

Secretaría General, favor convocar a Sesión Extraordinaria el Martes 27 de Agosto a las 15h00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. CL.COOPPOT-016-2025-MI
Machachi, 26 de agosto de 2025

PARA: Tnlgo. Wilson Rodriguez
ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE: Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: Entrega del Informe Nro. 003-CL.COOPPOT-2025-I

El presente tiene como finalidad remitir el Informe Nro. 003-CL.COOPPOT-2025-I de la Comisión de Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, respecto PROYECTO DE "ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA", dando cumplimiento al MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0167-MI, de 29 de mayo de 2025, suscrito por la Abg. Johana Velozo, Prosecretaria del Concejo y al Memorando Nro. GADMCM-DIPALT-2025-01117-MI de 22 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial, para su tratamiento en primer debate por parte del Concejo Municipal.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE
LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Adjunto:

1. Informe Nro. 003-CL.COOPPOT-2025-I
2. PROYECTO DE "ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"
3. Expediente Original



Sala de
Concejales



INFORME DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA)

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. A través del Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-0839-M, de fecha 04 de junio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, Director de Planificación Territorial, remitió a Procuraduría Sindica, lo siguiente:

"(...) Por medio del presente me permito poner en su conocimiento que una vez subsanada las observaciones realizadas en primera instancia al Borrador del Proyecto de "ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA, considerando los aspectos técnicos y legales, la Dirección de Planificación Territorial remite el proyecto de la ordenanza en mención con la finalidad de que en apego a sus competencias y responsabilidades se emita el Informe favorable y se proceda a remitirla a la Comisión respectiva para su tratamiento.

A su vez solicito se analice la factibilidad de remitir el presente proyecto de ordenanza a las autoridades municipales con el fin de que se cuenta con la participación activa de estos, por ser de interés público. (...)"

- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1048-M, de fecha 11 de julio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, solicitó a Procuraduría Sindica, lo siguiente:

"(...) solicito de la manera más comedida se me ponga en conocimiento si el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales propuesto por la Arq. Mayra Tasipanta, Concejala del cantón Mejía, ya ha sido puesto en conocimiento de Procuraduría Sindica para su respectivo análisis, conforme a los compromisos asumidos en la mesa de trabajo realizada de esta normativa tan importante para el cantón, y así poder cubrir la demanda de la ciudadanía".

- 1.3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0366-M. de fecha 28 de febrero de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, volvió a remitir a esta Procuraduría Sindica





el borrador del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, para su revisión, frente a lo cual esta Procuraduría Sindica procedió a devolver el expediente administrativo a la Dirección de Planificación Territorial, a través del Memorando Nro. 038-PS-DEV-2025, de fecha 21 de abril del 2025, señalando entre otras cosas que:

“(…) se recuerda y exhorta a la Dirección de Planificación Territorial que las observaciones realizadas por cualquier dependencia sobre un proyecto de ordenanza deben ser debidamente consideradas, con el fin de evitar la repetición de esfuerzos infructuosos. Es fundamental garantizar que el trabajo realizado no se transforme en una labor innecesaria, sino que tenga un impacto efectivo y productivo en el proceso de formulación normativa. En este contexto, es imperativo que se tomen en cuenta las observaciones jurídicas emitidas mediante el Criterio Jurídico Nro. 049-CJ-PS-2024, de fecha 04 de diciembre de 2024, y se incorporen las recomendaciones de las instancias competentes dentro del procedimiento de formación normativa. Esto se subraya porque, según el análisis”.

- 1.4. Mediante INFORME Nro. 003-PS-ORD-2025, de 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, manifiesta lo siguiente:

“(…) 4. DEL CRITERIO DE PERTINENCIA:

Con base en el análisis integral efectuado por esta Procuraduría Sindica, se considera de fundamental importancia dejar constancia de que el presente criterio de pertinencia, respecto del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, se sustenta principalmente en la necesidad objetiva del territorio, en concordancia con la habilitación jurídica que respalda la propuesta normativa. Esta valoración se formula, además, en atención a los principios de oportunidad y celeridad que rigen la gestión administrativa y que deben orientar la actuación de la administración pública en el ejercicio de sus competencias normativas.

*En tal virtud, esta Procuraduría emite **criterio de pertinencia** condicionada a la subsanación de las observaciones contenidas en el presente informe, recomendando que, en el curso del procedimiento legislativo, se proceda a la adecuación normativa correspondiente, garantizando así su validez, coherencia y efectiva aplicabilidad.*





Asimismo, se exhorta a la unidad administrativa requirente a que atienda y solvante las observaciones formuladas durante la fase de análisis y deliberación normativa, etapa en la cual corresponde depurar y perfeccionar el contenido del proyecto, con el fin de asegurar su correcta implementación conforme a las competencias municipales establecidas en la legislación aplicable.

5. RECOMENDACIÓN. -

En virtud de lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que el presente Informe Jurídico, junto con el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, sea remitido a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, así como a la Comisión de Legislación, a fin de que procedan con su análisis y revisión técnica correspondiente, tomando en consideración las observaciones formuladas en el presente pronunciamiento.

*De igual manera, esta **Procuraduría Síndica** considera pertinente recomendar que, en el marco del tratamiento de la presente propuesta normativa, se convoque a las direcciones técnicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía que guardan relación directa con el objeto de la ordenanza, a fin de que participen con sus criterios y aportes especializados durante el proceso de deliberación en la Comisión. En tal virtud, se sugiere la presencia de los técnicos que ejecutaran el cuerpo normativo propuesto de la **Dirección de Planificación Territorial**, así como, la **Comisaría de Construcciones**, cuya intervención resulta fundamental para una valoración integral y técnicamente sustentada del proyecto normativo”.*

- 1.5. Mediante MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0167-MI, de fecha 29 de mayo de 2025, suscrito por la Abg. Johanna Velozo, Prosecretaria, en el cual remite a la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y al Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“En atención a la sumilla inserta por el señor alcalde en el Informe No. 003-PS-ORD-2025 de fecha 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, referente al proyecto de análisis de la “Ordenanza de reconocimiento y regularización de las construcciones informales del cantón Mejía”.

- 1.6. A través del Memorando Nro. CL.COOPPOT-011-2025-MI, de 04 de junio de 2025, suscrito por la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de





Legislación y Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, remiten al Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial, lo siguiente:

“En atención a la Sesión Extraordinaria de las Comisiones de: Legislación y Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, realizada hoy miércoles 04 de junio de 2025, a las 09h00, en la Sala de Concejales, convocada a través del Memorando Nro. CL.COOPPOT-010-2025-MI, de 02 de junio de 2025; el presente tiene como finalidad remitir el “PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA” a la Dirección de Planificación Territorial para que realice una mesa de trabajo con Procuraduría Síndica y Comisaría de Construcciones y se subsane las observaciones del Informe Jurídico Nro. 003-PS-ORD-2025, de 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, PROCURADOR SÍNDICO (E) y se envíe nuevamente a las Comisiones de: Legislación y Obras Públicas y Ordenamiento Territorial en un término máximo de ocho días, para continuar con el trámite correspondiente”.

- 1.7. Por medio del Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0699-MI, de fecha 16 de junio de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remiten a la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“En referencia al Memorando Nro. CL.COOPPOT-011-2025-MI, de fecha 04 de junio de 2025, a través del cual se remitió el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, con la finalidad de que esta dirección realice una mesa de trabajo con Procuraduría Síndica y con Comisaría de Construcciones; en tal virtud, pongo en su conocimiento que, se han realizado varias mesas de trabajo desde el 9 hasta el 13 de junio de 2025, a fin de incluir las observaciones realizadas por Procuraduría Síndica y Comisaría de Construcciones. En consecuencia, me permito comunicar a Ustedes que el día 17 y 18 de junio de 2025 se llevará a cabo la revisión final del proyecto de ordenanza, por tanto, una vez culminadas las mesas de trabajo e implementadas las observaciones finales se remitirá la iniciativa legislativa para el tratamiento correspondiente”.

- 1.8. Mediante Memorando Nro. CL.COOPPOT-012-2025-MI, de 30 de junio de 2025, suscrito por la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y





Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, realizamos la Insistencia para entrega del *“PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”*, al Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial.

- 1.9. A través del Memorando Nro. CL.COOPPOT-013-2025-MI, de 17 de julio de 2025, suscrito por la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, realizamos la *“SEGUNDA INSISTENCIA PARA REMISIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”*, al Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial.
- 1.10. Por medio del Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0944-MI, de fecha 24 de julio de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remiten a la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, la iniciativa legislativa *“PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”* con la finalidad de que se continúe con el procedimiento legislativo correspondiente, en atención al Mediante Memorando Nro. CL.COOPPOT-012-2025-MI, de 30 de junio de 2025 y al Memorando Nro. CL.COOPPOT-013-2025-MI, de 17 de julio de 2025.
- 1.11. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0992-MI, de fecha 04 de agosto de 2025, el Arq. David Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remiten a la Arq. Mayra Tasipanta, Presidenta de la Comisión de Legislación y Tnlgo. Jorge Carpio, Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“En atención a las sugerencias y observaciones formuladas en las sesiones extraordinarias de la Comisión Legislativa y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, celebradas el 30 y 31 de julio de 2025, en la sala de comisiones (...)

La Dirección de Planificación Territorial ha procedido a incorporar en el proyecto normativo las correcciones sugeridas; en consecuencia, remito y adjunto la iniciativa legislativa denominado “PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL





CANTÓN MEJÍA" con la finalidad de que se continúe con el procedimiento legislativo correspondiente.

2. BASE LEGAL:

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR (CRE)

Art. 10.- Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.

Art. 14.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

Art. 71.- La naturaleza o *Pacha Mama*, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos.

Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda.

El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.

Art. 72.- La naturaleza tiene derecho a la restauración. Esta restauración será independiente de la obligación que tienen el Estado y las personas naturales o jurídicas de indemnizar a los individuos y colectivos que dependan de los sistemas naturales afectados.

En los casos de impacto ambiental grave o permanente, incluidos los ocasionados por la explotación de los recursos naturales no renovables, el Estado establecerá los mecanismos más eficaces para alcanzar la restauración, y adoptará las medidas adecuadas para eliminar o mitigar las consecuencias ambientales nocivas.

Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.





Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 4. 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.

Art. 395.- La Constitución reconoce los siguientes principios ambientales:

1. El Estado garantizará un modelo sustentable de desarrollo, ambientalmente equilibrado y respetuoso de la diversidad cultural, que conserve la biodiversidad y la capacidad de regeneración natural de los ecosistemas, y asegure la satisfacción de las necesidades de las generaciones presentes y futuras.
2. Las políticas de gestión ambiental se aplicarán de manera transversal y serán de obligatorio cumplimiento por parte del Estado en todos sus niveles y por todas las personas naturales o jurídicas en el territorio nacional. (...)

Artículo 415.- El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos 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.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.





Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen, sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.

Art. 29.- Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados.- El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas:

a) De legislación, normatividad y fiscalización: (...)

Art. 53.- Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)

Art. 322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. (...)

3. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

3.1. En Sesión Extraordinaria de la **COMISION DE LEGISLACIÓN Y COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL** realizada miércoles 04 de junio de 2025, a las 09h00, en la Sala de Concejales, convocada mediante Memorando Nro. CL.COOPPOT-010-2025-MI, de 02 de junio de 2025, con la asistencia de los señores Concejales: Arq.





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Mayra Tasipanta-Presidenta de la Comisión de Legislación, Ing. Mayra Pillajo-Vocal de la Comisión de Legislación, Tnlgo. Jorge Carpio-Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial y Vicepresidente de la Comisión de Legislación, Mgs. María Fernanda Cornejo-Vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Ing. Vicente Ludeña-Vocal de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial además asiste el Mgtr. Israel Enríquez-Procurador Síndico, el MSc. Mario Andrade-Analista Jurídico 2, el Abg. Ricardo Vizuite-Comisario de Construcciones, la Tnlga. Aracely Menendez-Analista de Rentas 2, delegada de la Directora Financiera, Arq. David Gamboa-Director de Planificación Territorial, Ing. Sofía Guerrero-Especialista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo, Ing. José Bungacho-Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1 e Ing. Cristina Caicedo-Secretaria de la Comisión de Legislación.

