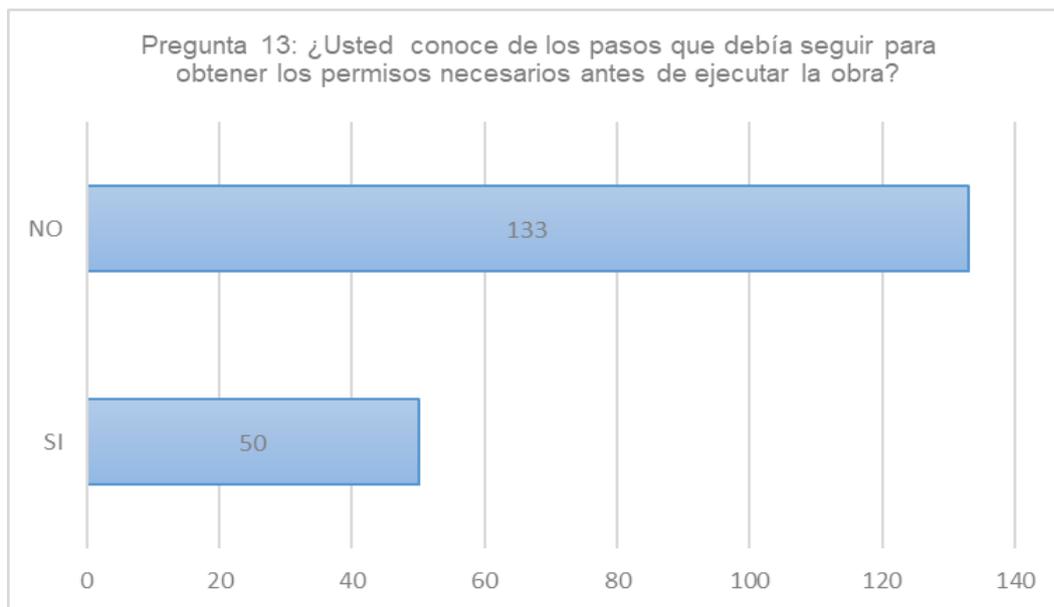
Pregunta n°13 ¿Usted conoce de los pasos que debía seguir para obtener los permisos necesarios antes de ejecutar la obra?

Tabla 15 Tabulación pregunta 13

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	50	27%
No	133	73%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 23 Resultados encuesta – pregunta 13



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 73% de los encuestados manifiestan no conocer los pasos que debía seguir para obtener los permisos necesarios antes de ejecutar la obra, mientras que el 27% si conoce los requisitos.

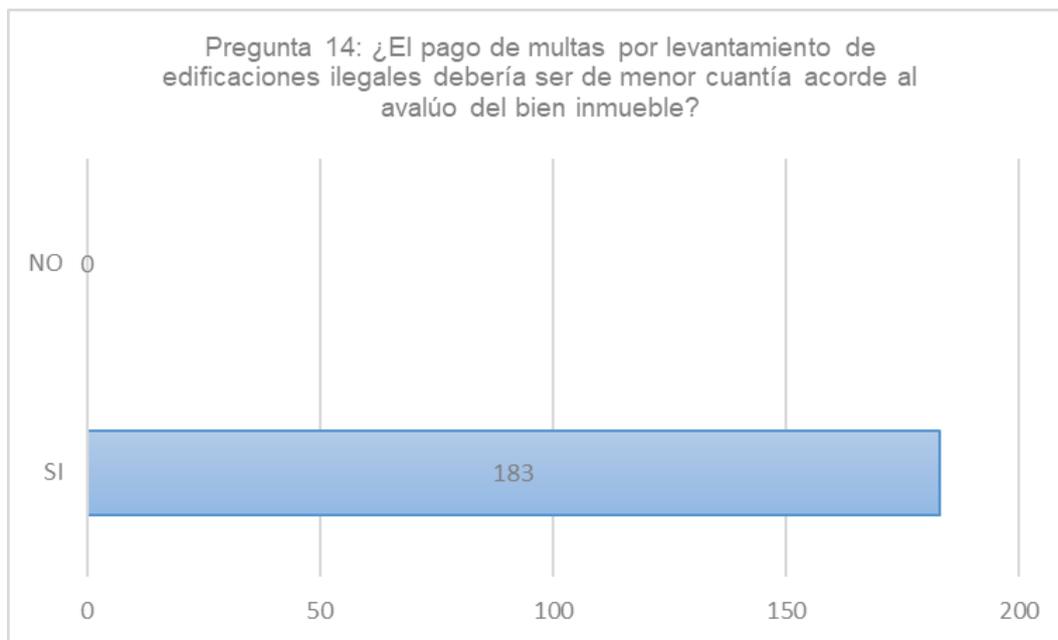
Pregunta n°14 ¿El pago de multas por levantamiento de edificaciones ilegales debería ser de menor cuantía acorde al avalúo del bien inmueble?

Tabla 16 Tabulación pregunta 14

Opción	Respuesta	porcentaje
Si	183	100%
No	0	0%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 24 Resultados encuesta – pregunta 14



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 100% de los encuestados manifiestan que el pago de multas por levantamiento de edificaciones ilegales debería ser de menor cuantía acorde al avalúo del bien inmueble.

Pregunta n°15 Seleccione una opción: ¿El motivo de la solicitud ingresada es?

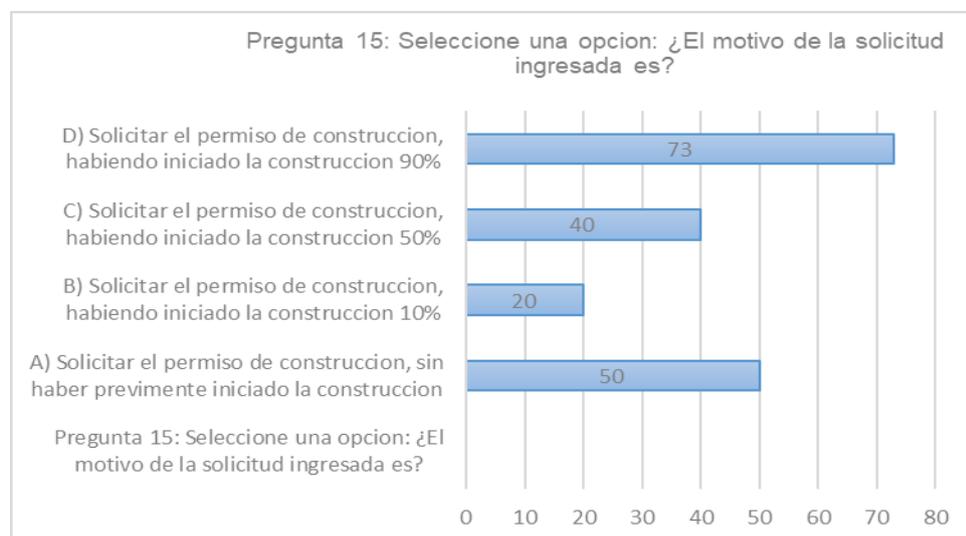
- A) Solicitar el permiso de construcción, sin haber previamente iniciado la construcción
- B) Solicitar el permiso de construcción, habiendo iniciado la construcción al 10% de ejecución
- C) Solicitar el permiso de construcción, habiendo iniciado la construcción al 50% de ejecución
- D) Solicitar el permiso de construcción, habiendo iniciado la construcción al 90% de ejecución

Tabla 17 Tabulación pregunta 15

Opción	Respuesta	porcentaje
A)	50	27%
B)	20	11%
C)	40	22%
D)	73	40%
Total	183	100%

Elaborado por: Gaviláñez (2024)

Figura 25 Resultados encuesta – pregunta 15



Elaborado por: Gaviláñez (2024)

Del 100% de encuestados, solo el 27% hizo el trámite del permiso de construcción, sin haber previamente iniciado la construcción, el 11% hicieron el trámite habiendo iniciado la construcción al 10% de ejecución, el 22% hicieron el trámite habiendo iniciado la construcción al 50% de ejecución y el 40% hicieron el trámite habiendo iniciado la construcción al 90% de ejecución.

Pregunta n°16 ¿Destino de la construcción a ejecutarse?

a) Vivienda, b) comercio c) Industria

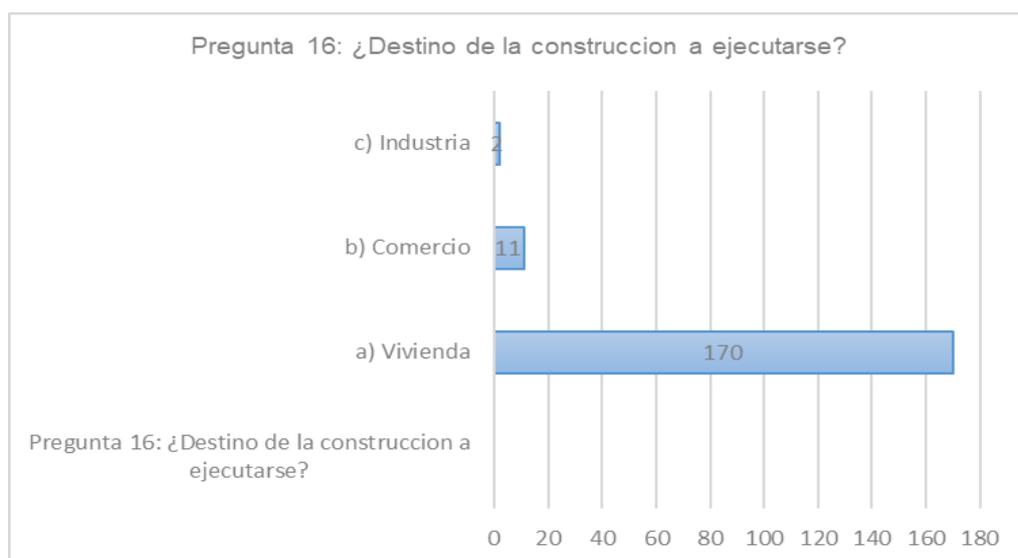
Tabla 18 Tabulación pregunta 16

Opción	Respuesta	porcentaje
a) Vivienda	170	93%
b) Comercio	11	6%
c) Industria	2	1%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 26 Resultados encuesta – pregunta 16

a) Vivienda, b) comercio c) Industria



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 93% de los encuestados manifestaron que la solicitud de construcción es para el tipo de vivienda familiar, el 6% para comercio y el 1% para industria.

Pregunta n°17 ¿Qué tipo de sanción conoce usted que podría incurrir si no cuenta con el permiso legalizado?

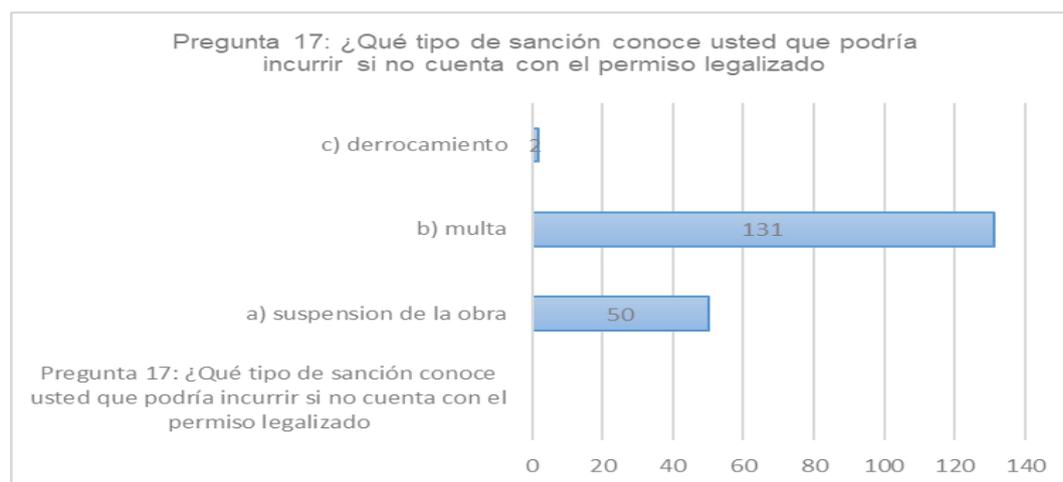
- a) Suspensión de obra, b) multa, c) derrocamiento

Tabla 19 Tabulación pregunta 17

Opción	Respuesta	porcentaje
a) suspensión de la obra	50	27%
b) multa	131	72%
c) derrocamiento	2	1%
Total	183	100%

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Figura 27 Resultados encuesta – pregunta 17



Elaborado por: Gavilánez (2024)

El 27% de los encuestados manifiesta que en caso de una sanción lo que puede recibir es una suspensión de la construcción, el 72% considera que recibe una multa por el incumplimiento, y solo el 1% considera que puede ser derrocado la construcción sin el permiso.

Con la encuesta realizada logramos describir las consecuencias que genera el levantamiento de edificaciones ilegales por la ciudadanía, esto nos ayudará para el fortalecimiento de los requerimientos actuales.

3.6 Análisis de los procedimientos administrativos que utiliza el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo para el otorgamiento de permisos de construcción a la ciudadanía.

3.6.1 Análisis de las construcciones sismo resistentes

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo, además, observarse lo siguiente:

Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas prácticas de la ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.

En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y los parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

3.6.2 Análisis de la prevención contra incendios

Todo proyecto arquitectónico y urbano para uso público y edificios de más de cuatro departamentos, deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos inherentes al tema de la Prevención contra Incendios, con su respectiva aprobación.

Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el párrafo anterior.

Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, realizarán inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Con respecto a la seguridad de las edificaciones se garantizará y verificará en el correspondiente Registro de Construcción, y se exigirá a las edificaciones que superen los cuatro pisos de altura independientemente de su uso, de concentración de público o industriales, y lo de riesgos, mientras que para las demás será considerado opcional.

Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

3.6.3 Análisis de los procedimientos

- El Concejo Municipal, las Direcciones de Gestión y demás dependencias del GAD-Babahoyo, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones establecidas.
- Todo proyecto arquitectónico o urbanístico será revisado, autorizado y aprobado por el GAD-Babahoyo a través de la Dirección de Gestión del Territorio o una Entidad Colaboradora suscrita previamente mediante un Convenio.
- Los proyectos que previo informe negativo no hayan sido aprobados por la entidad colaboradora, deberán ser ingresados mediante el trámite correspondiente a la Dirección de Gestión del Territorio, para su respectivo análisis y aprobación de acuerdo con las leyes y normativas vigentes.

- La Dirección de Gestión del Territorio revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedido, si se comprueba que existen vicios en los procedimientos o se han presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos, dolosos o representaciones gráficas erróneas de cualquier índole que fueren.

- Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, vial o de telecomunicaciones, requerirán la aprobación municipal y deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto, ingeniero civil o especialista) respectivo que posea su título profesional registrado en el SENESCYT.

- Para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica como:
 - ✓ Dividir un terreno,
 - ✓ certificación de uso de suelo,
 - ✓ intensificar la utilización del suelo,
 - ✓ urbanizar,
 - ✓ construir nuevas edificaciones,
 - ✓ ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes;

se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza y las regulaciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción "NEC", las Normas INEN correspondientes, normas internacionales, y el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Las afectaciones viales que consten en los planos autorizados por el GAD-Babahoyo o entidad colaboradora automáticamente pasarán a ser de uso público, los mismos que en lo posterior no serán sujetos de indemnización alguna.

- **Las edificaciones pueden realizarse mediante tres formas de intervención:**

- a) Trabajos varios:

- ✓ Intervenciones menores, construcciones nuevas de hasta 20,00m², no requieren aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico con la implantación y ubicación de la propuesta, detalle estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un profesional técnico competente, y deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector.
- ✓ En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

- b) Para obras menores:

- ✓ Como reparaciones, mantenimiento, cerramiento, excavaciones menores a 3,00 m³, etc. Que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, pueden ser realizadas directamente por el propietario con el permiso de trabajos varios, donde se especifique textual y gráficamente los trabajos a realizarse.
- ✓ En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

c) Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:

- ✓ Construcciones mayores de 30,00 m², deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad del profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil o especialista).
- ✓ Para construcciones mayores previstas en las leyes de la arquitectura y urbanismo o de la ingeniería (civil, eléctrica, electrónica, etc.), deberá contratarse al técnico especialista de cada área.
- ✓ En las zonas y edificios declarados patrimoniales o centros históricos se deberá complementar con un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

- **Para actualización de planos**

- Se solicitará mediante oficio al GAD Babahoyo a través de la Dirección de Gestión del Territorio o Entidad Colaboradora, indicando únicamente el área a actualizarse (lo que falta construir), adjuntando también la documentación requerida para el trámite de aprobación de planos.

- Para las aprobaciones, modificaciones o actualizaciones de proyectos definitivos (urbanización, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, arquitectónicos) se respetará la zonificación con que fue aprobado el anteproyecto o proyecto inicial.

- **Legalización de construcciones existentes**

Todas construcciones existentes sin planos aprobados anteriores, podrán ser legalizados por el GAD-Babahoyo a través de la Dirección de Gestión del Territorio o de una Entidad Colaboradora, previa a la presentación de:

- ✓ los planos arquitectónicos,
- ✓ estructurales y de instalaciones actualizados;

que contenga toda la información requerida para el efecto:

- ✓ plantas,
- ✓ fachadas, cortes,
- ✓ planos de detalles y cálculos estructurales,
- ✓ instalaciones, implantación,
- ✓ cuadro de áreas,
- ✓ acabados

Y demás información que garantice la seguridad y estabilidad de la edificación y que cumpla la normativa vigente establecida para cada zona.

En casos especiales, se deberá presentar los planos y detalles para el reforzamiento estructural.

- **Informe de reglamentación cantonal IRC.**

Este informe será el requisito indispensable para todo tipo de trámite que condicione el uso y la ocupación del suelo cantonal.

Será expedido y/o autorizado únicamente por la Dirección de Gestión del Territorio, en pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés de la información de la zonificación del predio, previo al pago en tesorería Municipal de la tasa respectiva.

El Informe de Reglamentación Cantonal tiene un período de validez de 1 año, contado a partir de la fecha de su expedición, se deberá actualizar cuando exista una modificación a esta Ordenanza.

Para la tramitación del IRC, el documento deberá ser adquirido en las ventanillas municipales y deberá contener la suficiente información que permita la ubicación.

Este informe no aprueba, ni legaliza las construcciones o uso de tierras, solo es documento netamente informativo.

3.6.4 Análisis de los permisos de construcción

- 1) La Dirección Técnica de Gestión del Territorio o la institución delegada, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor, previa la presentación de la documentación correspondiente.
- 2) El permiso de construcción será válido por 1 año.
- 3) Las solicitudes de permiso de construcción deberán ser aprobadas o rechazadas por parte de las autoridades competentes, en un término no mayor de 10 días laborables contados a partir de la fecha que se reciba la solicitud.
- 4) Cuando por cualquier circunstancia la autoridad encargada de la tramitación de un permiso, rechace una solicitud, deberá comunicar por escrito al interesado, sus causas específicas.
- 5) La Dirección Técnica de Gestión del Territorio o la institución delegada no podrá rechazar una segunda solicitud por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación de la primera.
- 6) La Dirección de Gestión Obras y Construcciones, podrá otorgar permisos de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.
- 7) Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se presentará una solicitud al Dirección de Gestión del Territorio o a la máxima autoridad de la institución delegada, especificando las modificaciones a realizarse.
- 8) La aprobación de planos de urbanizaciones, viviendas de interés social, progresivos, y los permisos de construcción tendrá una validez de un año, contado a partir de la fecha de su emisión.
- 9) Para efectos de este procedimiento se entenderán los siguientes términos:

- ✓ Por nuevas construcciones: se entenderá las edificaciones que se proyecten para ser levantadas en los sitios en lo que no existen construcciones anteriores o que se realicen en sustitución de edificaciones existentes que vayan a ser demolidas en forma parcial o total.
- ✓ Por restauración: aquellos trabajos que se ejecuten con el propósito de mantener, recuperar, restituir o incorporar en forma total o parcial, las características propias y originales del inmueble; todos estos trabajos deben propender a brindar un mejor confort y apariencia de sus partes, pero manteniendo siempre el diseño arquitectónico, tanto en el exterior como en el interior.

En obras de restauración no se permitirá el cambio de diseño ni de los materiales usados en puertas, ventanas, baños, balcones, balaustradas, antepechos, aleros, cubiertas, etc., a no ser que con aquello se consiga vigorizar más la pureza arquitectónica del inmueble.

- ✓ Por conservación: aquellos trabajos que tienden a mantener permanentemente el buen estado estructural de presentación y a prevenir el deterioro del inmueble. Se tendrá en todo caso, el mismo tipo de material de acabado, cubiertas, etc.
- ✓ Por renovación: se entenderá aquellos trabajos que tienden a cambiar la función y ocupación de un espacio y/o su contenido social. También entrarán dentro de este concepto las obras tendientes a cambiar o mejorar la apariencia arquitectónica del inmueble; cambiar su distribución para lograr un mejor funcionamiento, dentro de este concepto se incluirán las obras que al momento se conoce como reformas a una construcción existente.
- ✓ Área de protección natural: es aquella no edificable destinada a la protección y control ambiental tales como: márgenes de ríos,

quebradas, fuentes de agua, canales de riego y aquellas determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo, como zona de protección ecológica.