Como punto número dos se realizó el “*Análisis y Resolución del MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0167, de 29 de mayo de 2025, suscrito por la Abg. Johanna Velozo, Prosecretaria, que contiene el INFORME No. 003-PS-ORD-2025, de 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, PROCURADOR SÍNDICO (E) respecto del Informe Jurídico del Proyecto de “ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”, previo su tratamiento en Primer Debate*”.

En la que los integrantes de las comisiones y asistentes, observaron y resolvieron lo siguiente:

- Una vez que el “*PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA*”, ha sido analizado, revisado y en su totalidad ha sido observado por los miembros de la Comisión de Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial y técnicos asistentes, remitir a la Dirección de Planificación Territorial para que realice una mesa de trabajo con Procuraduría Síndica y Comisaría de Construcciones y se subsane las observaciones del Informe Jurídico Nro. 003-PS-ORD-2025, de 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, PROCURADOR SÍNDICO (E) y se envíe nuevamente a las Comisiones de: Legislación y Obras Públicas y Ordenamiento Territorial en un término máximo de ocho días, para continuar con el trámite correspondiente.

3.2. En Sesión Extraordinaria de la COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL realizada el miércoles 30 de julio de 2025 a las 09h00 y jueves 31 de julio de 2025, a las 11h00, en la Sala de Comisiones, convocada mediante Memorando Nro. CL.COOPPOT-014-2025-MI, de 28 de julio de 2025, con la



Sala de
Concejales





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

asistencia de los señores Concejales: Arq. Mayra Tasipanta-Presidenta de la Comisión de Legislación, Ing. Mayra Pillajo-Vocal de la Comisión de Legislación, Tnlgo. Jorge Carpio-Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial y Vicepresidente de la Comisión de Legislación, Mgs. María Fernanda Cornejo-Vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Ing. Vicente Ludeña-Vocal de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial además asiste el Mgr. Israel Enríquez-Procurador Síndico, el MSc. Mario Andrade-Analista Jurídico 2, el Abg. Ricardo Vizuite-Comisario de Construcciones, la Mgs. Stefanny Pillajo-Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, la Tnlga. Aracely Menendez-Analista de Rentas 2, delegada de la Directora Financiera, el Arq. David Gamboa-Director de Planificación Territorial, la Mgs. María José Tapia-Analista de Inteligencia Territorial, la Ing. Sofía Guerrero-Especialista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo, el Ing. José Bungacho-Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1 e Ing. Cristina Caicedo-Secretaria de la Comisión de Legislación.

Como punto número dos se realizó el *“Análisis y Resolución del Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0944-MI, de 24 de julio de 2025, suscrito por el Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial respecto de la Iniciativa Legislativa “PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”, en atención a las observaciones realizadas en la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, efectuada el miércoles 04 de junio de 2025, previo su tratamiento en Primer Debate”*.

En la Exposición de Motivos:

- Se corrijan las observaciones de fondo realizadas.

En los Considerandos:

- ✚ Se cite de manera textual la normativa legal.

En el Articulado:

- ✓ En el Artículo 8, numeral 5, se cambie el texto: “Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI” por “ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda”.
- ✓ En el Artículo 9, se cambie los literales por numerales.
- ✓ En el Artículo 11, en el literal b, después de la palabra “modificatoria”, se incluya el siguiente texto: “o declarar en propiedad horizontal”
- ✓ En el Artículo 13, después de la palabra jurídica, se elimine el texto “que desee” y se incluya la palabra “para”, adicional se ordenen los literales conforme la documentación a presentar.





- ✓ En el Artículo 14, literal f) se cite de manera textual el significado de las siglas NEC.
- ✓ En el Artículo 16, se cambie el orden de los literales.
- ✓ En el Artículo 25 se modifique el tema de la tasa para mejor comprensión de la ciudadanía y se agregue un Artículo que abarque las exenciones, en el caso de ampliaciones de viviendas de interés social como área máxima 100 metros cuadrados.
- ✓ Se elimine el CAPÍTULO II ESTANDARES AMBIENTALES, puesto que son construcciones informales.

En las disposiciones:

- Se agregue como DISPOSICIÓN GENERAL CUARTA la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.
- Se agregue como DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA lo siguiente *“Las disposiciones de la presente ordenanza prevalecerán sobre cualquier otra ordenanza o norma local de igual o menor jerarquía que haga referencia a regularización de construcciones, y en caso de una duda de interpretación se aplicara la presente ordenanza”*.
- Se incluya en la DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA, después de la palabra Mejía, lo siguiente *“en un término de 60 días”*.
- Como DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, será la DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA, misma que se modifica en el siguiente texto: *“La Comisaría Municipal de Construcciones, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes, elaborará e implementará un acto normativo que regule el ejercicio de la potestad sancionadora, específicamente en materia de construcciones y que dentro de esta recoja el régimen de regularización establecido en la presente ordenanza. Dicho instrumento deberá establecer los mecanismos de articulación procedimental y normativa que permitan compatibilizar las acciones de control con los procesos de regularización, asegurando el respeto al debido proceso administrativo, la proporcionalidad de las sanciones y la eficacia del régimen jurídico aplicable, en un término de 90 días”*.
- Se agregue como DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA lo siguiente: *“La Dirección de Planificación Territorial establecerá los formatos y contenidos de los insumos necesarios para la regularización, en un término de 30 días de la sanción de la presente ordenanza”*.
- Se elimine la DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

3.3. En Sesión Ordinaria de la **COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL** realizada el martes 12 de agosto de 2025 a las 10h00, jueves 14 de agosto de 2025, a las 14h00 y miércoles 20 de agosto de 2025 a las 09h00 en la Sala de Comisiones, convocada mediante Memorando Nro. CL.COOPPOT-015-2025-MI, de 07 de agosto de 2025, con la asistencia de los señores Concejales: Arq. Mayra Tasipanta-





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Presidenta de la Comisión de Legislación, Ing. Mayra Pillajo-Vocal de la Comisión de Legislación, Tnlgo. Jorge Carpio-Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial y Vicepresidente de la Comisión de Legislación, Mgs. María Fernanda Cornejo-Vicepresidenta de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, Ing. Vicente Ludeña-Vocal de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial además asiste el Mgs. Wilson Castillo-Concejala, el MSc. Mario Andrade-Analista Jurídico 2, delegado del Procurador Síndico, el Abg. Ricardo Vizuete-Comisario de Construcciones, la Mgs. Stefanny Pillajo-Directora de Geomática, Avalúos y Catastros, el Arq. Alex Calero-Analista de Geomática 1, la Tnlga. Aracely Menendez-Analista de Rentas 2, delegada de la Directora Financiera, el Arq. David Gamboa-Director de Planificación Territorial, la Mgs. María José Tapia-Analista de Inteligencia Territorial, la Ing. Sofía Guerrero-Especialista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo, el Ing. José Bungacho-Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y uso de Suelo 1 y los Representantes del área de la construcción: Arq. Carlos Venegas, Sra. Rocío Santamaría, Arq. Oscar Jarrín, Arq. César Toapanta, Arq. Darwin Quillupangui, Arq. Eduardo Albuja, Arq. Marco Inaquiza, Abg. Vinicio Mosquera, Arq. Jorge Altamirano, Arq. Vinicio Amaguaña, Arq. Patricio Ger, Arq. Gonzalo Muñoz, Arq. Mauricio Guerrero e Ing. Cristina Caicedo-Secretaria de la Comisión de Legislación.

Como punto número dos se realizó el *“Análisis y Resolución del Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0992-MI, de 04 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. David Gamboa, Director de Planificación Territorial respecto de la Iniciativa Legislativa “PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA”, en atención a las observaciones realizadas en la sesión extraordinaria de la Comisión de Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, efectuadas el miércoles 30 y jueves 31 de julio de 2025, previo su tratamiento en Primer Debate”*.

En la Exposición de Motivos:

- Se aprueba la exposición de motivos sin novedad.

En los Considerandos:

- ✚ Se aprueba los considerandos sin novedad.

En el Articulado:

- ✓ En el Artículo 2, se elimine el siguiente texto *“con los parámetros autorizados en el territorio”*





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- ✓ En el Artículo 9, en el literal d, se elimine el siguiente texto *“o que ocupen retiros frontales a vías públicas”* y se agregue el siguiente texto *“u otro tipo de autorización”*.
- ✓ En el Artículo 9, en el literal e, se elimine el siguiente texto *“como aquellas que tenga una pared medianera y/o”*.
- ✓ El Artículo 11, literal d, queda de la siguiente manera: *“Cuando se pretenda habilitar el funcionamiento para nuevas actividades económicas en edificaciones con un aforo mayor a 20 personas que no cuenten con el correspondiente Certificado de Habitabilidad, permiso de construcción y/o autorización municipal emitido conforme a la normativa vigente o que no estén construidas de acuerdo con los parámetros autorizados y que se observe los requisitos de la ordenanza de permisos de funcionamiento vigente”*
- ✓ En el Artículo 9, eliminar el literal e y colocar como una DISPOSICIÓN GENERAL, a su vez agregar otro literal con el siguiente texto: *“Cuando se identifique que las actividades económicas ponen en riesgo la vida de los habitantes, debido a productos químicos o explosivos o al estado propio de la edificación”*.
- ✓ En el Artículo 13, en el literal l, se elimine el siguiente texto *“y certificado SENESCYT”*.
- ✓ En el Artículo 13, en el literal n, a finalizar se agregue el siguiente texto *“cuando no se evidencia la dotación de servicios en el IPRUS”*
- ✓ En el Artículo 13, en el literal r, a finalizar se agregue el siguiente texto *“según el Anexo técnico 1”*.
- ✓ En el Artículo 13, Requisitos para el caso de viviendas de interés social, se incluya literales, en el literal d, se elimine el texto *“el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda”* y se agregue el siguiente texto *“ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda”*.
- ✓ En el Artículo 14, literal f) se cite de manera textual el significado de las siglas NEC, posterior se agregue el siguiente texto *“de ser el caso”*
- ✓ En el Artículo 14, el literal g y literal h, se fusionen en un solo texto, quedando solamente el literal g con el siguiente texto: *“Ejercer la responsabilidad técnica de ejecución de obra conforme al proyecto aprobado en caso de requerir reforzamiento estructural, supervisando su desarrollo, y emitiendo los informes de control en las fases correspondientes y presentar el informe de cumplimiento de finalización obra de ser el caso para la emisión del certificado correspondiente”*.
- ✓ El Artículo 25 De la tasa de Regularización, queda de la siguiente manera: *“El perfeccionamiento del procedimiento de regularización de construcciones informales estará condicionado al pago del valor correspondiente por la revisión del estudio técnico presentado.*

Dicho pago deberá efectuarse con carácter previo a la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada. El cálculo del valor se realizará en función de la naturaleza y características técnicas de la edificación objeto de regularización, considerando para el efecto los criterios establecidos en la siguiente tabla:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Construcciones residenciales	Uno punto once por ciento (1.11%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones comerciales	Uno punto veinte por ciento (1.20%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Dos puntos uno por ciento (2.1%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados".

- ✓ Se elimine el Artículo 29.- Exoneración de parqueaderos para la promoción de la movilidad sostenible.

En las disposiciones:

- Se agregue como DISPOSICIÓN GENERAL SEXTA lo siguiente *"Cuando se planifique realizar una construcción nueva en un predio que cuente con una o más construcciones informales preexistas, se deberá hacer constar el área de implantación de las construcciones existentes como construcciones a regularizar, siempre y cuando no tengan relación estructural con la edificación nueva"*.
- Se agregue como DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA lo siguiente: *"La presente ordenanza tendrá un plazo de vigencia de 24 meses"*.

En el ANEXO TÉCNICO No. 1:

- Se incluya como numeral 1 la definición del Proceso Simplificado de regularización de construcciones informales, quedando de la siguiente manera:
"1. PROCESO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES"

Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento".

- El numeral 1, recorrerá como numeral 2.
- Se elimine los requisitos complementarios del proceso simplificado de regularización de construcciones informales.
- La Dirección de Planificación Territorial incorpore todas las observaciones en el Proyecto de *"ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"* y remita a la Comisión de: Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.
- La Comisión de Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial elabore el Informe Favorable para que se ponga en consideración del Concejo Municipal, el Proyecto de *"ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE*





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA", para su posterior tratamiento y aprobación en Primer Debate.

4. CONCLUSIÓN:

Una vez analizado el cuerpo normativo del Proyecto de Ordenanza y toda vez que se han subsanado las observaciones realizadas por los miembros de la Comisión de: Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, por unanimidad RESUELVEN emitir INFORME FAVORABLE al tratamiento en Primer Debate del PROYECTO DE *"ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"*

5. RECOMENDACIONES:

Por los antecedentes, base legal, análisis y razonamiento, conclusión, expuestas la Comisión de: Legislación y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, sugieren:

- 5.1. Solicitar al señor Alcalde ponga en consideración del Concejo Municipal, el presente informe, para el tratamiento respectivo.
- 5.2. Aprobar en Primer Debate del PROYECTO DE *"ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"*, por parte del Concejo Municipal.

Atentamente,

COMISIÓN DE LEGISLACIÓN



Firmado electrónicamente por:
**MAYRA ALEJANDRA
TASIPANTA CAIZA**
Validar Documento con FirmasC

Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA



Firmado electrónicamente por:
**JORGE ALBERTO
CARPIO**
Validar Documento con FirmasC

Tnlgo. Jorge Carpio
VICEPRESIDENTE



Firmado electrónicamente por:
**MAYRA JANETH
PILLAJO CHILIG**
Validar Documento con FirmasC

Ing. Mayra Pillajo
VOCAL



COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Firmado electrónicamente por:
**JORGE ALBERTO
CARPIO**
Validar Documento con FirmasC

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE



Firmado electrónicamente por:
**MARIA FERNANDA
CORNEJO LOAYZA**
Validar Documento con FirmasC

Mgs. María Fernanda Cornejo
VICEPRESIDENTA



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE EDUARDO
LUDEÑA CAMACHO**
Validar Documento con FirmasC

Ing. Vicente Ludeña
VOCAL



Sala de
Concejales



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-01117-MI

Machachi, 22 de agosto de 2025

PARA: Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

ASUNTO: Entrega de iniciativa legislativa "*PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA*"

De mi consideración:

De conformidad con las en las sesiones extraordinarias convocadas por la Comisión Legislativa y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, celebradas el 12 y 20 de agosto de 2025, en la sala de comisiones, me dirijo a Ustedes para informar lo siguiente:

La Dirección de Planificación Territorial en cumplimiento de la resolución adoptada por las Comisiones intervinientes el miércoles, 20 de agosto de 2025, remite y adjunta la propuesta técnico-legal de la iniciativa legislativa denominado "*PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA*", con los ajustes solicitados a fin de que se proceda a emitir el informe favorable y continúe con el procedimiento legislativo correspondiente.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Elaborado por:	Abg. María José Tapia A. Analista de Inteligencia Territorial
Revisado por:	Arq. Luis Andrade Especialista de Inteligencia Territorial

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES

22 AGO 2025 HORA 16:40
RECIBIDO Cristina C.
FIRMA



Dirección de
**Planificación
Territorial**

2



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PROYECTO DE ORDENANZA

Dirección de Planificación
Territorial

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE
LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES
DEL CANTÓN MEJÍA.





ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El vertiginoso crecimiento de las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía ha dado paso a un notable crecimiento caracterizado por construcciones de edificaciones que tiene por objeto brindar una vivienda digna, dignificando la vida de la población perteneciente al cantón Mejía, y brindando otros servicios como salud, comercio, servicios públicos, servicios sociales, industria, entretenimiento, entre otras actividades, que sostienen el funcionamiento del cantón.

Sin embargo, la construcción de estas edificaciones no se ha desarrollado conforme a los parámetros técnicos previstos en la Ordenanza de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente en el Cantón, ni en las Normas Ecuatorianas de la Construcción, debido a la informalidad con las que se construyeron, es decir dichas edificaciones fueron construidas sin contar con los permisos, licencias o autorizaciones conferidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

A consecuencia dichas edificaciones se mantienen en una condición de informalidad, lo que implica generar un proceso de reconocimiento por parte de la municipalidad acorde a la competencia exclusiva correspondiente al uso y control del suelo, por lo que deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física, jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar oportunidades de formalización del territorio, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

De acuerdo con la organización territorial nacional, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales dentro de sus competencias tiene la facultad de: *"Planificar 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 de suelo urbano y rural"*, convirtiéndolos en el ente responsable de mantener el orden de todas aquellas funciones urbanas y rurales de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia.

Esta condición de informalidad acarrea consecuencias técnicamente graves, por cuanto la ausencia de las garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma conlleva a que la gran mayoría de





estos inmuebles no cuenten con estudios técnicos de arquitectura, ingeniería y cálculo estructural, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución fiscalización de estructuras que los inmuebles formales están obligados cumplir.

CONSIDERANDOS

Que el artículo 11 de la Constitución de la Republica del Ecuador, en adelante Constitución, prescribe que el ejercicio de los derechos se regirá por los principios: aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de derechos humanos; prohibición de restricción del contenido de los derechos y garantías constitucionales; la aplicación de norma y la interpretación que más favorezca la efectiva vigencia de los derechos, entre otros;

Que el artículo 30 de la Constitución ordena que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;

Que el artículo 31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el artículo 66 en los numerales 2, 4, 13 y 26 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la vida digna que permita el acceso a la vivienda; el derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación; el derecho de petición y el derecho a la propiedad privada en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que el artículo 264 en los numerales 2, 5, 7 y 9 de la Constitución, establece que, los Gobiernos Municipales tienen la competencia de: *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras; planificar, construir y mantener la infraestructura física, equipamientos de salud y educación; formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*;

Que el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, desarrolla el derecho a edificar en el marco del derecho a la propiedad del suelo, estableciendo que, derecho a edificar consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, conforme con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el gobierno municipal, el cual se concede a





través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, cuando se cumpla con la planificación urbanística municipal, las normas nacionales sobre la construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos;

Que el artículo 17 de la LOOTUGS, indica: *"En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural";*

Que el artículo 24 de la LOOTUGS, define que *"La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";*

Que el artículo 79 de la LOOTUGS de los Permisos de edificación refiere: *"Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. (...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, y de la autorización otorgada";*

Que el artículo 80 de la LOOTUGS dispone: *"Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";*





Que el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: *"Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.*

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...)";

Que el artículo 111 de la LOOTUGS señala que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad de determinar la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo;

Que el artículo 112 de la LOOTUGS establece que, son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes: *"1) ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente, b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente; 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios; y 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente."*;

Que el artículo 113 de la LOOTUGS refiere que, *"son infracciones graves las siguientes: 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos, b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas, c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo; y 2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso."*;





Que el artículo 54 literal a), j) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, menciona que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"a) Promover el desarrollo para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales; j) implementar el derecho al hábitat y vivienda; o) regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";*

Que el artículo 55 literal a), b), i) del COOTAD, señala que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *"a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.";*

Que el artículo 57 literal a), w), x) del COOTAD, señala que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa para la emisión de ordenanzas para crear, modificar o suprimir tasas y contribuciones especiales; expedir ordenanzas de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas; regular y controlar el suelo y establecer el régimen urbanístico en el territorio del cantón;

Que el artículo 139 del COOTAD señala: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales (...) Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural (...)"*;

Que la Disposición General Décimo Quinta del COOTAD establece que: *"Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción";*

Que el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone que, la autoridad municipal podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, una vez que el inmueble cuente condiciones mínimas de habitabilidad que comprende: *"a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento; b) Cocina y baños terminados; c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente; y d) Áreas comunales*





construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.";

Que el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: *"Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos. La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional.";*

Que el artículo 194 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025, determina entre otros elementos: *"Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo conforme la Ordenanza emitida para la regularización de construcciones informales existentes";*

Que la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025 determina: *"La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).";*

Que el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo mediante Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, emitió "LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS"; de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;

Que el artículo 15 de Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, señala: *"(...) La Evaluación visual rápida de las estructuras tiene como objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154, que se utiliza*





para estructuras de nivel de desempeño para Prevención de Colapso. Por lo que, no es una evaluación concluyente, pero si un sustento técnico respaldado por una normativa vigente, que al complementar con el informe técnico de la evaluación visual rápida de la estructura se puede determinar el verdadero estado actual de la estructura (...)";

El Concejo Municipal del cantón Mejía en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

**ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES
DEL CANTÓN MEJÍA**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los planos aprobados por el GAD Municipal del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. – La presente ordenanza es aplicable en todo el territorio del cantón Mejía y regula exclusivamente el proceso de regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los planos aprobados por el GAD Municipal del cantón Mejía, siempre que dichas edificaciones sean susceptibles de cumplimiento de los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental.

La presente ordenanza es aplicable exclusivamente a las edificaciones informales construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.

Art. 3.- Principios Rectores. - La interpretación, aplicación e implementación de la presente ordenanza se regirá por los siguientes principios rectores:



- a. **Coordinación Institucional.** - Las unidades administrativas municipales actuarán de forma articulada y eficiente, conforme a sus competencias, para garantizar la coherencia técnica y jurídica del procedimiento.
- b. **Habitabilidad y funcionalidad.** - Las edificaciones de carácter informal que se sometan al proceso de regularización deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas indispensables que garanticen su habitabilidad, funcionalidad y seguridad, de conformidad con los parámetros técnicos, urbanísticos y normativos establecidos en la presente ordenanza.
- c. **Responsabilidad documental.** - Los documentos y declaraciones presentados en el marco del procedimiento de regularización serán de exclusiva responsabilidad de los promotores del trámite, eximiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de toda responsabilidad respecto de su veracidad. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que pudieren derivarse en caso de falsedad, omisión o inexactitud en la información proporcionada, conforme a lo establecido en la normativa legal vigente.
- d. **Pro-administrado.** - En caso de duda en la interpretación de las disposiciones contenidas en la presente regulación, esta deberá resolverse en favor de la persona administrada. Los derechos sustanciales de las y los administrados dentro del proceso de regularización prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre que tales deficiencias sean subsanables y no afecte derechos de terceros ni comprometa el interés público, conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.
- e. **Progresividad.** - El proceso de regularización se orientará al cumplimiento paulatino de los estándares técnicos, ambientales y urbanísticos mínimos, con el objeto de promover mejoras sustanciales en las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones, conforme a los parámetros establecidos en la presente Ordenanza.
- f. **Excepcionalidad.** - La regularización de edificaciones informales en el marco de la presente ordenanza constituye una medida de carácter excepcional, aplicable únicamente a aquellas construcciones que, habiendo sido ejecutadas sin las autorizaciones municipales correspondientes o, en su defecto, no están construidas de acuerdo a los planos aprobados, sean susceptibles de ajustarse a los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en la presente Ordenanza.
- g. **Temporalidad.** - La regularización de construcciones informales son de carácter temporal, limitando el proceso de regularización a las construcciones solo a las construcciones ejecutadas sin autorización





municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados hasta antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Art. 4.- Glosario. - Para efectos de aplicación, interpretación y ejecución de la presente ordenanza, se establecen los siguientes términos:

- a. **Certificado de habitabilidad de construcción regularizada.** - Documento habilitante que acredita formalmente la regularización de una construcción, autorizando su uso, futuras intervenciones, la declaratoria de propiedad horizontal y la habilitación para el desarrollo de actividades económicas, conforme con la normativa vigente.
- b. **Condiciones mínimas de habitabilidad.** - Conjunto de requisitos indispensables para la regularización de edificaciones, que incluyen la disponibilidad y funcionamiento pleno de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento; la existencia de cocina y baños terminados; la provisión de ascensores operativos cuando sean exigidos por la normativa nacional y local vigente.
- c. **Construcción informal.** - Edificación existente que ha sido ejecutada sin contar con las autorizaciones municipales requeridas por la normativa urbana vigente al momento de la edificación, tales como planos aprobados, licencia de construcción o certificado de habitabilidad o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con las autorizaciones municipales.
- d. **Construcciones provisionales.** - Estructuras de carácter temporal que no cumplen con los parámetros de seguridad estructural ni con los criterios mínimos de habitabilidad establecidos.
- e. **Promotores de la regularización.** - Se entenderá como promotores del proceso de regularización tanto a los propietarios de la construcción informal como a los profesionales legalmente habilitados que intervengan en la formulación técnica del proyecto de regularización y en la ejecución de las obras requeridas para su cumplimiento, conforme a lo establecido en la normativa vigente.
- f. **Construcción nueva.** - Toda edificación que se proyectan y construyen por primera vez en un terreno, la cual deberá cumplir de manera obligatoria con la normativa vigente y aplicable al momento de su aprobación.
- g. **Estudios de vulnerabilidad sísmica.** - La evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación tienen por objeto determinar la capacidad de una estructura para resistir un evento sísmico y evaluar





el riesgo potencial de daño e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

- h. Estructuras esenciales.** - Estructuras que deben funcionar antes, durante y después de un evento sísmico, tales como: Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria, instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil y las demás detalladas en la NEC.
- i. Estructuras de ocupación especial.** - Estructuras que pueden ser utilizadas como albergues para personas necesitadas luego de un evento sísmico, tales como: Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.
- j. Formularios FEMA P-154.** - Instrumento técnico de evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica, adoptado en el Ecuador mediante la Resolución No. 008-CTUGS-2020 y validado por el MIDUVI que permite mediante inspección visual sistemática, identificar de forma preliminar edificaciones con potencial riesgo estructural, sin reemplazar un análisis estructural detallado.
- k. Habitabilidad.** - Condiciones mínimas funcionales y constructivas para que una edificación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.
- l. Informe de inspección visual.** - Es el informe otorgado por un ingeniero civil en libre ejercicio, en donde se evidencia de manera visual el estado actual de la edificación, y en el cual se adjunta los formularios FEMA P-154.
- m. Licencia municipal de intervención constructiva.** - Acto administrativo expedido por la autoridad competente que autoriza la ejecución de obras de reforzamiento estructural y adecuación de las construcciones informales, con el fin de cumplir los estándares mínimos exigidos por esta ordenanza y posibilita su acceso al proceso de regularización.
- n. Mitigación.** - Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso. En el contexto del cambio climático, significa toda intervención humana encaminada a reducir las fuentes o potenciar los sumideros de gases de efecto invernadero.
- o. Vulnerabilidad sísmica.** - Es la probabilidad de que una estructura sufra daños por un sismo de determinada intensidad. Se asocia con las características físicas y estructurales de la edificación.





- p. **Zona de riesgo mitigable.** - Es aquel que puede ser reducido a niveles socialmente aceptables mediante medidas que reduzcan una determinada condición de riesgo, con la implementación de infraestructura o medidas restrictivas.

Áreas que puede ser identificadas y gestionadas por el Gobierno Municipal mediante sus direcciones o los entes competentes.

- q. **Zona de riesgo no mitigable.** - Es aquel cuyo costo de mitigación de riesgos logra condiciones razonablemente seguras ante futuros eventos peligrosos para los habitantes de un área determinada, supera el costo de reasentamiento de la población en riesgo, desde el punto de vista del GAD Municipal del Cantón Mejía. También es aquel riesgo para el cual no existen medios económicos o técnicos suficientes por parte del propietario para reducir el riesgo a un nivel razonablemente habitable en un área determinada.

Área donde, por las condiciones antes mencionadas o sus condiciones geológicas, hidrológicas o de otro tipo, no es posible aplicar medidas técnicas que eliminen o reduzcan el riesgo a niveles aceptables, por lo que no se admite regularización.

TÍTULO II DEL ALCANCE DE LA REGULARIZACIÓN

Art. 5.- De la Naturaleza. - La regularización de construcciones informales constituye un procedimiento administrativo excepcional mediante el cual la administración municipal verificará que una edificación existente, ejecutada sin la debida autorización municipal o, en su defecto, no están construidas conforme con los planos autorizados, cumple con los estándares mínimos de seguridad estructural, habitabilidad, funcionalidad, calidad ambiental y compatibilidad urbanística, conforme a la normativa técnica y legal vigente.

Este procedimiento se aplica de manera restringida, sujeto a criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos, y en ningún caso reemplaza el procedimiento de aprobación de proyectos establecido en la ordenanza local que regula las construcciones en el cantón Mejía.

Art. 6.- De los efectos jurídicos de la regularización. - La emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, una vez concluido el proceso técnico-administrativo de regularización, genera efectos jurídicos plenamente válidos frente a la administración pública, entre los cuales se destacan:





- a. La posibilidad de realizar nuevas intervenciones constructivas sobre la edificación regularizada, en estricta observancia de la normativa urbanística y técnica vigente.
- b. El acceso al procedimiento de declaratoria de propiedad horizontal para las construcciones regularizadas que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.
- c. La conclusión de los procedimientos sancionadores iniciados por el órgano de control municipal, así como el levantamiento de medidas preventivas y/o cautelares, previa verificación por parte del órgano competente, al considerarse una medida de resarcimiento jurídico.
- d. La incorporación legal de la construcción al catastro predial municipal, con la correspondiente actualización del valor de edificación.

Art. 7.- De los límites de la regularización. – El acto administrativo individual y expreso emitido al concluir el proceso, materializado en el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, produce efectos jurídicos exclusivamente sobre la edificación objeto de regularización, sin que ello implique la generación de derechos urbanísticos adicionales ni la exoneración de las obligaciones derivadas del ordenamiento territorial y ambiental vigente.

La regularización faculta el acceso a autorizaciones para futuras intervenciones constructivas, tales como ampliaciones o modificaciones. Sin embargo, en caso de edificaciones que se encuentren en proceso constructivo y sean objeto de regularización, se podrá aprobar en el mismo proceso la modificación o ampliación, sin que ello constituya antecedente válido para eludir el cumplimiento del procedimiento establecido en la normativa urbanística vigente aplicable.

TÍTULO III DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ADMISIBILIDAD

Art. 8.- Casos Admisibles. - Podrán acogerse de manera excepcional al procedimiento de regularización de construcciones informales, todas aquellas edificaciones existentes que, siendo de naturaleza pública o privada, cumplan con los siguientes criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos:





1. Construcciones ubicadas en suelo urbano o rural del Cantón Mejía, siempre que no vulneren la legislación nacional en materia ambiental, patrimonial ni de gestión de riesgos, y se ajusten a las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás instrumentos aplicables.
2. Construcciones existentes que carecen de permisos municipales, planos aprobados, licencias de construcción y/o certificado de habitabilidad, o que, habiéndolos obtenido, hayan incorporado modificaciones, ampliaciones o adiciones no autorizadas; teniendo en consideración los siguientes escenarios:
 - a. Hayan ocupado el retiro frontal dentro del predio.
 - b. Hayan ocupado los retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con convenios de adosamiento debidamente notariados y respeten las condiciones mínimas de habitabilidad, y no contravengan el régimen de servidumbres conforme al Código Civil.
 - c. Excedan los límites del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) o del COS total, de acuerdo con el número de pisos y el tipo de uso permitido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
 - d. Hayan incrementado la altura permitida, sin afectar derechos de terceros ni el paisaje urbano, siempre que se cuente con factibilidad de las entidades correspondientes para la dotación de servicios básicos y no se afecten derechos de terceros ni la imagen urbana.
 - e. Que no hayan observado los parámetros de aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa local de forma parcial, siempre que se demuestre, mediante verificación técnica, el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad estructural, funcionalidad y habitabilidad.
3. Construcciones situadas en zonas de riesgo mitigable, cuya exposición al peligro pueda ser subsanada mediante la ejecución de obras estructurales, correctivas o de estabilización, conforme a lo establecido en el informe geotécnico y de vulnerabilidad emitido por un profesional calificado, aprobado por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.
4. Construcciones existentes que cuenten con proyectos arquitectónicos previamente aprobados, pero no obtuvieron el respectivo permiso de construcción o licencia de construcción, siempre que las edificaciones ejecutadas correspondan al diseño aprobado o no presenten variaciones sustanciales que afecten los criterios de seguridad y funcionalidad.





5. Construcciones destinadas a vivienda, sin fines comerciales, que requieran declaratoria en propiedad horizontal, siempre que se cumpla con los parámetros establecido por el ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda.
6. Las construcciones informales que fueron regularizadas mediante procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza y que hayan realizado modificaciones y/o ampliaciones sin la respectiva autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los planos aprobados.

Art. 9.- Casos no admisibles. - No serán susceptibles de acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales establecido en la presente ordenanza, aquellas edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. Construcciones ubicadas en quebradas, riberas, zonas de protección hídrica, áreas de riesgo no mitigables, zonas patrimoniales, o en cualquier otro suelo destinado a usos o intereses colectivos, cuya presencia contravenga los principios de precaución, prevención ambiental y protección del interés general, considerando lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial y demás norma aplicable.
- b. Construcciones situadas en asentamientos humanos de hecho que carecen de regularización jurídica y administrativa.
- c. Construcciones que se encuentren dentro del área de influencia directa de los lahares de mayor peligro del volcán Cotopaxi, según el plano de amenazas del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (2004) o sus actualizaciones, y que no cuenten con obras de mitigación certificadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.
- d. Construcciones localizadas dentro de los radios de curvatura, derechos de vía de carreteras estatales o provinciales, áreas reservadas para infraestructura vial futura (según planificación del Ministerio de Infraestructura y Transporte o del GAD Provincial y/o Municipal), línea férrea, líneas de alta tensión, poliducto u otro tipo de afectación salvo autorización expresa del ente rector competente mediante informe técnico favorable.
- e. Construcciones adosadas que incumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, privacidad y seguridad, en paredes adosadas que contengan ventanas, aberturas o elementos que vulneren la privacidad de predios colindantes.





- f. Edificaciones que invadan total o parcialmente predios colindantes, cuya situación jurídica no haya sido resuelta mediante procesos de deslinde, partición o acuerdo formal debidamente protocolizado entre partes.
- g. Construcciones provisionales, temporales o desmontables que no cumplen con estándares de permanencia ni requisitos técnicos de seguridad estructural, y cuya naturaleza no justifica su inclusión en el procedimiento de regularización.
- h. Edificaciones desarrolladas dentro de unidades de propiedad horizontal que carezcan del consentimiento expreso de los copropietarios, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, o que incumplan las normas técnicas y parámetros estructurales aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía (GAD) correspondientes a la edificación original sometida a régimen de propiedad horizontal.
- i. Construcciones sujetas a procesos judiciales o administrativos en curso, cuya legalidad esté siendo cuestionada o impugnada por terceros o por la propia administración municipal, hasta su resolución definitiva.

Art. 10.- Verificación de admisibilidad. - La Dirección de Planificación Territorial será la encargada de verificar el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad e inadmisibilidad previstas en el presente capítulo. La constatación de uno o más supuestos de inadmisibilidad impedirá el inicio del procedimiento de regularización o en caso de haberse iniciado sin observar dichas causales dará lugar a su archivo inmediato y la terminación del trámite.