- ✓ Área no edificable: es aquella que por restricciones físicas o de zonificación no es susceptible de construcción.
- ✓ Área neta: es la resultante de deducir del área total las superficies de terrenos correspondientes: vías, espacios comunales de protección natural y servicios públicos, etc.
- ✓ Área bruta: son todas las áreas cubiertas de un proyecto. Sean estas cerradas, semi-abiertas o abiertas.
- ✓ Área útil: área construida menos área no computable.
- ✓ Densidad bruta: es la relación entre el número de habitantes y el área del predio a urbanizarse o lotizarse de cualquier forma.
- ✓ Densidad neta: es la relación entre el número de habitantes y el área neta.
- ✓ Construcción menor: son las construcciones de ampliación de vivienda para: cocina, alcoba, bodega, estudio, baño, cerramiento, galpón, garaje, coberturas, que no sobrepasen los 36 metros cuadrados.
- ✓ Alteraciones materiales: Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma, la abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se consideró como alteración material, del mismo modo, las modificaciones con relación a trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas, revestimientos, no deben considerarse como alteraciones materiales.

Se considerarán alteraciones materiales los siguientes trabajos:

- a) Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades o viceversa.
- b) Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega, fábrica, hospedaje y viceversa.
- c) Conversión de un edificio usado o concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, etc., en un edificio para otro propósito diferente.

No se permitirán reconstrucciones ni aumentos de pisos ni reformas de fachadas en los edificios que se hallen fuera de la Línea de Fábrica oficial. En ellos sólo podrá permitirse las reparaciones que tiendan a conservarlos, sin aumentar su valor.

- 10) El propietario está en la obligación de conservar el plano y el permiso de construcción, durante el período en que esta se realice, debidamente legalizada por la Municipalidad, en el sitio de la obra, para presentar a la Dirección de Gestión del Territorio, cada vez que éste lo solicite.
- 11) Los cambios en un plano aprobado requieren de nueva aprobación, pero sin impuesto alguno, y en aquellos casos en los que se modifique su área, su estructura o su emplazamiento, requerirán de la presentación de nuevos planos, de conformidad con lo establecido en las normas.
- 12) Todo cuarto o local habitable deberá recibir aire y luz directamente, ya sea de una vía pública o particular, de pasajes o de patios de superficie no inferior a 12 metros cuadrados, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a los 3 metros.

Se considera locales habitables: dormitorios, salas, comedores, estudios, oficinas y talleres.

Se considera locales no habitables que podrán ser ventilados por medio de patios de superficie mínima de 9 metros cuadrados y de dimensiones laterales

mínimas de 3 metros a los siguientes ambientes: servicios higiénicos, cocinas, despensas, galerías, pasillos, roperos, escaleras, vestíbulos y bodegas.

Cuando estos patios se ubiquen en edificios de más de dos pisos o seis metros de alto, su mínima área será de doce metros (12,00 m²) cuadrados y su mínima dimensión de 3 metros o justificado su diseño.

En casos especiales se pueden construir pozos de aire, para la ventilación auxiliar de servicios higiénicos y locales no habitables. La sección de los pozos tendrá un área mínima de un metro cuadrado (1 m²) y lados de un metro mínimo.

No se permitirá cubrir los patios de luz, con excepción de aquellos existentes en locales destinados a fines comerciales (almacenes, talleres, etc.) siempre que a estos espacios se los provea de ventilación adecuada y no sean fuente de ventilación e iluminación de locales habitables.

13) En las edificaciones levantadas sobre Línea de Fábrica: Es decir en aquellas sin retiro frontal, no se permitirá la construcción sobre sus fachadas a las vías, de ningún tipo de elementos salientes al plano vertical, excepto los aleros inaccesibles de las cubiertas que no sobrepasarán de canales recolectores de agua lluvia.

Caso contrario si sobre línea de fábrica existe un 50 % de viviendas que tienen un volado se otorgara hasta de un máximo 1.00 m, y si no tienen no se aceptaran los volados.

14) Las edificaciones con retiro frontal: Podrán contar con volados para balcones o marquesinas, en una dimensión no mayor a 1.20 metros de volado y siempre que su altura sea por lo menos de 3.50 metros altura, medidos desde el nivel más alto de la acera excepto que cambien con la altura que sea predominante en el sector que se requiere el permiso.

15) Todo propietario de una nueva construcción, no podrá ponerla en uso sin el permiso de la Dirección de Gestión del Territorio en el que conste que la obra está de acuerdo con los planos aprobados y con la normativa vigente en todas sus partes.

16) Todo terreno que se hallare dentro del área Urbana debe estar cerrado o cercado en sus lados y en el fondo. En el frente, debe acogerse a las disposiciones que para el efecto consta en esta Ordenanza.

La vía pública Municipal tiene el orden para verificar si tienen el permiso de construcción o para cancelar igual función la tienen Jefe o Coordinador unidad de Justicia, Vigilancia, Policía Municipal y Vía Pública.

17) Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá proveer un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica Regional (CNEL).

18) Las edificaciones destinadas a usos: Multifamiliares, recreacionales, asistenciales, templos, oficinas, industrias, depósitos, etc. deberán ser provistos de equipos para combatir incendios, así como de cisterna de agua potable, alarmas y seguridad.

Las edificaciones que sean de cuatro pisos en adelante deben presentar estudios de suelo para su permiso de construcción.

Para todos los edificios mencionados, debe considerarse por una parte a los edificios cuya altura de edificación supere los dos pisos o los 6 metros de altura, deberán contar con ductos verticales de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, y por otra los edificios que superen los tres pisos o los 9 metros de altura que deberán contar además con ductos horizontales de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y de ventilación según los casos.

Por tanto, no se permitirán instalaciones empotradas en losas o paredes, excepto las de acometida final a las piezas sanitarias, eléctricas o similares.

En todo lo pertinente, estas edificaciones deberán acogerse a las disposiciones vigentes en las normas INEN.

3.6.5 Análisis del tiempo de validez de los documentos

Para aprobación de planos, permisos de construcción, líneas de fábrica, ornato y mantenimiento de viviendas. A partir de la fecha de su expedición, tendrá validez durante el periodo que se detalla:

- a) Para informes de línea de fábrica, certificación de afección de la propiedad y datos preliminares, un año;
- b) Para la aprobación de anteproyectos, un año;
- c) Para la aprobación de planos definitivos, un año para iniciar la construcción;
- d) Para permisos de ejecución y construcción menores de 3 meses; y,
- e) Para los permisos de construcción mayor a un año que se encontrasen paralizados, si no cumple el plazo, el interesado tendrá que actualizarlo, pagando por ello el valor de un décimo (1/10) del salario mínimo vital vigente por cada tres meses de retardo en la actualización.

Para la ejecución de una construcción mayor se solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Babahoyo el Informe de regulación urbana y línea de fábrica. Y para la ejecución de cualquier otra obra se lo hará previa la inspección de la Dirección de Gestión del Territorio o la institución delegada.

3.6.6 Análisis de interesados

- Es obligación del interesado proporcionar a la Dirección de Gestión del Territorio o la institución delegada, las facilidades para su movilización.
- Toda autorización de las que habla este capítulo contiene de manera implícita la obligación del propietario y el profesional encargado de la obra, el compromiso de pagar todos los gastos al GADMB, por provocar desperfectos en la vía pública, aceras, pavimentos, cañerías, postes de luz y cableado eléctrico que se destruyeren o afectaren por motivo de la construcción.
- Para cumplimiento de esta obligación el propietario suscribirá una letra de cambio como garantía por el profesional encargado por un valor igual al 10% del valor del presupuesto de la construcción.

- Para la ejecución de las obras indicadas los propietarios y otros profesionales autorizados deberán sujetarse al siguiente trámite:

a) Para el informe de regulación urbana.

Será expedido por la Dirección de Gestión del Territorio o la institución delegada a pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés, previo el pago de la tasa equivalente a USD 2,00, y en caso de ser necesario una inspección se pagará una tasa de USD 5,00, los gastos de transporte corren a cargo del propietario/a.

Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, las unidades competentes del municipio o la Institución delegada por el GAD-Babahoyo, deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos establecidos:

A) Procedimiento para permiso de construcción obra menor: hasta 36 m² en construcción, mejoramiento, cerramiento, cubierta, reparaciones, y losa hasta 60 m².

Procedimiento inicial: Solicitud de Trámite, solicitando permiso de construcción.

Requisitos para el permiso de construcción: 2 carpetas con:

- ✓ Copia de cédula
- ✓ Copia de certificado de votación
- ✓ Medición de Solar actualizada
- ✓ Copia de escritura del solar inscrita y catastrada
- ✓ Copia última carta de pago del impuesto predial.
- ✓ Copia última carta o certificado de no adeudar el agua potable.
- ✓ Hoja de responsabilidad técnica llenada y firmada por el profesional responsable.
- ✓ Copia del permiso de uso de vía pública.

B) Permiso de construcción, para edificios hasta tres (3) pisos:

Procedimiento inicial: Solicitud de Trámite, solicitando permiso de construcción.

Requisitos para el permiso de construcción: 2 carpetas con:

- ✓ Copia de cédula
- ✓ Copia de certificado de votación

- ✓ Copia de escritura del solar inscrita y catastrada
- ✓ Copia última carta de pago del impuesto predial
- ✓ Copia última carta o certificado de no adeudar a EMSABA EP
- ✓ Juegos de planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas,
- ✓ agua potable y sanitarias a escala 1 :50 firmados y sellados por el
- ✓ profesional responsable cada juego, colocado en una carpeta desde
- ✓ Formato A 1. (Si es el caso).
- ✓ Hoja de responsabilidad técnica llenada y firmada por el profesional.
- ✓ Copia del permiso de uso de vía pública.
- ✓ Formulario de Encuestas de Edificaciones del INEC,
- ✓ Archivo de planos en digital (CD).
- ✓ Línea de fábrica y plan regulador
- ✓ Medición de solar actualizada
- ✓ Permiso del Cuerpo de Bomberos Municipal de Babahoyo (en caso de
- ✓ tener locales comerciales)

C) Permiso de construcción, para edificios de más de cuatro (4) pisos:

Procedimiento inicial: Solicitud de Tramite, solicitando permiso de construcción.