Art. 11.- Obligatoriedad de la regularización. - El proceso de regularización de construcciones informales será de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- a. Cuando existan edificaciones que hayan sido objeto de procedimientos administrativos sancionadores por haberse ejecutado sin los permisos municipales correspondientes.
- b. Para solicitar cualquier tipo de intervención constructiva nueva, ampliatoria o modificatoria, o declarar en propiedad horizontal en predios que cuenten con edificaciones construidas sin autorización municipal, debiendo regularizar las existentes antes de gestionar nuevas licencias.



- c. Cuando una edificación que haya sido construida sin permiso o que haya sufrido modificaciones sustanciales respecto del proyecto originalmente aprobado, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos estructurales y funcionales conforme a la normativa nacional y local.
- d. Cuando se pretenda habilitar el funcionamiento para nuevas actividades económicas en edificaciones con un aforo mayor a 20 personas que no cuenten con el correspondiente Certificado de Habitabilidad, permiso de construcción y/o autorización municipal emitido conforme a la normativa vigente o que no estén construidas de acuerdo con los parámetros autorizados y que se observe los requisitos de la ordenanza de permisos de funcionamiento vigente.
- e. Cuando se identifique que las actividades económicas ponen en riesgo la vida de los habitantes, debido a productos químicos o explosivos o al estado propio de la edificación.

Art. 12.- De la vinculación al proceso de regularización. – La emisión de actos administrativos destinados a habilitar edificaciones informales estará condicionada, de manera previa y obligatoria, al cumplimiento del procedimiento de regularización correspondiente.

El inicio del proceso de regularización no suspende, extingue ni excluye las sanciones impuestas, pendientes o en trámite, salvo que la Dirección de Planificación Territorial, en coordinación con la Comisaría de Construcciones, determine que el cumplimiento del procedimiento de regularización conlleva la corrección sustancial de la infracción cometida.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

Sección 1a. Reglas generales

Art. 13.- De los Requisitos- Toda persona natural o jurídica para acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales, deberá presentar obligatoriamente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la siguiente documentación general, sin perjuicio de información y documentación adicionales considerando cada tipo de procedimiento:

- a. Informe predial de regularización del Uso del Suelo del Cantón Mejía - IPRUS
- b. Certificado de Gravámenes actualizado;
- c. Levantamiento topográfico georreferenciado, validado por la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros;





- d. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales según los parámetros establecidos por la Dirección de Planificación Territorial;
- e. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble;
- f. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso;
- g. Certificado de no adeudar al municipio;
- h. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAAGE-MEJÍA EP;
- i. Copia del título de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de derechos y acciones deberán firmar los documentos habilitantes el 100% de los copropietarios;
- j. En caso de no ser el titular que solicite, adjuntar un poder notariado con razón de no revocatoria;
- k. Memoria fotográfica;
- l. Copia de cédula y registro municipal del o los profesionales a cargo del proyecto;
- m. Planos arquitectónicos físico y digital georreferenciado con formato DWG en versión 2007;
- n. Pago del servicio básico de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado o saneamiento, del año en curso, o documentación que justifique la dotación de servicios, cuando no se evidencia la dotación de servicios en el IPRUS.
- o. Requisitos específicos por procedimiento y tipología descritos en el anexo técnico No. 1 de la presente ordenanza;
- p. En los casos en que las construcciones informales se hayan legalizado en procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza se deberá adjuntar el informe de regularización y los planos;
- q. En los predios que existan bienes inmuebles Patrimoniales se necesitará informe favorable emitido por la Dirección de Planificación Territorial y notificado al ente rector, que determine que no existen afectaciones a la integridad física y/o visual del bien inmueble patrimonial; y,
- r. Declaración juramentada según el Anexo técnico 1.

La Dirección de Planificación Territorial podrá verificar, complementar o solicitar información adicional necesaria en función de la modalidad de procedimiento (ordinario o simplificado) y de las condiciones específicas de la construcción a regularizar.

Para el caso de viviendas de interés social se requiere adjuntar los siguientes requisitos:

- a. Copia simple del Convenio suscrito por el propietario y la entidad correspondiente.
- b. Informe donde conste el proceso constructivo, emitido por la dirección municipal o provincial responsable (en caso de que el documento se encuentre disponible.)
- c. Acta individual de entrega recepción de la vivienda, en caso de ser convenio con el Consejo Provincial.





- d. Copia de los planos arquitectónicos y estructurales de la vivienda tipo, proporcionados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha o ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.

En el caso de existir incrementos de áreas, se adjuntará un plano modificadorio exclusivo del área incrementada firmado por el profesional responsable, así como el archivo digital del proyecto en CD.

Art. 14.- De las Responsabilidades de los promotores de la regularización. - Durante el proceso de regularización de construcciones informales, los promotores del mismo sean estos los propietarios, así como los profesionales responsables de la elaboración técnica del proyecto y de la ejecución de obra asumen las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a. Presentar información veraz, completa y legalmente sustentada, incluyendo la declaración juramentada de tenencia, uso y antigüedad de la construcción.
- b. Facilitar el acceso a los técnicos municipales para la realización de inspecciones, verificaciones y controles de la construcción.
- c. Cumplir con los plazos y requerimientos establecidos por la Dirección de Planificación Territorial y demás dependencias competentes.
- d. Garantizar que la construcción regularizada no genere afectaciones a terceros, al espacio público o al entorno urbano.
- e. Suscribir y presentar los planos técnicos (para el caso de reforzamiento estructural, ampliación o remodelación), estudios técnicos, memorias y formularios de evaluación estructural, garantizando su adecuación a la normativa técnica vigente en caso de ser necesario.
- f. Realizar el levantamiento, diagnóstico técnico estructural y, cuando corresponda, formular el proyecto de reforzamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), de ser el caso.
- g. Ejercer la responsabilidad técnica de ejecución de obra conforme al proyecto aprobado en caso de requerir reforzamiento estructural, supervisando su desarrollo, y emitiendo los informes de control en las fases correspondientes y presentar el informe de cumplimiento de finalización obra de ser el caso para la emisión del certificado correspondiente.
- h. Cumplir con lo establecido en la Ley de Ejercicio Profesional y responder civil, administrativa o penalmente por errores, omisiones o falsedades en los documentos presentados.

El incumplimiento de las obligaciones y/o responsabilidades por parte de los promotores habilitará a la administración a suspender, archivar o anular el trámite de regularización, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar conforme al régimen jurídico vigente.





Art. 15.- Notificaciones y domicilio. - Para todos los efectos legales derivados del procedimiento de regularización de construcciones informales, los promotores deberán señalar obligatoriamente un domicilio físico y un correo electrónico válidos para la recepción de notificaciones dentro del trámite administrativo.

Las notificaciones efectuadas en cualquiera de los domicilios señalados, ya sea físico o electrónico, tendrán plena validez legal. Sin perjuicio de ello, en caso de efectuarse una notificación electrónica, esta podrá ser comunicada adicionalmente de forma personal al interesado o a su representante legal en las oficinas de la Dirección de Planificación Territorial, con fines informativos.

El administrado podrá modificar su domicilio en cualquier etapa del procedimiento, mediante solicitud escrita presentada ante la Dirección de Planificación Territorial, a fin de que dicha modificación quede debidamente registrada en el expediente administrativo respectivo.

Sección 2a. De los tipos de procesos

Art. 16.- La regularización de construcciones informales, en atención a sus condiciones particulares y a la naturaleza de la edificación, podrá tramitarse mediante dos tipos de procedimientos: el procedimiento simplificado y el procedimiento ordinario, cuyas especificaciones son las siguientes:

- a) **Procedimiento simplificado.** - Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

Para acogerse a esta modalidad, será obligatorio presentar un estudio técnico mediante la aplicación del instrumento denominado *Informe de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones* (FEMA P-154), el cual deberá ser elaborado por un ingeniero civil. Este informe permitirá determinar si la edificación cumple con los criterios mínimos de seguridad estructural y, por tanto, es susceptible de regularización sin la necesidad de análisis estructurales adicionales.

La aplicación del procedimiento simplificado se limitará exclusivamente a edificaciones destinadas a uso residencial y/o mixto, que cumplan simultáneamente con las siguientes condiciones técnicas:

- Altura máxima de hasta dos pisos sin subsuelos;





- Distancia entre ejes de columnas máxima de 5,00 metros;
- Altura entre pisos no superior a 3,00 metros; y,
- En el caso de uso mixto deberá cumplir la capacidad máxima de ocupación de 20 personas en planta baja y hasta 10 personas por cada área de 50 metros cuadrados de uso comercial en planta alta, dependiendo la actividad económica.

b) Procedimiento ordinario. - El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los planos autorizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía.

Art. 17.- Informe de cumplimiento de ejecución de obra. - En los casos en que la construcción esté sujeta a la ejecución de obras de reforzamiento estructural modificaciones o ampliaciones, esta deberá obligatoriamente acogerse al procedimiento ordinario de regularización. Para tal efecto, el promotor responsable de la ejecución de la obra deberá presentar un informe técnico final de cumplimiento, dirigido a la Dirección de Planificación Territorial.

Dicho informe deberá contener de manera detallada todas las evidencias que acrediten la correcta ejecución del reforzamiento estructural, tales como registros fotográficos, resultados de ensayos de laboratorio, fichas técnicas de materiales y demás documentación técnica pertinente, que respalde el cumplimiento de las normas técnicas aplicables.

La Dirección de Planificación Territorial, en ejercicio de sus atribuciones, podrá realizar inspecciones de verificación in situ y requerir información adicional que considere necesaria antes de emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Sección 3a. Etapas del procedimiento

Art. 18.- El procedimiento administrativo para la regularización de construcciones informales se desarrollará mediante etapas secuenciales, continuas y articuladas, conforme a lo dispuesto en la presente sección.

Art. 19.- Del inicio del procedimiento. - El administrado deberá presentar en la ventanilla única del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía el formulario oficial de regularización y





los requisitos generales establecidos en el artículo 13 de la presente ordenanza, así como los especificados en el anexo técnico N°1. La presentación de esta documentación constituirá el inicio formal del procedimiento de regularización.

Art. 20.- De la Verificación Técnica. – Una vez iniciado el proceso de regularización, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada. En caso de constatar que la documentación está incompleta, se requerirá al administrado que subsane las observaciones en un plazo máximo de diez (10) días. Transcurrido dicho término sin respuesta, se dispondrá el archivo del expediente, debiendo el administrado iniciar un nuevo proceso, cumpliendo con los requisitos y presupuestos legales vigentes.

De haberse cumplido los requisitos documentales o completada la información solicitada, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada y ejecutará una inspección técnica preliminar para verificar la veracidad de la información entregada.

Cabe señalar que, en el procedimiento simplificado, la inspección técnica será facultativa y estará sujeta al análisis que realice el técnico encargado sobre la documentación presentada.

Art. 21.- Del Pronunciamiento Técnico: La Dirección de Planificación Territorial, con base en el análisis detallado de cada expediente, emitirá el pronunciamiento técnico correspondiente, sujeto a las siguientes condiciones según la naturaleza de la edificación objeto de regularización:

- a. Cuando se constate que la edificación cumple con los requisitos técnicos, normativos y legales vigentes, sin requerir intervención adicional, el pronunciamiento dispondrá la emisión y entrega del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.
- b. En caso de que se identifiquen la necesidad de obras de reforzamiento estructural, modificación o ampliación por parte de la municipalidad, profesional o administrado, conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) o el interés del administrado, el pronunciamiento técnico condicionará la regularización a la emisión de la Licencia Municipal de Intervención Constructiva, autorizando la ejecución de dichas obras mediante el procedimiento de aprobación de planos previas a la obtención del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Art. 22.- Autorización de intervención constructiva. - Una vez emitida la licencia a que se refiere el literal b) del art. 21, el administrado dispondrá de un plazo máximo de un (1) año calendario para ejecutar las obras de reforzamiento estructural, plazo que podrá ser prorrogado una sola vez hasta por un máximo





de seis (6) meses, previa presentación de solicitud debidamente justificada y suscrita por los promotores de la regularización ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La autorización o denegación de la prórroga estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, la cual resolverá conforme a los fundamentos técnicos presentados por los promotores de la regularización. En caso de que no se otorgue la prórroga o haya vencido el plazo establecido sin que se haya efectuado el reforzamiento correspondiente, se procederá al archivo del expediente de regularización.

Al finalizar el proceso constructivo de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar tres (3) informes de avance de obra: Estado actual, proceso de ejecución del reforzamiento estructural principal y al finalizar el reforzamiento. Estos informes se remitirán a la Dirección de Planificación Territorial para su verificación.

Art. 23.- Finalización del proceso. - El procedimiento de regularización concluirá con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, cuya entrega dependerá del pronunciamiento técnico correspondiente, el cual podrá ordenar su emisión directa o condicionar su otorgamiento a la conclusión previa de las obras de reforzamiento establecidas según el proyecto técnico aprobado.

En los casos en que se dispongan obras de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar a la Dirección de Planificación Territorial los informes técnicos detallado en la presente ordenanza. Posteriormente, se programará una inspección de verificación para constatar el cumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas, en concordancia con los planos presentados, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normativa aplicable. Si de dicha inspección se confirma el cumplimiento íntegro de los requisitos técnicos y legales, la Dirección de Planificación Territorial procederá a emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se declara formalmente concluido el procedimiento de regularización, quedando la edificación reconocida como legalmente regularizada. Este hecho deberá ser notificado a la Comisaría de Construcciones y a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, para los registros y actualizaciones correspondientes conforme a sus competencias legales.

Art. 24.- Archivo anticipado del procedimiento. — Las solicitudes de regularización de construcciones podrán ser archivadas antes de la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada en los siguientes supuestos:





- a. Si el administrado incumple el plazo establecido para la ejecución de las obras de reforzamiento, el procedimiento será declarado automáticamente sin efecto, notificándose su archivo.
- b. Cuando los informes técnicos de evaluación estructural determinen que la edificación adolece de ruina o conlleva un riesgo inminente que impide su intervención segura, se negará la autorización de regularización y se notificará a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos para que adopte las medidas preventivas y se sugiere la desocupación del inmueble.

Sección 4a. De la tasa de Regularización

Art. 25.- La tasa de regularización deberá ser generada previo a la emisión de la aprobación de los planos arquitectónicos o la emisión del certificado de habitabilidad para aquellas construcciones que no necesiten una intervención adicional a lo ya construido. Dicho pago deberá efectuarse conforme a las siguientes tipologías:

Tipologías	Tasa
Construcciones residenciales y/o mixto	Uno punto once por ciento (1.11%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones comerciales	Uno punto veinte por ciento (1.20%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Dos puntos diez por ciento (2.10%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.

Art. 26.- Exenciones. - Las entidades públicas no estarán sujetas al pago de la tasa de regularización, siempre que la construcción a regularizar atienda un fin social.

Las viviendas de interés social construidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha o el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, están exentas del pago de la tasa por aprobación de la regularización por una única vez, siempre y cuando no hayan tenido procesos previos de regularización o aprobación de planos arquitectónicos.

En los casos en que se haya realizado ampliaciones o modificaciones a la vivienda de interés social de acuerdo al plano tipo hasta un máximo de 100 metros cuadrados también están exentas del pago de la tasa de regularización.





TÍTULO IV ESTÁNDARES PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

CAPITULO I ESTÁNDARES FUNCIONALES Y URBANÍSTICOS

Art. 27.- Redistribución de coeficiente de ocupación de suelo (COS). – En cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en relación al porcentaje de ocupación establecido para planta baja como el porcentaje de ocupación total del terreno, el coeficiente de ocupación de suelo para regularización de construcciones puede redistribuirse en diferentes formas de ocupación según lo que determine la dirección de planificación territorial mediante informe técnico, sin que el coeficiente total se incremente, por lo que se otorgará la forma de ocupación más favorable al usuario.

La redistribución de coeficientes de ocupación de suelo también se aplicará en aquellos predios en los que por afectaciones o retiros no se pueda garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros, o el área y dimensiones que se determine técnicamente en proyectos de vivienda de interés social aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial o el ente rector competente, en cuyo caso se redistribuirá el COS en las formas de ocupación que determine la Dirección de Planificación Territorial según su criterio técnico, con el fin de garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros en las áreas no afectadas.

Los informes de la Dirección de Planificación Territorial son habilitantes para el otorgamiento de las licencias urbanísticas que autorizan las intervenciones constructivas.

Art. 28.- Área mínima construible.- para todos los casos con el fin de que todos los ciudadanos ejerzan el derecho a la ciudad se permite por lo menos 60m² de construcción por los pisos que habilite el PUGS en altura en todo el territorio cantonal, para lo que la Dirección de Planificación Territorial podrá variar la forma de ocupación y coeficiente de ocupación de suelo mediante informe técnico sin requerir de otro elemento o dictamen, excepto en zonas de protección o riesgo, para estas zonas solicitará informe de factibilidad de la unidad administrativa pertinente.

CAPITULO II ESTÁNDARES ESTRUCTURALES

Art. 29.- Estándares estructurales. – Son los estándares mínimos exigibles a una estructura según la normativa aplicable en la fecha en la cual fue edificada, para esto el profesional a cargo del proyecto deberá





solicitar un informe de la edad de la construcción a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros en caso de que sea necesario regularizar construcciones edificadas con normativas anteriores, excepto para edificaciones que requieran realizar ampliaciones o modificaciones estructurales, las que deberán cumplir con la norma vigente.

TÍTULO V DEL ACOPLAMIENTO A LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 30.- Del resarcimiento jurídico. – La regularización de construcciones informales no exime al administrado de las responsabilidades derivadas de la inobservancia del ordenamiento jurídico vigente, particularmente por la ejecución de edificaciones sin contar con las autorizaciones correspondientes. En tal virtud, la tramitación del procedimiento de regularización no suspende, extingue ni impide el inicio o la continuidad de los procedimientos administrativos sancionadores que se deriven de la verificación de incumplimientos legales.

La regularización podrá ser considerada, cuando así lo determine la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con el órgano de control competente, como una medida de resarcimiento o reparación frente a la transgresión de la normativa urbanística, técnica o ambiental, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles o penales que correspondan conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 31.- De los procedimientos sancionadores en curso o concluidos. – En los casos en que, con ocasión de una construcción informal sujeta a regularización, se haya iniciado un procedimiento administrativo sancionador y el administrado previamente inicio el trámite de regularización, el Comisario de Construcciones podrá solicitar a petición de parte o de oficio a la Dirección de Planificación Territorial un informe sobre el estado del trámite de regularización; en cuyo caso podrá suspender el término de la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador hasta 90 días término. En caso de que el informe resulte favorable y se emita el correspondiente Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se procederá al archivo del expediente sancionador, siempre que este no haya concluido con resolución firme.

En los casos en los que el procedimiento sancionador haya culminado con la imposición de una sanción, el órgano de control podrá, como medida de ejecución, disponer la regularización obligatoria de la construcción informal. El incumplimiento de esta disposición podrá dar lugar a la imposición de multas coercitivas conforme a lo previsto en la normativa aplicable.





DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que haya ejecutado edificaciones sin las debidas autorizaciones urbanísticas o constructivas o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiene la obligación de someterse al procedimiento de regularización previsto en la presente ordenanza, siempre que su caso se enmarque dentro de los supuestos admisibles establecidos en esta norma.

SEGUNDA. – Se incorpora como parte integrante de esta ordenanza el Anexo Técnico No. 1, que establece los requisitos técnicos, formatos y procedimientos específicos aplicables tanto al procedimiento ordinario como al procedimiento simplificado de regularización de construcciones existentes. El cumplimiento de lo dispuesto en dicho anexo será obligatorio para el administrado y para la Dirección de Planificación Territorial, en todas las fases del trámite.

TERCERA. - Cuando exista actos normativos de aprobación de coeficientes de uso de suelo y formas de ocupación en urbanizaciones y fraccionamientos aprobados previa a la vigencia del PUGS la Dirección de Planificación Territorial respetará dichos actos normativos para el otorgamiento de aprobación de proyectos y licencias de construcción, siempre que estos sean más favorables para el administrado.

CUARTA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en ejercicio de sus atribuciones legales, asumirá la responsabilidad directa del control, inspección y notificación de las edificaciones de carácter informal existentes en la jurisdicción del cantón Mejía. Esta labor deberá ejecutarse de forma planificada, conforme al cronograma operativo, priorizando los sectores con mayor concentración de construcciones no regularizadas.

QUINTA. - Las disposiciones de la presente ordenanza prevalecerán sobre cualquier otra ordenanza o norma local de igual o menor jerarquía que haga referencia a regularización de construcciones, y en caso de una duda de interpretación se aplicara la presente ordenanza.

SEXTA. - Cuando se planifique realizar una construcción nueva en un predio que cuente con una o más construcciones informales preexistentes, se deberá hacer constar el área de implantación de las construcciones existentes como construcción a regularizar, siempre y cuando no tengan relación estructural con la edificación nueva.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Dirección de Comunicación Social del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía en un término de 60 días será responsable de la difusión integral de la presente ordenanza. Para tal efecto, utilizará todos los medios de comunicación institucional disponibles, tanto físicos como digitales, incluyendo redes sociales, boletines informativos, página web oficial, prensa escrita y radio local.

Asimismo, se organizarán espacios de socialización dirigidos a la ciudadanía, con el propósito de asegurar una comprensión clara, precisa y oportuna sobre los alcances, requisitos, beneficios y obligaciones establecidos en el régimen de regularización de construcciones informales. Estas jornadas deberán priorizar las zonas del cantón con mayor incidencia de edificación informal, garantizando la participación activa de los diversos sectores sociales.

Para el cumplimiento de este objetivo, se contará con la asistencia y coordinación de las diferentes dependencias municipales competentes, en especial de la Dirección de Planificación Territorial, a fin de fortalecer el enfoque técnico y territorial de las acciones de difusión.

SEGUNDA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes, elaborará e implementará un acto normativo que regule el ejercicio de la potestad sancionadora, específicamente en materia de construcciones y que dentro de esta recoja el régimen de regularización establecido en la presente ordenanza. Dicho instrumento deberá establecer los mecanismos de articulación procedimental y normativa que permitan compatibilizar las acciones de control con los procesos de regularización, asegurando el respeto al debido proceso administrativo, la proporcionalidad de las sanciones y la eficacia del régimen jurídico aplicable, en un término de 90 días.

TERCERA. - La Dirección de Planificación Territorial establecerá los formatos y contenidos de los insumos necesarios para la regularización, en un término de 30 días de la sanción de la presente ordenanza.

CUARTA. - La presente ordenanza tendrá un plazo de vigencia de 24 meses.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su difusión previa en el portal institucional del GAD Municipal del Cantón Mejía y en carteleras informativas de las dependencias de planificación territorial.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

El Alcalde o Alcaldesa dispondrá su ejecución inmediata, y las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros deberán adoptar las medidas necesarias para su aplicación efectiva dentro del plazo de treinta (30) días contados desde la publicación, incluyendo la emisión de formularios, instructivos y protocolos administrativos correspondientes.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, el xxx de agosto de 2025.

Tlgo. Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MEJÍA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Cantonal Mejía, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxxxx y xxxxx. - Mejía, a xxx de agosto del 2025.

XXXXXXXXXXXX

Página 29 de 38



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

EJECÚTESE:

Tlgo. Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
MEJÍA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Wilson Humberto Rodríguez, alcalde del
Cantón Mejía, el xxx de marzo de 2024.- Machachi, xxx de agosto de 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

NOTA: El anexo que forma Parte del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de
la Secretaria General del Concejo.