Requisitos para el permiso de construcción: 2 carpetas con:

- ✓ Copia de cédula
- ✓ Copia de certificado de votación
- ✓ Copia de escritura del solar inscrita y catastrada
- ✓ Copia última carta de pago del impuesto predial.
- ✓ Copia última carta o certificado de no adeudar a EMSABA EP
- ✓ Juegos de planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas,
- ✓ agua potable y sanitarias a escala 1 :50 firmados y sellados por el
- ✓ profesional responsable cada juego, colocado en una carpeta desde
- ✓ Formato A 1. (Si es el caso).
- ✓ Hoja de responsabilidad técnica llenada y firmada por el profesional.
- ✓ Copia del permiso de uso de vía pública.

- ✓ Formulario de Encuestas de Edificaciones del INEC,
- ✓ Archivo de planos en digital (CD)
- ✓ Línea de fábrica y plan regulador
- ✓ Medición de solar actualizada
- ✓ Certificado ambiental.
- ✓ Permiso del Cuerpo de Bomberos Municipal de Babahoyo
- ✓ Estudio de suelos

D) Procedimiento para renovación del permiso de construcción:

Requisitos para el permiso de construcción: 2 carpetas con copias de cada una,

- ✓ Copia de cédula
- ✓ Copia de certificado de votación
- ✓ Copia de escritura del solar inscrita y catastrada
- ✓ Copia última carta de pago del impuesto predial.
- ✓ Copia última carta o certificado de no adeudar el agua potable.
- ✓ Juegos de planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas,
- ✓ agua potable y sanitarias desde escala 1 :50 firmados y sellados por el
- ✓ profesional responsable cada juego colocado en una carpeta desde
- ✓ Formato A 1. (si es el caso).
- ✓ Hoja de responsabilidad técnica llenada y firmada por el profesional.
- ✓ Copia del permiso de uso de vía pública.
- ✓ Certificado ambiental.
- ✓ Fotografía del lote.
- ✓ Certificado del Cuerpo de Bomberos. (En caso de ser un edificio de más de pisos)

3.6.7 Análisis de la competencia de los profesionales

Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica, como: dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones, se respetarán las normas de zonificación establecidas por la Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Babahoyo y de sus parroquias rurales,

las regulaciones contenidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de Construcción.

Cada trabajo de arquitectura y urbanismo para los cuales se requiera autorización municipal, debe ser realizado por un Arquitecto/ a, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Arquitectura.

Cada trabajo de diseño especializado de ingeniería, sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones para el cual se requiera aprobación municipal, debe ser realizado por un ingeniero de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Ejercicio Profesional de la Ingeniería.

Cada trabajo de construcción para el cual se requiera autorización municipal, debe efectuarse mediante la supervisión técnica de un Arquitecto/a en calidad de Director/a de Obra, de acuerdo a las disposiciones de las respectivas leyes de ejercicio profesional.

La autoridad municipal se reserva el derecho de determinar los casos en los que se requiere la presentación de diseños especializados de ingeniería sea estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica o de comunicaciones y otros, en relación con la importancia del trabajo y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ordenanza, sobre la presentación de planos.

- a) Todos los planos, para su aprobación deben presentarse debidamente firmados por el Arquitecto, Ingeniero Civil o profesional calificados, debiendo indicarse sus nombres y números de registro de acuerdo a las leyes de ejercicio profesional.
- b) La dirección de ejecución de los trabajos de una obra hasta su total terminación, deberá hallarse a cargo de uno de los profesionales asignados para tal efecto; el mismo que será responsable por la inobservancia a las disposiciones pertinentes de esta ordenanza o por los perjuicios ocasionados a terceros. Si se produce el cambio de Director Técnico a petición escrita de éste (Residente de la Obra) o del propietario, se dará trámite en el plazo máximo de 10 días, debiendo notificarse para su conocimiento a la otra parte.
- c) Construcciones a partir de 60.00m² deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional competente.

3.6.8 Análisis del control de construcciones

Para el control del proceso de construcciones se atenderá lo siguiente:

a) Inspecciones. - Se permitirá el acceso a los funcionarios municipales encargados de realizar inspecciones y verificaciones en las construcciones, con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las normas y demás leyes afines.

b) Actas de Inspecciones. - Con el Permiso de Construcción se mantendrá un Libro de Actas de Inspecciones, en la que se consignarán las observaciones del caso. Tales Actas constarán de original y duplicado, para mantener en obra, y para incorporar al expediente municipal, respectivamente.

Las inspecciones no relevan de la responsabilidad profesional al responsable de la dirección técnica de la obra.

Accesibilidad para personas con capacidades especiales.

Todas las obras de Accesibilidad para personas con discapacidad, se considerarán obras prioritarias y de atención inmediata, en todo lo que tenga que ver en construcción, adaptación, renovación, remodelación y adecuaciones.

La accesibilidad, además de contemplar las Normas Técnicas, debe satisfacer la real necesidad de las personas con discapacidad, para su libre independencia de movilidad.

a) Los Departamentos de Obras Públicas, Dirección de Gestión del Territorio, y/o Planificación. Del GAD Municipal, encargados de las obras municipales y de generar y entregar los permisos de construcción para toda obra de infraestructura; arquitectura; de regeneración urbana y rural; de edificios públicos y privados que implique concurrencia masiva de público a determinados lugares; exigirán y controlarán que se diseñen, construyan, remodelen y habiliten, y que éstas guarden estricta relación con las "Normas Técnicas INEN sobre Accesibilidad de las Personas con Discapacidad al medio físico".

b) De no haberse tomado en cuenta estas condiciones, el Municipio negará la autorización de la ejecución de los trabajos; de haberse iniciado ordenará su

paralización hasta tanto se subsane la omisión; y de no cumplirse con las Normas Técnicas de Accesibilidad, ésta deberá demolerse.

d) Las personas con discapacidad tendrán tratamiento preferencial en todo tipo de trámite municipal a través de sus dependencias y ventanillas para el pago de sus obligaciones; correspondiendo a los funcionarios y empleados municipales el cumplimiento de ésta disposición, para lo cual la municipalidad realizará la publicidad necesaria, así como la capacitación al personal encargado de estos trámites. Su incumplimiento de éste artículo, será sujeto de sanción de acuerdo a las disposiciones constantes en los Reglamentos municipales.

CAPITULO IV: PROPUESTA

4.1 Título de propuesta

Procedimientos administrativos sancionadores en ordenanzas municipales para el control de construcciones en el cantón Babahoyo.

4.2 Objetivo

Elaborar una propuesta que mejore la comunicación entre el GAD Municipal del cantón Babahoyo y la ciudadanía para el otorgamiento de permisos para la construcción de edificaciones.

4.3 Justificación

La existencia de construcciones sin el permiso respectivo puede atribuirse a una combinación de factores complejos y multifacéticos, en contextos donde existe una gran brecha entre las clases sociales, algunas personas pueden sentirse excluidas del acceso a la vivienda adecuada, la falta de recursos económicos puede llevar a la construcción ilegal como una forma desesperada de asegurar un techo sin pasar por los procedimientos legales.

Los procesos burocráticos para obtener los permisos de construcción pueden ser complejos y lentos, la falta de claridad en los requisitos y la duración del proceso puede desmotivar a los ciudadanos a buscar los permisos adecuados. La corrupción dentro de las instituciones encargadas de otorgar los permisos de construcción puede generar un desánimo entre la población, llevándolos a optar por construcciones ilegales como una forma de evitar los sobornos y facilitar el proceso.

En algunos casos, la población puede no estar completamente informada sobre la necesidad de obtener permisos antes de construir.

Una sanción común para construcciones ilegales es la demolición de las estructuras, esto no solo implica la pérdida del esfuerzo invertido, sino también la generación de conflictos y resentimientos en la comunidad afectada.

Las autoridades pueden imponer multas significativas como medida disuasoria. Sin embargo, estas sanciones financieras a menudo afectan más a aquellos con recursos limitados, perpetuando el ciclo de construcciones ilegales.

La desconfianza hacia las instituciones gubernamentales puede llevar a la falta de colaboración ciudadana. Si la población percibe que las autoridades no actúan de manera justa o transparente, es menos probable que cooperen voluntariamente.

Por lo antes expuesto, la proliferación de construcciones ilegales sin permisos se debe a una combinación de factores socioeconómicos, burocráticos y culturales. Las sanciones actuales, centradas en la demolición y multas, a menudo no abordan las raíces subyacentes del problema.

Es esencial implementar estrategias que simplifiquen los procesos burocráticos, promuevan la transparencia y eduquen a la población sobre la importancia del cumplimiento legal para abordar eficazmente este desafío.

4.4 Descripción de la propuesta

La Constitución del Ecuador en el numeral 6 de su artículo 76 contempla este principio, en armonía con la normativa del régimen sancionador, en este caso, La ley establecerá la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones penales, administrativas o de otra naturaleza.

La aplicación de las respectivas sanciones en cada uno de los procedimientos administrativos sancionadores se debe observar y aplicar los siguientes principios contenidos en la Sección Cuarta del Capítulo VII, del Título VIII del COOTAD, en su artículo 396, que establece el principio de proporcionalidad donde se describen los siguientes criterios para la gradación de la sanción a aplicar, entre estos están la trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida; el grado de

intencionalidad; la reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y, la cuantía del eventual beneficio obtenido.

para la imposición de las sanciones respectivas se debe guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, para la gradación de la sanción se debe tener en cuenta los siguientes criterios: - La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida. El grado de intencionalidad. La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; la reincidencia y la rebeldía se consideran como agravantes en el cometimiento de la infracción. La cuantía del eventual beneficio obtenido; esto debido a que en base de la cuantía se calcula la multa que se va a aplicar de ser el caso.

4.4.1 Inspección de las edificaciones

La Jefatura de Control de Construcciones, con inspecciones periódicas velará para que se cumplan los permisos y planos aprobados de construcción de las edificaciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón.

Se verificará que el desarrollo de la obra, se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la Dirección de Gestión del Territorio o la institución delegada, las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, y la Norma Ecuatoriana de la Construcción.

Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran datos falsos en el mismo, el departamento de control de Construcciones y la Dirección de Gestión del Territorio, suspenderán el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

La Dirección de Gestión del Territorio o la Entidad Colaboradora, enviará un listado de los permisos aprobados a la Dirección de Avalúes y Catastros para que realice las inspecciones correspondientes en todas las construcciones aprobadas y que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del Cantón Babahoyo y pueda actualizarse el catastro urbano y/o rural.

La Jefatura de Construcciones, en caso de requerirlo, coordinará con los Departamentos correspondientes la realización de las inspecciones para verificar que

el desarrollo de la obra se ejecute de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas, según las disposiciones del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás Leyes pertinentes.