ANEXO TÉCNICO No. 1

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

1. PROCESO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

2. PROCESO ORDINARIO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitida por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del ámbito urbano o rural del cantón Mejía.

2.1. REQUISITOS ESPECÍFICOS DIFERENCIADOS POR TIPOLOGÍAS

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y/O MIXTAS DE HASTA 3 PISOS Y MÁXIMO 500M2 DE AREA BRUTA

2.1.1. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para





determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.

- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES SUPERIORES A 3 PISOS Y/O SUPERIORES A 501 M2

2.1.2. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal.
- b. Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.
- c. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MENORES A 120 m2

2.1.3. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente.





- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos (3 juegos firmados físicamente).

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES ESENCIALES, ESTRUCTURAS DE OCUPACION ESPECIAL, ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MAYORES A 120 m²

2.1.4. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- 1.1.4.1** Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal, cumpliendo los objetivos de desempeño conforme a la norma NEC:
 - a. Estructuras esenciales: deberán ser rehabilitadas al menos para el objetivo de rehabilitación básica de seguridad (k y p)
 - b. Estructuras de ocupación especial e industrial: deberán ser rehabilitadas para un objetivo limitado (g y l).
- 1.1.4.2** Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente.
- 1.1.4.3** En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1.1.4.1, acompañado de los planos técnicos respectivos (3 juegos firmados físicamente).

3. DESARROLLO DE REQUISITOS

3.1. Declaración juramentada para regularización – La declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, promotores del proyecto, deberá contener las siguientes declaraciones:

- 3.1.1.** Que la información presentada dentro del proceso de regularización es veraz, legal y auténtica; así mismo que, cumple con los parámetros de seguridad estructural y funcionalidad.
- 3.1.2.** Que exime a la municipalidad de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que dieran lugar producto de la información que el promotor entrega dentro del trámite de regularización correspondiente.
- 3.1.3.** Declaración expresa sobre el área ser regularizada, el año de construcción de la vivienda.





- 3.1.4. Que la implantación de la construcción no afecta a terceros, ni está implantada en zonas de riesgo.
- 3.2. **Memoria fotográfica:** mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)
- 3.3. **Levantamiento topográfico georreferenciado:** debe estar debidamente certificado por la dirección de Geomática, Avalúos, y Catastros, en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
- 3.4. **Estudio estructural detallado.** – Estudio técnico conformado por los siguientes documentos:
- 3.4.1. Memoria de cálculo de la estructura existente y en caso de requerir incluir el análisis y diseño del reforzamiento estructural.
 - 3.4.2. Estudio geotécnico
 - 3.4.3. Ensayos de laboratorio validados por un especialista.
- Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.
- 3.5. **Memoria técnica:** El documento deberá contener como mínimo los siguientes parámetros:
- 3.5.1. Utilidad y descripción del proyecto.
 - 3.5.2. Sistema estructural.
 - 3.5.3. Detalles que evidencien gráficamente la geometría de los elementos estructurales, tales como vigas, columnas, losas, cimentaciones y cualquier otro componente estructural relevante.
 - 3.5.4. Parámetros utilizados para definir las cargas sísmicas de diseño y cortante basal
 - 3.5.5. Espectro de diseño.
 - 3.5.6. Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo (f'_c , módulo de elasticidad etc.)
 - 3.5.7. Combinaciones de carga.
 - 3.5.8. Especificación de secciones utilizadas (dimensiones, materiales).
 - 3.5.9. Cuadro de modos de vibración con la respectiva revisión de resultados, interpretación y conclusiones técnicas (UX, UY, UZ, Sum UX, Sum UY, Sum UZ).
 - 3.5.10. Comprobación de participación de masas en análisis modal conforme al capítulo de peligro sísmico de la NEC-15.
 - 3.5.11. Comprobación del cortante estático y dinámico de acorde a la NEC-15.
 - 3.5.12. Gráfica de derivas inelástica finales.





- 3.5.13. Presentación de evidencia de diseños de los elementos soportantes (cuantías requeridas o radios demanda/capacidad).
 - 3.5.14. Presentación de los esfuerzos de punzonamiento y capacidad de suelo en la cimentación conforme a los estados de carga correspondientes.
 - 3.5.15. Verificación de conexiones, columna fuerte - nudo fuerte - viga débil.
 - 3.5.16. Conclusiones técnicas y recomendaciones.
 - 3.5.17. En caso de que aplique según la tipología adjuntar el análisis y diseño de reforzamiento estructural.
 - 3.5.18. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.
- 3.6. Estudio geotécnico de suelo:** El documento deberá considerar la cimentación existente y contener como mínimo lo siguientes parámetros:
- 3.6.1. Indicación del nivel freático
 - 3.6.2. Capacidad portante del suelo
 - 3.6.3. Asentamientos calculados incluyendo los diferenciales
 - 3.6.4. Planos de localización regional y local
 - 3.6.5. Ubicación de los trabajos en campo
 - 3.6.6. Registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de laboratorio.
 - 3.6.7. Factibilidad de ampliación
 - 3.6.8. Conclusiones y recomendaciones
 - 3.6.9. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe realizado y justificado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
- 3.7. Planos:** Todos los planos deberán cumplir con lo siguiente:
- Formato: A1, Incluir el cuadro de sellos de 15 por 15 cm, incluir los datos del predio (clave catastral), datos del propietario y apoderado (nombre, número de cédula, poder) y del profesional (nombre, número de cédula, registro municipal y Senescyt). Firma de el o los propietarios, o el representante legalmente autorizado y el profesional encargado.
- 3.7.1. Para los planos arquitectónicos deberá contener como mínimo:
 - 3.7.1.1. Implantación general (conforme el levantamiento topográfico georeferenciado validado por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros), que contendrá:





- a. Ubicación del lote en un radio mínimo de 100m con respecto a su entorno más cercano.
 - b. Orientación.
 - c. Acotación de ejes de vías y ancho de acera, e identificar los nombres respectivos de las vías.
 - d. Acotación de todos los linderos generales del lote.
 - e. Acotación de los retiros frontales, laterales y posterior.
 - f. Acotación de edificaciones y separación entre bloques.
 - g. Niveles correspondientes al lote, terrazas accesibles e inaccesibles.
 - h. Porcentajes de inclinación de cubiertas.
 - i. Identificación de áreas de afectación, derecho vial, franjas de protección conforme lo establecido en la normativa vigente.
 - j. Definición de áreas abiertas a enajenar y comunales, incluyendo parqueaderos, de ser el caso.
 - k. Escala medible que permita visualizar claramente el plano.
- 3.7.1.2. Plantas arquitectónicas serán presentadas en escala 1:100 que deberá contener ejes de columnas, medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de paredes, apertura de vanos como puertas y ventanas, niveles, denominación de espacios arquitectónicos, debidamente amoblados.
- 3.7.1.3. Cortes arquitectónicos mínimo dos cortes un longitudinal y un transversal y en casos especiales tantos cortes como sean necesarios, sea esto por desniveles del terreno o por el tipo de terreno donde se pretende regularizar, en la misma escala de las plantas; estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionados con las respectivas cotas. Se tomará como cota de referencia a la acera como nivel $\pm 0,00$ m. Si el inmueble tiene dos calles, se tomará como referencia la del nivel inferior.
- 3.7.1.4. Fachadas deberán estar identificadas con relación a la orientación del proyecto. Se utilizará la misma escala adoptada para plantas y cortes, se presentarán todas las fachadas de las construcciones y de ser el caso una fachada general de todas las construcciones existentes en el lote.
- 3.7.1.5. Cuadro de áreas conforme el siguiente esquema:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

CUADRO DE ÁREAS											
PROPIETARIO:				IPRUS:							
CLAVE CATASTRAL:				PARRÓQUIA:				FECHA:			
NÚMERO DE PREDIO:				NÚMERO DE LOTE:				BARRIO:			
ZONIFICACIÓN:				ÁREA DE TERRENO SEGÚN LA ESCRITURA:				NÚMERO DE UNIDADES:			
				ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:				USO PRINCIPAL:			
PISO	NIVEL	USOS	UNIDAD	ÁREA	A. NO COMPUTABLE		ÁREA	ÁREAS A ENAJENAR		ÁREAS COMUNALES	
				ÚTIL	CONSTRUIDA	ABIERTA	BRUTA	CONSTRUIDA	ABIERTA	CONSTRUIDA	ABIERTA
				m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
PLANTA BAJA											
		SUBTOTAL 1									
PLANTA ALTA											
		SUBTOTAL 2									
PLANTA TERRAZA											
		SUBTOTAL 3									
		TOTAL: (S1+S2+S3)									
COS PB DE CONSTRUCCIÓN:				COS PB IPRUS:				ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA:			
COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:				COS TOTAL IPRUS:				ÁREA ÚTIL PLANTA TOTAL:			

3.7.1.6. 2CD con los planos en formato DWG en versión 2007

3.8. Si el predio se encuentra en suelo rural: Adjuntar el Certificado del Trazado Vial emitido por Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia De Pichincha por tener competencias en las vías rurales del Cantón Mejía.

En los casos que las construcciones regularizadas posteriormente requieran ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con la normativa vigente, para lo cual deberán presentar adicionalmente a lo señalado una planta baja con todos los espacios arquitectónicos construidos y abiertos; a enajenar y comunales; claramente definidos, manteniendo las mismas denominaciones y niveles en la implantación general, plantas arquitectónicas, cortes y cuadro de áreas.

3.8.1. Para los planos estructurales deberá contener como mínimo:

3.8.1.1. Cimentación: Profundidad de cimentación y geometría aproximada y demás consideraciones técnicas que se crean convenientes por parte del profesional a cargo.

3.8.1.2. Vigas y Columnas: Armado existente y/o geometría.

3.8.1.3. Losa de entrepiso: Geometría.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

- 3.8.1.4.** De ser necesario Reforzamiento: Cortes y detalles según el reforzamiento considerado.
- 3.8.1.5.** Consideraciones técnicas del proyecto: capacidad portante del suelo, recubrimiento de los principales elementos estructurales, cargas adoptadas (viga y muerta), propiedades de materiales, normativa de diseño y demás consideraciones que se crean convenientes por parte del profesional a cargo del diseño de la edificación.
- 3.8.1.6.** Detalles: Se puede agregar detalles complementarios (detalles de vigas y columnas de confinamiento, detalles de cumbrero, detalles de vigas de borde, detalle de conexiones viga-columna, entre otros)





MEMORANDO Nro. GADMCM-SECGRAL-2025-0167-MI

Machachi, 29 de mayo de 2025

PARA: Arq. Mayra Tasipanta
Presidenta de la Comisión de Legislación

Tnlgo. Jorge Carpio
Presidente de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento
Territorial

DE: Abg. Johanna Velozo.
Prosecretaria del Concejo del Gobierno A.D. Municipal
del cantón Mejía.

ASUNTO: Entrega del informe No. 003-PS-ORD-2025

En atención a la sumilla inserta por el señor alcalde en el Informe No. 003-PS-ORD-2025, de fecha 28 de mayo de 2025, suscrito por el Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar, Procurador Síndico (E) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía, referente al proyecto de análisis: de la "Ordenanza de reconocimiento y regularización de las construcciones informales del cantón Mejía", cúpleme poner en conocimiento de las Comisiones de Legislación y Obras Públicas y Ordenamiento Territorial para su respectivo análisis y tratamiento.

Sin otro particular, me suscribo con sentimientos de distinguida consideración.



29 MAY 2025 HORA 11h09

RECIBIDO *Cristina C*
FIRMA

Atentamente,



Abg. Johanna Velozo.

**PROSECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO A.D.
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**



**Secretaría
General**

Secretaría General, para conocimiento
de la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento
Territorial y la Comisión de Legislación



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

INFORME Nro. 003-PS-ORD-2025

Machachi, 28 de mayo de 2025.

PROYECTO DE ANÁLISIS: "ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA."