4.4.5 Obligaciones del constructor y propietario

Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector de Construcciones o al delegado de la Dirección de Justicia y Vigilancia. El área de Construcciones, exigirá al constructor la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción en un lugar visible, mantener en la obra los permisos y copia de los planos aprobados: arquitectónicos y estructurales durante el transcurso de la construcción.

La Jefatura de Construcciones a petición o de oficio, verificará el cumplimiento de permisos y planos aprobados. Deberá remitir una copia de los informes de las inspecciones y una certificación de cumplimiento de la edificación según planos y permisos aprobados a la Dirección Técnica de Gestión del Territorio, en el momento que se hayan concluido los trabajos o cuando sean solicitados.

4.4.6 Sanciones

Las sanciones serán impuestas, según el caso al propietario o al representante legal del inmueble. A los técnicos que aprueben y resultaren responsables de las infracciones, y al no motivar los informes con la respectiva norma jurídica a aplicarse.

a) Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa igual al valor total del terreno: excepto cuando el Concejo Municipal convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

- b) Sanciones por construcción sin permiso ni planos aprobados o Aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación: La cuantía de las multas por construcción sin permiso ni planos aprobados o aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 20 Sanciones según la zonificación

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² . CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m ²)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m ²)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m ²)
			COEFICIENTE RBU		
1	0,54	14,91	0,68	1,01	1,35
2	14,92	29,29	0,82	1,23	1,67
3	29,30	43,66	0,95	1,45	1,99
4	43,67	58,04	1,08	1,66	2,31
5	58,05	72,41	1,20	1,86	2,63
6	72,42	86,78	1,32	2,05	2,94
7	86,79	101,16	1,43	2,24	3,26
8	101,17	115,53	1,53	2,42	3,58
9	115,54	129,91	1,63	2,60	3,90
10	129,92	144,28	1,71	2,77	4,22
11	144,29	158,65	1,80	2,93	4,54
12	158,66	173,03	1,87	3,09	4,86
13	173,04	187,40	1,94	3,23	5,18
14	187,41	201,78	2,00	3,38	5,49
15	201,79	216,15	2,06	3,51	5,81
16	216,16	230,52	2,11	3,64	6,13
17	230,53	244,90	2,15	3,76	6,45
18	244,91	259,27	2,19	3,88	6,77
19	259,28	273,65	2,21	3,99	7,09
20	273,66	288,02	2,24	4,09	7,41
21	288,03	302,39	2,25	4,18	7,73
22	302,40	316,77	2,26	4,27	8,04
23	316,78	331,14	2,26	4,36	8,36
24	331,15	345,52	2,26	4,43	8,68
25	345,53	359,89	2,25	4,50	9,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

- c) Sanciones por alteración de proyecto: La cuantía de las multas por alteración de proyecto zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 21 Sanciones por alteración de proyecto

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² -CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m ²)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m ²)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m ²)
			COEFICIENTE RBU		
1	0,54	14,91	0,45	0,68	0,90
2	14,92	29,29	0,54	0,82	1,11
3	29,30	43,66	0,63	0,97	1,33
4	43,67	58,04	0,72	1,11	1,54
5	58,05	72,41	0,80	1,24	1,75
6	72,42	86,78	0,88	1,37	1,96
7	86,79	101,16	0,95	1,50	2,18
8	101,17	115,53	1,02	1,62	2,39
9	115,54	129,91	1,08	1,73	2,60
10	129,92	144,28	1,14	1,85	2,81
11	144,29	158,65	1,20	1,95	3,03
12	158,66	173,03	1,25	2,06	3,24
13	173,04	187,40	1,29	2,16	3,45
14	187,41	201,78	1,34	2,25	3,66
15	201,79	216,15	1,37	2,34	3,88
16	216,16	230,52	1,41	2,43	4,09
17	230,53	244,90	1,43	2,51	4,30
18	244,91	259,27	1,46	2,59	4,51
19	259,28	273,65	1,48	2,66	4,73
20	273,66	288,02	1,49	2,73	4,94
21	288,03	302,39	1,50	2,79	5,15
22	302,40	316,77	1,51	2,85	5,36
23	316,78	331,14	1,51	2,90	5,58
24	331,15	345,52	1,51	2,35	5,79
25	345,53	359,89	1,50	3,00	6,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

- d) Sanciones por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros: La cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 22 Sanciones por alteración de línea de fabrica

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² -CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m ²)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m ²)	INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m ²)
			COEFICIENTE RBU		
1	0,54	14,91	0,30	0,45	0,60
2	14,92	29,29	0,36	0,55	0,74
3	29,30	43,66	0,42	0,64	0,88
4	43,67	58,04	0,48	0,74	1,03
5	58,05	72,41	0,53	0,83	1,17
6	72,42	86,78	0,59	0,91	1,31
7	86,79	101,16	0,63	1,00	1,45
8	101,17	115,53	0,68	1,08	1,59

9	115,54	129,91	0,72	1,16	1,73
10	129,92	144,28	0,76	1,23	1,88
11	144,29	158,65	0,80	1,30	2,02
12	158,66	173,03	0,83	1,37	2,16
13	173,04	187,40	0,86	1,44	2,30
14	187,41	201,78	0,89	1,50	2,44
15	201,79	216,15	0,91	1,56	2,58
16	216,16	230,52	0,94	1,62	2,73
17	230,53	244,90	0,96	1,67	2,87
18	244,91	259,27	0,97	1,72	3,01
19	259,28	273,65	0,98	1,77	3,15
20	273,66	288,02	0,99	1,82	3,29
21	288,03	302,39	1,00	1,86	3,43
22	302,40	316,77	1,01	1,90	3,58
23	316,78	331,14	1,01	1,94	3,72
24	331,15	345,52	1,00	1,97	3,86
25	345,53	359,89	1,00	2,00	4,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

- e) Sanciones por falta rótulo de Dirección Técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas: La cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 23 Sanciones por falta rótulo de dirección técnica

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² - CATASTRO)		INFRACCIÓN LEVE (21 - 50 m ²)	INFRACCIÓN MEDIA (51-200 m ²)		INFRACCIÓN GRAVE (MÁS 200 m ²)
				COEFICIENTE RBU		
1	0,54	14,91	0,23	0,34	0,45	
2	14,92	29,29	0,27	0,41	0,56	
3	29,30	43,66	0,32	0,48	0,66	
4	43,67	58,04	0,36	0,55	0,77	
5	58,05	72,41	0,40	0,62	0,88	
6	72,42	86,78	0,44	0,68	0,98	
7	86,79	101,15	0,48	0,75	1,09	
8	101,17	115,54	0,53	0,83	1,20	
9	115,54	129,91	0,54	0,87	1,30	
10	129,92	144,28	0,57	0,92	1,41	
11	144,29	158,65	0,60	0,98	1,51	
12	158,66	173,03	0,62	1,03	1,62	
13	173,04	187,40	0,66	1,08	1,73	
14	187,41	201,78	0,67	1,13	1,83	
15	201,79	216,15	0,69	1,17	1,94	
16	216,16	230,52	0,70	1,21	2,04	
17	230,53	244,90	0,72	1,25	2,15	
18	244,91	259,27	0,73	1,29	2,26	
19	259,28	273,65	0,74	1,33	2,36	

20	273,66	288,02	0,75	136	2,47
21	288,03	302,39	0,75	139	2,58
22	302,40	316,77	0,75	142	2,68
23	316,78	331,14	0,75	145	2,79
24	331,15	345,52	0,75	148	2,89
25	345,53	359,89	0,75	150	3,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

- f) Sanciones por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso: La cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 24 Sanciones por falta de planos aprobados en obra

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m ² -CATASTRO)		COEFICIENTE E RBU
1	0,54	14,91	0,30
2	14,92	29,29	0,37
3	29,30	43,66	0,44
4	43,67	58,04	0,51
5	58,05	72,41	0,58
6	72,42	86,78	0,65
7	86,79	101,16	0,73
8	101,17	115,53	0,80
9	115,54	129,91	0,87
10	129,92	144,28	0,94
11	144,29	158,65	1,01
12	158,66	173,03	1,08
13	173,04	187,40	1,15
14	187,41	201,78	1,22
15	201,79	216,15	1,29
16	216,16	230,52	1,36
17	230,53	244,90	1,43
18	244,91	259,27	1,50
19	259,28	273,65	1,58
20	273,66	288,02	1,65
21	288,03	302,39	1,72
22	302,40	316,77	1,79
23	316,78	331,14	1,86
24	331,15	345,52	1,93
25	345,53	359,89	2,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

g) Sanciones por Construcciones con permisos y autorizaciones caducadas: La cuantía de las multas por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas zonificación se calculará multiplicando el RBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 25 Sanciones por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas

CATEGORIA	DE VALOR DEL SUELO -Costo Por m ²		RBU
1	0,54	14,91	0,25
2	14,92	29,29	0,28
3	29,30	43,66	0,31
4	43,67	58,04	0,34
5	58,05	72,41	0,38
6	72,42	86,78	0,41
7	86,79	101,15	0,44
8	101,17	115,53	0,47
9	115,54	129,91	0,50
10	129,92	144,28	0,53
11	144,29	158,65	0,56
12	158,66	173,03	0,59
13	173,04	187,40	0,63
14	187,41	201,78	0,66
15	201,79	216,15	0,69
16	216,16	230,52	0,72
17	230,53	244,90	0,75
18	244,91	259,27	0,78
19	259,28	273,65	0,81
20	273,66	288,02	0,84
21	288,03	302,39	0,88
22	302,40	316,77	0,91
23	316,78	331,14	0,94
24	331,15	345,52	0,97
25	345,53	359,89	1,00

Fuente: Ordenanza municipal de Babahoyo (2023)

Considérese la Remuneración Básica Unificada (RBU) vigente a la fecha de la notificación al propietario del inmueble o al profesional a cargo de la obra para la determinación del valor a cancelar por concepto de infracción.

Por lo antes expuesto, para los años 2021 y 2022 según la información ingresada al GAD Babahoyo, tuvieron 149 solicitudes ingresadas, de las cuales 90 correspondían a tipo de obra mayor, 107 solicitudes de ejecución de obra sin permiso de construcción, y solo 8 de esos casos tenían la documentación completa, entre otros tipos de sanciones, y solo se lograron ejecutar 2 clausuras de obra, mientras

que de 149 tramites, se pudo dar seguimiento solo a 65 y aplicar la sanción respectiva, pero no tengo registro de que hayan sido ejecutadas.

Tabla 26 *Estadísticas año 2021 y 2022 GAD Babahoyo para sanciones*

AÑO	2021	2022	TOTAL
OBRA MENOR	55	4	59
OBRA MAYOR	61	29	90
N° SOLICITUDE SINGRESADAS	116	33	149
ALTERACIÓN DE PROYECTO	1	0	1
CON PERMISO	5	2	7
DENUNCIA	11	1	12
FUERA DE LÍNEA DE FABRICA	2	1	3
INSPECCIÓN PAGO	7	3	10
RENOVACIÓN DE PERMISO DE CONST.	1	0	1
PERMISO CON PLANOS	3	5	8
SIN PERMISO	86	21	107
SANCIÓN /CLAUSURA	2	1	Ejecutada
SANCIÓN /CONTROL	43	22	No ejecutada

Elaborado por: Gavilánez (2024)

En el análisis de esta investigación, a continuación, se presenta el cuadro de información recolectada y dada seguimiento.

Tabla 27 Sanciones año 2023, seguimiento

Permiso pagado	Sanción	Nº orden	Fecha de solicitud	Sector/ciudadela	Tipo de permiso	Área	Descripción	Tipo de sanción	Segunda notificación
	7	1	02/02/2023	EL MAMEY	om	26	verificación de línea de fabrica	fuera de línea de fabrica	se encuentran efectuando un proyecto en el sector y se emita la correspondiente sanción
06/02/2023	control	2	02/02/2023	EL PIREO	om	27	mejoramiento de fachada en punto alto y pintura 2 pisos	sin permiso	
	3	3	03/02/2023	CALLE AVENIDA 5 Y RICAUTE	om	-	construcción planta alta	sin permiso	trae propuesta de solución
06/02/2023	control	4	04/02/2023	1 DE MAYO	om	36	construcción en planta alta hormigón armado de zinc	sin permiso	
	3	5	04/02/2023	4 DE MAYO	-	-	construcción planta baja	sin permiso	
d		6	04/02/2023	CALLE 10 DE AGOSTO	-	-	construcción planta alta la antena en la terraza bloquea b	denuncia	va a solicitar los permisos respectivos y se compromete a reparar la filtración de la losa y daño de humedad
04/02/2023	control	7	04/02/2023	CALLE 6 Y K	om	30	cerramiento y posterior	sin permiso	
04/02/2023	control	8	04/02/2023	CALLE TRANSVERSAL 12	om	20	construcción planta baja	sin permiso	aumento de construcción en lindero anterior hormigón armado cubierta de zinc
	3	9	04/02/2023	MANUEL MUNOZ RUBIO	-	-	construcción planta baja patio pozo cectico	sin permiso	
	3	10	05/02/2023	MUÑOZ RUBIO	-	-	construcción planta baja	sin permisos	no hay cambios en la construcción

05/02/2023	control	11	05/02/2023	MUÑOZ RUBIO	om	35	construcción de vivienda planta baja en planta alta casa de hogar de cristo madera cubierta de zinc	sin permiso	
	3	12	06/02/2023	EL MAMEY	o+	definir	corregir escalera en plano	sin permiso	no tiene que salirse de la línea de fabrica
		13	06/02/2023	EL MAMEY	-	-	verificación de línea de fabrica	fuera de línea de fabrica	se encuentran efectuando un proyecto en el sector y se emita la correspondiente sanción
10/05/2023	control	14	07/02/2023	EL SALTO	o+	400	construcción planta baja zinc	sin permiso	regularizar el permiso de construcción con planos está construyendo otra cosa del permiso
	3	15	07/02/2023	ZUÑIGA	o+	definir	conts pb y pa	sin permiso	no se presento
	3	16	07/02/2023	EL SALTO	om	30	construcción planta baja hormigo armado zinc	sin permiso	
08/02/2023	control	17	07/02/2023	NUEVO SUBURBIO	om	60	remodelación de fachada planta alta	sin permiso	
07/02/2023	control	18	07/02/2023	VIRGILIO ZUÑIGA 1	om	60	construye planta baja con cubierta de losa hormigón armado	permiso	
d	denuncia	19	07/02/2023	5 DE JUNIO Y MARTIN ICAZA	denuncia	-	antena colocada encima de la terraza en las area de tendedero del dep de la señora pozo	-	oficio de alcaldia ab-cgg-2023-054-g-of de defha 29 de enero del 2023 con codigo 346
	3	20	08/02/2023	SAN JOSE	o+	150	cerramiento en la parte frontal	sin permiso	

d	denuncia	21	09/02/2023	VOLUNTAD DE DIOS 1	denuncia	-	permiso de construcción de planta baja	denuncia	tiene que rectificar el lindero posterior se necesita realizar medición. para definir el solar 02
d	denuncia	22	09/02/2023	L,OTIZACIÓN DE MUJERES SOLAS	denuncia	-	permiso de construcción de planta baja	denuncia	
	3	23	09/02/2023	MANUEL MUÑOZ RUBIO	om	6.7	ha enlucido la pared tubo para drenar	sin permiso	
d	inspección	24	09/02/2023	VIRGILIO ZUÑIGA 2	-	definir	no se pudo observar la medición	inspección	revisar solar en lindero posterior la construcción del solar 6 toca la construcción del solar 16
		25	10/02/2023	CALLE A Y AV. JORGE VILLEGAS	o+	120	construcción planta baja	sin permiso	
	3	26	11/02/2023	CALLE 54 Y CALLE 6	-	-	construcción planta baja	sin permiso	va a resolver lo del escalón y se analizarlo dela ventana
d	denuncia	27	11/02/2023	CDLA. 4 DE MAYO	-	-	construcción planta baja	denuncia	la pared no está enlucida falta completar una hilera de ladrillos, está construyendo una nueva pared, el agua cae como chorro de su propia cubierta, el dueño da permiso para que enluzca la pared
	3	28	11/02/2023	CALLE 53	o+	77	construcción planta alta	sin permiso	

	3	29	12/02/2023	AV. 25 DE JUNIO	om	25	construcción planta baja cubierta de zinc	sin permiso	es herencia dice tener poder de herederos que autoriza la construcción
	3	30	12/02/2023	CALLE TERCERA PEATONAL	om	120	mejoramiento cambio de cubierta de zinc a losa, hormigón armado	sin permiso	lleva hoja de responsabilidad técnica
	3	31	12/02/2023	LOTIZACION MUÑOZ RUBIO	-	-	construcción planta alta	sin permiso	
	8	32	12/02/2023	MUÑOZ RUBIO	o+	96	construcción de vivienda planta baja en planta alta casa de hogar de cristo madera cubierta de zinc	alteración de proyecto	
	3	33	13/02/2023	PRO MEJORAS	o+	100	permiso de construcción de planta baja	sin permiso	ya renovó el permiso
d	denuncia	34	13/02/2023	CALLE 24 Y CALLE 3M	-	-	construcción planta baja pared del vecino esta cedida alado del	denuncia	la losa no esta pasada es la pared que esta cedida hacia ellos mismos. se solicita que pidan la medición del que denuncia para definir linderos por que piensan levantar la pared
13/02/2023	control	35	13/02/2023	PRO MEJORAS	om	40	construcción de planta baja cerramiento posterior y lateral	sin permiso	alcance
14/02/2023	control	36	13/02/2023	PROMEJORAS	om	60	mejo. pa cub de zinc	sin permiso	
	control	37	14/02/2023	ARREAGA	o+	110	construcción de losa + zinc	permiso con planos	responsabilidad técnica
15/02/2023	control	38	14/02/2023	ARREAGA	om	31	cerramiento laterales y posterior	sin permiso	
17/02/2023	control	39	14/02/2023	ARREAGA	om	40	cubierta y autepecho de protección planta alta	sin permiso	mejora

	3	40	14/02/2023	MUÑOZ RUBIO	om	49.5	construcción planta baja cubierta de losa	sin permiso	
16/02/2023	control	41	14/02/2023		om	26.25	construcción planta baja con hormigón armado y cubierta de zinc	con permiso	
	7	42	15/02/2023	ESTADIO	-	-	construcción de planta baja cerramiento en el soportal	invade soportal	
	3	43	15/02/2023	MEJORAMIENTO	om	86.5	cambio cubierta de zinc	sin permiso	
16/02/2023	control	44	15/02/2023	MUÑOZ RUBIO	om	50	cerramiento y cubierta	sin permiso	
d	denuncia	45	16/02/2023	22 DE OCTUBRE	-	-	construcción planta baja	denuncia	el vecino lanza sus aguas servidas hacia su solar verificar y citar al vecino
	3	46	17/02/2023	AV. MARCOS BENETAZZO				sin permiso	tiene que renovar
17/02/2023	control	47	17/02/2023	SAN JOSE	om	68	cerramiento solar vacío	sin permiso	
	3	48	17/02/2023	ZONA CENTRAL CALLE AV. 3	o+	95	construcción planta alta	sin permiso	
	3	49	17/02/2023	SAN JOSE	o+			sin permiso	dice que ya va a solicitar el permiso el reviso los planos (2 de marzo 2023)
	3	50	17/02/2023	SAN JOSE CALLE VEHICULAR	o+	103	construcción en planta baja con losa de ha... un piso no están considerados el volado	sin permiso	esta notificado tiene dos carpetas con planos va a solicitar el permiso
	3	51	18/02/2023	LOT. ARREAGA	om	40	construcción planta baja hormigón armado cubierta de zinc	sin permiso	

d	denuncia	52	18/02/2023	LOT. ARREAGA 1	-	-	no hubo mejoramiento de suelo, el material no está cerca de la pared, no hay golpe con las maquinas ruido solo cuando cargan material 3 veces, ya no pone la gallineta para que no vibre, no está en zona central, si llega tarde se descarga al otro día	hacer rcc	
	3	53	18/02/2023	LOT. ARREAGA 1	-	-	construcción planta baja	sin permiso	
	3	54	18/02/2023	LOT. ZUÑIGA	o+	121	construcción planta baja	sin permiso	
d	denuncia	55	19/02/2023	5 DE JUNIO Y MARTIN ICAZA	-	-	antena colocada encima de la terraza en las área de tendedero del dep de la señora pozo	denuncia	
		56	19/02/2023	BARREIRO VIEJO	-	-	están cerrando el callejón	inspección	
		57	19/02/2023	ZONA CENTRAL	-	-	humedad en la pared a causa de la cubierta del vecino del solar planta alta	inspección	
		58	19/02/2023		-	-	solicitar permiso de construcción	inspección	ya arreglaron

d	denuncia	59	20/02/2023	LAS MERCEDES	denuncia	-	permiso de construcción de planta baja	denuncia	los usuarios tienen que realizar un acta de compromiso para en el momento de hacer la excavación para realizar el muro de contención los daños que se produjeran de la construcción existente corren a cargo del dueño de la construcción
22/02/2023	control	60	20/02/2023	NUEVO SUBURBIO	om	10	construcción de escalera interna	sin permiso	lleva hoja de responsabilidad técnica
	3	61	21/02/2023	EL MAMEY	om	8	construcción planta alta	sin permiso	
	3	62	21/02/2023	NUEVO SUBURBIO	om	17.5	construcción planta baja	sin permiso	mejora de vivienda 6 columnas
23/02/2023	control	63	21/02/2023	PRO MEJORAS	om	60	construcción planta alta con cubierta de zinc y entepiso de losa hormigón armado	sin permiso	la planta baja esta construida lleva hoja de responsabilidad técnica
		64	21/02/2023	SOLBRISAS	-	-	suspenden la construcción		
	control	65	21/02/2023	VIRGILIO ZUNIGA	om	60	existen dos postes de energía dentro del solar	con permiso	
	3	66	21/02/2023	MUÑOZ RUBIO				sin permiso	
	denuncia	67	21/02/2023	NUEVA ESPERANZA			invasión de linderos	denuncia	
	hacer rcc	68	21/02/2023					hacer rcc	

	3	69	22/02/2023	AV JORGE VILLEGAS Y CALLE A	o+	66	depurar permiso de obra con planos	sin permiso	
3	3	70	22/02/2023	AV MARCOS BENETAZO	o+	250		sin permiso	
23/02/2023	control	71	22/02/2023	CALLE 18 DE MAYO Y GARCIA MORENO	om	18	mejoramiento de vivienda	sin permiso	mejoramiento de vivienda planta alta alzado de pared lateral
	3	72	22/02/2023	CALLE VARGAS MACHUCA Y FLORES	om	36	construcción planta baja	sin permiso	solicita permiso de construcción
	3	73	22/02/2023	CARLOS ALVARADO	om	24	construcción planta alta	sin permiso	
10/09/2023	control	74	23/02/2023	CALLE CALDERON Y 4TA. PEATONAL	om	35	construcción planta baja hormigón armado cubierta de losa	sin permiso	lleva hoja de responsabilidad
	3	75	23/02/2023	PUERTA NEGRA	-	-	construcción planta baja	sin permiso	no puede construir hasta que tenga de su propiedad una escritura pública , se solicita que regularice el permiso para que pueda continuar la construcción
23/02/2023	control	76	24/02/2023	JORGES VARGAS MACHUCA Y RICAUTE	om	10	construcción de escalera interno de la vivienda	sin permiso	mejoramiento de vivienda lleva hoja de responsabilidad técnica

27/02/2023	control	76	24/02/2023	MATA DE CACAO	-	-	construcción lavadora falta de pared	sin permiso	medición para ver línea de fabrica y hacer la pared
		78	26/02/2023	AV. 25 DE JUNIO	om	30	construcción planta baja		ya retiro el permiso
	3	79	26/02/2023	LOT. MUÑOZ RUBIO	om	24	tiene que regularizar el permiso de construcción	sin permiso	
	inspección	80	26/02/2023	ZONA CENTRAL	-	-	humedad en la pared a causa de la cubierta del vecino del solar planta alta	inspección	
	3	81	26/02/2023	LA UNION	o+	150	construcción planta alta y cubierta de losa	sin permiso	tiene que regularizar el permiso
	3	82	27/02/2023	CALLE CALDERON Y 4TA PEATONAL	o+	100	mejoramiento construcción cubierta cuarto piso zinc con antepecho de seguridad	sin permiso	mejoramiento
	3	83	27/02/2023	PARAISO NORTE	o+	-	inspección confirmar muro	sin permiso	mejoramiento
21/02/2023	control	84	27/02/2023	ECDLA. 16 DE DICIEMBR	o+	80.5	construcción planta baja	sin permiso	
	3	85	27/02/2023	CALLE K Y CALLE	om	36	construcción planta baja	sin permiso	

	3	86	27/02/2023	CALLE MEJIA Y 2DA PEATONAL	om	35	construcción planta alta cubierta de losa	sin permiso	lleva hoja de responsabilidad
	3	87	27/02/2023	SAN JOSE			tiene permiso por 2 plantas, esta haciendo cerramiento	sin permiso	tiene que renovar el permiso
	3	88	27/02/2023	ZONA CENTRAL	o+	144	construcción planta alta	sin permiso	
	3	89	28/02/2023	CALLE 4 Y B	om	-	construcción planta baja la pared	sin permiso	el sr. baños indica que la pared fue hecha a medias con el dueño anterior, no tiene dos paredes hay que definir los anchos con medición , los pilares están empotrados hacia el sr. baños dejando todo el espacio para el sr, los dos tienen que pedir la medición
	3	90	28/02/2023	LOT, PRO MEJORAS	-	-	va a via publica, acta de compromiso	sin permiso	

	3	91	28/02/2023	SINDICATO DE CHOFERES	-	-		sin permiso	denuncia
	3	92	28/02/2023	VIA JUJAN SAN JOSE	-	-		sin permiso	
	3	93	28/02/2023	VIRGILIO ZUÑIGA#02	om	62	cerramiento solar hormigón armado y ladrillo	sin permiso	
	3	94	28/02/2023	PRO MEJORAS	o+	714.72	tres plantas con losa de terraza	sin permiso	el permiso lo emitieron el 17 de enero pc # 34
	3	95	02/03/2023	ESTADIO	-	-	tiene que desmembrarse del solar 18	sin permiso	
	3	96	02/03/2023	NUEVO SUBURBIO	-	-	el plano no incluye soportal la ph no incluye segundo piso	sin permiso	

	control	97	02/03/2023	OBREROS MUNICIPALES	-	-	ya renovó	con permiso	
	inspección	98	02/03/2023	ZONA CENTRAL	-	-	se va a realizar una nueva inspección para evaluar y tomar los correctivos necesarios	inspección	
	3	99	03/03/2023	LA NUEVA VENTURA	o+	80	construcción planta alta	sin permiso	
	3	100	03/03/2023	EL SALTO	o+		construcción planta alta	sin permiso	
	3	110	04/03/2023	EL MAMEY	-	-	construcción planta baja	sin permiso	
	3	110	04/03/2023	NUEVO SUBURBIO	-	-	construcción planta baja	sin permiso	ya fue a via publica

	3	112	04/03/2023	SINDICATO DE CHOFERES	-	-	construcción planta baja cerramiento anterior	sin permiso	
	3	113	04/03/2023	VIA JUJAN	-	-	construcción planta baja	sin permiso	
	3	114	04/03/2023	VIA VIA A QUEVEDO	o+	64	construcción planta baja	sin permiso	va a pagar el permiso de obra mayor
	3	115	05/03/2023	PRO MEJORAS	-	-	construcción planta alta y losa entre piso	sin permiso	
	3	116	05/03/2023	PRO MEJORAS	-	-	construcción planta baja patio construcción de casa de madera	sin permiso	pedir medición
	denuncia	117	09/03/2023		om		cerramiento	denuncia	no tiene escrituras

	3	118	09/03/2023	SAN GREGORIO	o+	96	construcción planta baja	sin permiso	
	3	119	04/06/2023	VIA A CHILINTOMO				sin permiso	parque de la paz
	acta via publica	120	04/07/2023	CALDERON ENTRE GARCIA MORENO Y 5 DE JUNIO			construcción planta baja	daños a la propiedad municipal	va a via publica a firmar una acta de compromiso por destrucción de acera (restitución al estado original)

Elaborado por: Gavilánez (2024)

Tabla 28 *Resumen de sanciones ejecutadas y por ejecutar año 2023*

AÑO	2023
N° SOLICITUDE SINGRESADAS	120
ALTERACION DE PROYECTO	1
CON PERMISO	4
DENUNCIA	11
FUERA DE LINEA DE FABRICA	2
HACER RCC	2
INSPECCION	7
PAGO RENOVACION DE PERMISO DE CONST.	1
PERMISO CON PLANOS	1
SIN PERMISO	91
SANCION /OTROS TIPOS	100
SANCION /CONTROL	20
SANCIONES EJECUTADAS	27
SANCIONES POR EJECUTAR	93

Elaborado por: Gavilanes (2024)

Por lo antes expuesto, se evidencia que la participación ciudadana para la solicitud de permisos de construcción para evitar que sean impuestas sanciones es muy poca, aunque la entidad les brinda seguimiento en el último año 2023, solo fueron 27 multas aplicadas y pagadas de 127 solicitudes ingresadas, 91 casos no contaban con el permiso antes de empezar a construir y fue aplicada esa sanción.

Para incentivar a la ciudadanía a obtener los permisos de construcción de manera voluntaria y evitar multas y sanciones, es crucial implementar medidas que hagan que el proceso sea más accesible, transparente y beneficioso. Aquí hay una propuesta que podría motivar a la ciudadanía a cumplir con los procedimientos legales:

1. Simplificación de procesos:

Procedimientos claros y simples: Simplificar los procesos para obtener permisos de construcción, asegurando que los requisitos sean claros, comprensibles y accesibles. La reducción de trámites y la eliminación de barreras burocráticas facilitarán que los ciudadanos cumplan con las regulaciones.

2. Educación y concienciación:

Campañas informativas: Realizar campañas de educación y concientización para informar a la ciudadanía sobre la importancia de obtener permisos de construcción. Estas campañas podrían destacar los beneficios de cumplir con la legalidad, como la seguridad estructural, la protección ante desastres naturales y la valorización de la propiedad.

3. Incentivos económicos:

Descuentos en tarifas: Ofrecer descuentos o tarifas reducidas en los costos asociados con la obtención de permisos de construcción para aquellos que cumplan voluntariamente con los procedimientos legales. Esta medida podría aliviar la carga financiera y servir como un incentivo positivo.

Créditos fiscales: Implementar créditos fiscales para aquellos que obtengan permisos de construcción, alentando así la conformidad y premiando el comportamiento responsable.

4. Apoyo técnico:

Asesoramiento gratuito: Proporcionar asesoramiento técnico gratuito a los ciudadanos que estén planeando construcciones, ayudándoles a comprender mejor los requisitos y facilitando el proceso de obtención de permisos.

5. Proceso en línea:

Plataformas digitales: Desarrollar plataformas en línea para la solicitud y seguimiento de permisos de construcción. Esto agilizará el proceso y permitirá una mayor transparencia, ya que los ciudadanos podrán monitorear el progreso de sus solicitudes de manera más eficiente.

6. Colaboración comunitaria:

Involucramiento de la comunidad: Fomentar la colaboración comunitaria al crear programas que destaquen el impacto positivo que tiene el cumplimiento de las regulaciones en la calidad de vida de todos. Establecer comités de vecinos que trabajen en conjunto con las autoridades para abordar problemas y facilitar la comunicación.

7. Inspecciones educativas:

Inspecciones informativas: Realizar inspecciones educativas en las áreas de construcción para informar a los propietarios sobre posibles infracciones antes de imponer sanciones. Brindar orientación sobre cómo corregir los problemas de manera voluntaria y evitar consecuencias más severas.

Esta propuesta busca cambiar la percepción de los permisos de construcción como una carga a una oportunidad para mejorar la seguridad, la calidad de las construcciones y recibir beneficios económicos. Al hacer que el proceso sea más amigable y beneficioso, se espera que la ciudadanía se sienta motivada a cumplir con las regulaciones sin la necesidad de imponer sanciones coercitivas.

CONCLUSIONES

De la investigación realizada se concluye que los usuarios al momento de construir o realizar algún tipo de remodelación de viviendas, deben necesariamente solicitar el permiso respectivo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo con la finalidad de evitar de que se les impongan una sanción por las facultadas a ellos atribuidas en la Ordenanza que regula el uso, ocupación del suelo y el control de construcciones dentro de la jurisdicción del cantón Babahoyo.

Se ha evidenciado que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo no ha socializado con la comunidad los requerimientos para el tratamiento del levantamiento de edificaciones ilegales, que permita garantizar los intereses tanto de la Municipalidad como los de los usuarios.

La proliferación de construcciones ilegales sin permisos se debe a una combinación de factores socioeconómicos, burocráticos y culturales. Las sanciones actuales, centradas en la demolición y multas, a menudo no abordan las raíces subyacentes del problema

La imposición de multas elevadas a los no refleja un verdadero equilibrio entre la capacidad económica, que debería tenerse como base el avalúo catastral del bien inmueble de propiedad contribuyente, con la finalidad de que sea directamente proporcional la sanción frente a la potestad sancionadora del GAD de Babahoyo. En el último año 2023, solo fueron 27 multas aplicadas y pagadas de 127 solicitudes ingresadas, 91 casos no contaban con el permiso antes de empezar a construir y fue aplicada esa sanción. Es esencial implementar estrategias que simplifiquen los procesos burocráticos, promuevan la transparencia y eduquen a la población sobre la importancia del cumplimiento legal para abordar eficazmente este desafío, como campañas educativas, incentivos económicos, apoyo técnico gratuito.

RECOMENDACIONES

Con el propósito de disminuir las abundantes sanciones a los contribuyentes por concepto de levantamiento de edificaciones ilegales es necesario que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Babahoyo emprenda una política socializadora de los requerimientos para la obtención de permisos de construcción.

Gestionar el cobro de multas y aplicar sanciones sin afectar negativamente a la ciudadanía, los municipios pueden implementar diversas estrategias que equilibren la necesidad de hacer cumplir las regulaciones con la consideración de las circunstancias individuales, como: Programas de pago flexibles, Evaluación de capacidad económica.

Establecer multas proporcionales a la gravedad de la infracción. Evitar imponer sanciones excesivas para garantizar que la penalización sea justa y proporcional al incumplimiento.

Garantizar una comunicación clara y transparente sobre las regulaciones, sanciones y procesos de apelación. Asegurar que la ciudadanía esté informada y comprenda las razones detrás de las sanciones.

Establecer procesos de apelación accesibles y justos para permitir a los ciudadanos impugnar las multas de manera efectiva en casos donde consideren que la sanción no es justa.

BIBLIOGRAFIA

- Aguila, A. (2006). *Industrializacion de la Edificacion de Viviendas. Tomo 1: Sistemas.* Mairena libros. Obtenido de <https://editorial.tirant.com/es/libro/industrializacion-de-la-edificacion-de-viviendas-tomo-1-sistemas-alfonso-del-aguila-garcia-9788493471132>
- Aguirre, G. (2014). *Repositorio de la Universidad Tecnica de Ambtao.* Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/8288/1/FJCS-DE-729.pdf>
- Amaya, O. (2022). *Repositorio UPN Universidad Pribada del Norte.*
- Andrade, I. (2021). *Repositorio Universidad Regional Autónoma de los Andes "UNIANDES".*
- Andrade, S. (2019). *Repositorio Universidad regional autónoma de Los Andes.*
- Arboleda, S., & Serna, E. (2019). *Presupuesto y programacion de obras, conceptos basicos.*
- Arrieta, I. A. (2021). *Repositorio Universidad Autónoma de los Andes " UNIANDES".*
- Bayas, H. (2023). *Repositorio Universidad Técnica de Ambato.* Obtenido de https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/38182/1/a_en_derecho_ad_ministrativo_-_hugo_fernando_bayas_villag%C3%93mez_-_aprobadas_hojas_preliminares_%281%29.pdf
- Briones & Silva. (2018). *Repositorio Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.*
- CEMIX. (2023). Obtenido de <https://www.cemix.com/tipos-de-mortero-en-la-construccion/>
- Chimborazo, A. S. (2018). *Repositorio Universidad tecnica de Ambato.* Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/29258/1/FJCS-DE-1095.pdf>
- COA, C. O. (2017). Obtenido de <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/11/COA.pdf>
- Coello, S. A. (2019). *Repositorio Universidad Regional Autónoma de Los Andes "UNIANDES".* Obtenido de <https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/10696/1/TUBEXCOMA B030-2019.pdf>

- Consejo de construcción industrializada. (2021). CCI. Obtenido de <https://construccionindustrializada.cl/2021/04/23/hormigon-fluido-y-montaje-monolitico-ahorro-seguridad-y-eficiencia-en-la-construccion/>
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). Obtenido de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf
- COOTAD. (2010). *Código orgánico organización territorial autonomía descentralización*. Obtenido de https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- COOTAD, C. o. (2010). Obtenido de https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/01/dic15_CODIGO-ORGANICO-DE-ORGANIZACION-TERRITORIAL-COOTAD.pdf
- Corporación de desarrollo tecnológico CHILE. (2018). *Camara chilena de la construccion*.
- Florez, E., & Hernandez, E. (2019). *Repositorio Universidad Santo Tomas Santiago de Cali*.
- GAD Babahoyo Ordenanza Municipal. (2016).
- GADM Babahoyo. (2023).
- Garces, M. (2021). *Repositorio Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil*.
- Gordillo, A. (2004). Obtenido de <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/1345/1/Gordillo-%20Derecho%20administrativo.%20Tomo%20III.pdf>
- Guevara, H. (2022). *Universidad Nacional del Chimborazo*. Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10162/1/Guevara%20Tapia%2C%20H%282022%29%20Estudio%20comparativo%20de%20los%20procedimientos%20administrativos%20sancionatorios%20en%20materia%20de%20fau%20na%20urbana%20en%20el%20Ecuador.%28Tesis%20de%20Posgrado%29>
- Guía especializada de rendición de cuentas para los GADS. (2020). *Consejo de participacion ciudadana y control social*.
- Hernandez, R., Fernandez, C., & Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación*. Mc Graw Hill.
- Hurtado, O. (2018). *Federacion interamericana del cemento*.
- INEC. (2023). *INEC*.

- LOOTUGS, R. d. (2016). Obtenido de <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/2020/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Us-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>
- Mallqui, K. (2021). *Repositorio Universidad Nacional Hermilio Valdizan - Perú.*
- Muenala, J., & Alvarez, G. (2016). *Archivo BAQ - Arquitectura panamericana.* Obtenido de <https://arquitecturapanamericana.com/industrializacion-en-la-construccion-de-vivienda-de-interes-social-en-el-ecuador/>
- Naranjo, D. V. (2022). *Repositorio Universidad Catolica del Ecuador Sede Ambato.* Obtenido de <https://repositorio.pucesa.edu.ec/bitstream/123456789/3823/1/78257.pdf>
- NEC. (2015). *Norma Ecuatoriana de la construccion.* Obtenido de https://cicp-ec.com/documentos/NEC_2015/NEC_SE_HM_Hormigon_Armado.pdf
- NEC, N. e. (2015). Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/documentos-normativos-nec-norma-ecuatoriana-de-la-construccion/>
- NEC, N. e. (2015). Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/GUIA-2-HORMIGON-ARMADO-.pdf>
- NEC, N. e. (2015). Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/9.-NEC-SE-AC-Estructuras-de-Acero.pdf>
- NEC, N. E. (2015). Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/documentos-normativos-nec-norma-ecuatoriana-de-la-construccion/>
- Ochoa, F., & Cias S.A.S. (2020). *ASOCRETO.*
- Paredes, R. (2021). *Repositorio Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.*
- Plan Nacional del Buen Vivir. (2023). Obtenido de <https://educacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/03/PNBV.pdf>
- PMBOK. (2017). *Project Management Institute, publisher.*
- Rabanal, D., & Su Chaqui, A. (2017). *Repositorio Universidad Señor de Sipán.*
- Ramón, A. (2020). *Escuela tecnica superior de arquitectura de Madrid.*
- Rodes, M., Vidaud, I., Calderin, F., & et al. (2018). VULNERABILIDAD INDUCIDA EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS CON MUROS DE. *Centro de Información y Gestión Tecnológica de Santiago, 76-93.*
- Rojas, D., & Oyala, J. (2020). *Repositorio Universidad Catolica de Colombia.*
- Romo, M. (2011). *Repositorio Universidad Tecnica Particular de Loja.*

- Salazar, A. (2018). *Repositorio Universidad Tecnica de Ambato*.
- Salazar, W. (2015). *Repositorio Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil*.
Obtenido de <http://repositorio.ulvr.edu.ec/bitstream/44000/609/1/T-ULVR-0584.pdf>
- Sanchez, J. (2021). *Acento*. Obtenido de <https://acento.com.do/opinion/r-que-r-con-la-industrializacion-en-la-construccion-8937590.html>
- Sarmiento, J. (2017). Vivienda industrializada: antecedentes en el mundo y propuesta al déficit de vivienda. *Redalyc*, 79-96. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/6297/629768816006.pdf>
- SNGRE, S. N. (2021).
- Vallejo, D. (2022). *Repositorio Universidad Católica del Ecuador - Ambato*.
- Vargas, B. (2007). Industrialización de la construcción para la vivienda social. *Revista Nodo N°3, volumen 2, 25-44*. Obtenido de <https://www.g-22.org/uploads/1/1/9/3/11936477/dialnet-industrializaciondelaconstruccionparalaviviendasoc-3396693.pdf>
- Zevallos, I. (2022). CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES QUE BRINDA UNA VIVIENDA CONSTRUIDA CON MUROS PORTANTES DE HORMIGÓN ARMADO: COMPARACIÓN RESPECTO AL MÉTODO TRADICIONAL. *INGENIAR Ingeniería, Tecnología e Investigación.*, Vol. 5 Núm. (10) Ed. Esp.