Tnlgo. Wilson Humberto Rodríguez Vergara
ALCALDE DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.

Presente. -

De mi Consideración. -

La Procuraduría Síndica, de conformidad con lo previsto en el "ESTATUTO ORGANICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2021-092-RA; en concordancia con la letra a) del artículo 60 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, formula el siguiente Informe Jurídico:

1. ANTECEDENTES. -

1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0366-M, de fecha 28 de febrero de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remitió a esta Procuraduría Síndica el borrador del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, señalando lo siguiente:

"(...) adjunto el borrador del PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA, el mismo que adjunto a la presente con la finalidad de que sirva realizar las aportaciones correspondientes desde el ámbito de sus responsabilidades asignadas, ruego que dichas consideraciones sean remitidas hasta el 7 de marzo del presente año."

1.2. El tratamiento jurídico de esta propuesta normativa tiene su antecedente en el Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-0839-M, de fecha 04 de junio de 2024, en el que el mismo Director de Planificación Territorial



SECRETARÍA DEL CONCEJO

RECIBIDO

RECIBIDO POR: _____

FECHA: _____

FIRMA: _____



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

presentó por primera vez a esta Procuraduría el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales, para su revisión jurídica.

- 1.3. Posteriormente, mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1048-M, de fecha 11 de julio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa solicitó a esta Procuraduría Síndica se confirme si la propuesta normativa había sido ya analizada, manifestando lo siguiente:

"(...) solicito de la manera más comedida se me ponga en conocimiento si el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales propuesto por la Arq. Mayra Tasipanta, Concejala del cantón Mejía, ya ha sido puesto en conocimiento de Procuraduría Síndica para su respectivo análisis, conforme a los compromisos asumidos en la mesa de trabajo realizada de esta normativa tan importante para el cantón, y así poder cubrir la demanda de la ciudadanía."

- 1.4. Como consecuencia de los pedidos administrativos señalados, esta Procuraduría Síndica emitió el Criterio Jurídico **Nro. 049-CJ-PS-2024**, de fecha 04 de diciembre de 2024, en el que se pronunciaba formalmente sobre el proyecto de ordenanza, devolviendo el expediente con una serie de observaciones jurídicas, técnicas y procedimentales que debían ser subsanadas antes de continuar con su tramitación.

- 1.5. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0366-M, de fecha 28 de febrero de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, volvió a remitir a esta Procuraduría Síndica el borrador del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, para su revisión, frente a lo cual esta Procuraduría Síndica procedió a devolver el expediente administrativo a la Dirección de Planificación Territorial, a través del Memorando Nro. 038-PS-DEV-2025, de fecha 21 de abril del 2025, señalando entre otras cosas que:

*"(...) se recuerda y **exhorta** a la Dirección de Planificación Territorial que las observaciones realizadas por cualquier dependencia sobre un proyecto de ordenanza deben ser debidamente consideradas, con el fin de evitar la repetición de esfuerzos infructuosos. Es fundamental garantizar que el trabajo realizado no se transforme en una labor innecesaria, sino que tenga un impacto efectivo y productivo en el proceso de formulación normativa. En este contexto, es imperativo que se tomen en cuenta las observaciones jurídicas emitidas mediante el Criterio Jurídico Nro. 049-CJ-PS-2024, de fecha 04 de diciembre de 2024, y se incorporen las recomendaciones de las instancias competentes dentro del procedimiento de formación normativa. Esto se subraya porque, según el análisis*





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

realizado, el proyecto de ordenanza, en su versión actual, no ha subsanado las deficiencias sustantivas previamente advertidas por esta Procuraduría Síndica"

2. BASE LEGAL. -

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR. -

- **Art. 226.-** *"Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y la personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley".*
- **Art. 227.-** *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".*
- **Art. 241.-** *La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.*
- **Art. 264.-** *Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

"1. Planificar 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.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

- **Art. 7.-** *Facultad normativa. - "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*

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)"

- **Art. 29.-** *Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados. - El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas:*



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

"a) De legislación, normatividad y fiscalización (...)"

- **Art. 54.-** Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

"e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas"

"o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

- **Art. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

"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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

- **Art. 57.-** Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

"w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

- **Art. 322.-** Decisiones legislativas.- "Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELEF. 023819250 Ex1: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados (...)"

2.3. LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

- **Art. 8.- Derecho a edificar.** – *"El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso"

- **Art. 9.- Ordenamiento territorial.** *"El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno".*
- **Art. 12.- Instrumentos para el ordenamiento territorial.** Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

"3. Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias. El Régimen Especial de Galápagos contará con un plan para el desarrollo sustentable y ordenamiento territorial, que se regulará en su ley específica"



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- **Art. 79.-** Permiso de edificación.- "Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo".
- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMO PRIMERA.-** "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos realizarán en el plazo de un año una evaluación de las infraestructuras, edificaciones y construcciones existentes en su jurisdicción, en especial las de alta concurrencia de personas, según los parámetros establecidos por el Consejo Técnico, con la finalidad de determinar aquellas que incumplan con las normas sobre construcción y riesgo. En caso de determinar incumplimientos que pongan en peligro dichas estructuras frente a fenómenos naturales se declararán en ruina y se aplicará lo dispuesto en el artículo 82, numeral 2 de esta Ley. En el caso de incumplimiento de esta obligación el ente rector nacional realizará dicha evaluación a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Para el efecto se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

2.4. ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) Y DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN MEJÍA

- **DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA.-** La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

3. ANALISIS JURIDICO DE LA NORMA PROPUESTA. -

- 3.1. Conforme a los antecedentes expuestos y en estricto apego a la normativa legal vigente, esta **Procuraduría Síndica** procede a desarrollar el análisis jurídico correspondiente, en atención a la propuesta normativa elevada a conocimiento de este Departamento Legal.
- 3.2. En este sentido, se ha considerado oportuno estructurar dicho análisis en puntos específicos que permitan una valoración técnica, ordenada y objetiva de los aspectos relevantes del caso. Esta metodología no solo facilita una comprensión integral del planteamiento, sino que también garantiza que el examen jurídico se desarrolle conforme a los principios de legalidad, objetividad y debida diligencia, en línea con las responsabilidades funcionales que competen a esta Procuraduría Síndica



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

en su rol de asesoría jurídica, tal como lo disponen las normativas aplicables al sector público.

- 3.3. Con el propósito de lograr una comprensión precisa y ordenada del presente análisis, se ha desarrollado **esquemas de valoración** que organizan cada punto de evaluación de manera estructurada, incorporando criterios específicos de observación que permitan una revisión técnica y jurídica rigurosa y de fácil entendimiento, acorde con los objetivos planteados.
- 3.4. En este sentido, se han identificado **puntos de evaluación** que serán objeto de análisis a través de los **esquemas de valoración**, a fin de asegurar que la revisión sea integral, coherente y en estricto apego a las disposiciones normativas aplicables.

DETERMINACIÓN DE PUNTOS DE ANÁLISIS		
PUNTOS DE EVALUACIÓN	DESCRIPCIÓN	DETALLE
De la competencia	Se valorará de forma general el marco de competencia legal del GAD para el desarrollo de la regulación propuesta	Esquema de valoración 1
De la estructura en general	Se realizará una evaluación de la estructura general de la norma, con el fin de verificar su conformidad con los principios de precisión normativa y técnica legislativa, constatando su adecuación al objeto de regulación propuesto	Esquema de valoración 2
Del contenido	Se procederá a realizar un análisis integral del contenido de la regulación, verificando su consistencia interna, adecuación al objeto de regulación y su conformidad con el marco normativo vigente. Esta valoración incluirá la revisión de la precisión técnica en la redacción de las disposiciones, la correcta delimitación de los procesos implementados en la regulación y su adecuación a las disposiciones de la Constitución y las leyes aplicables.	Esquema de valoración 3





ESQUEMA DE VALORACIÓN 1

DE LA COMPETENCIA LEGAL EN LA FORMULACIÓN DE LA NORMA

OBSERVACIONES / CONSIDERACIONES:

El presente proyecto normativo tras su revisión preliminar se deduce que ha sido elaborado en el marco de las competencias que la Constitución y la ley confieren a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, particularmente en materia de regulación y control del suelo.

En este sentido, se constata que el proyecto de norma se sustenta en forma particular en lo dispuesto en el artículo 54, literal o), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que establece como función de los gobiernos municipales la regulación y control de las construcciones en la jurisdicción cantonal. Esta disposición se encuentra en concordancia con el artículo 55, literal b), del mismo cuerpo legal, que reconoce como competencia exclusiva de los gobiernos municipales el ejercicio del control sobre el uso y ocupación del suelo, en atención a los principios de autonomía, desarrollo territorial y gestión ordenada del territorio.

Finalmente dejando demarcada una competencia jurídica para la expedición de la norma propuesta hay que precisar que la propia Ordenanza de actualización del PDOT y PUGS, en su disposición transitoria novena determina lo siguiente

"La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)".

CONCLUSIÓN:

Con base en esta primera constatación relativa a la competencia legal para la elaboración del proyecto normativo, se deja constancia de que la presente actuación se enmarca dentro del ejercicio legítimo de las atribuciones conferidas por el ordenamiento jurídico vigente al Gobierno Municipal, dejando por sentado que se actúa sin contravenir disposición legal.

Asimismo, debe señalarse que la formulación de dicha propuesta normativa no solo es jurídicamente válida en virtud de la competencia, sino que responde a una exigencia legal derivada de la normativa local aplicable, esto es bajo previsión de la Ordenanza de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón.

ESQUEMA DE VALORACIÓN 2





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DE LA ESTRUCTURA EN GENERAL DE LA PROPUESTA NORMATIVA

OBSERVACIONES / CONSIDERACIONES (técnica legislativa).-

2.1. DENOMINACIÓN: "ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA."

2.2. ESTRUCTURA NORMATIVA DEL PROYECTO

TÍTULO I: REGLAS GENERALES	Art. 1 al 6		
TÍTULO II: PROGRAMA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES	Capítulo I. Planteamiento del Programa	Art. 7 al 8	
	Capítulo II. Fases del Programa de Reconocimiento u regularización de Construcciones informales	Art. 9 a 12	
TÍTULO III: RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES	Capítulo I: Generalidades	Art. 13 a 14	
	Capítulo II: Reconocimiento de las construcciones informales	Art. 15	
		Sección I: Requisitos	Art. 16
		Sección II: Contenido Requisitos	Art. 17 a 19
		Sección III: Procedimiento de Reconocimiento	Art. 20 a 21
		Sección III: Efectos técnicos jurídicos del reconocimiento	Art. 22.
	Capítulo III: Regularizaciones de las Construcciones Informales	Art. 23.	
		Sección I: Requisitos.	Art. 24.
		Sección II: Contenido de Requisitos.	Art. 25 a 29.
		Sección III: Procedimiento de Regularización	Art. 30. a 33.
		Sección IV: Construcciones que excedan los coeficientes de ocupación asignados para edificabilidad.	Art. 34
		Art. 35.	
		Sección V: Lineamientos de Evaluación por tipologías.	Subsección I: Art. 36.
			Subsección II: Art. 37
		Sección VI: Efectos Técnicos Jurídicos de Regularización.	Art. 38.
	Capítulo IV: Regularización de	Art. 39.	



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Exi: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

	viviendas de interés social.	Sección I: Requisitos	Art. 40.
		Sección II: Contenido de Requisitos	Art. 41 a 43.
		Sección III: Procedimiento de regularización de viviendas de interés social.	Art. 44 a 47.
TÍTULO IV RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DERECHOS Y ACCIONES	Art. 48 a 50.		
TÍTULO VI: Tasa por la Emisión de la Licencia de Regularización Y Certificado de Reconocimiento de Construcciones Informales.	Art. 51 a 53.		
TÍTULO VII: Estándares Urbanísticos del Cantón Mejía	Art. 54 a 58.		
DISPOSICIONES GENERALES	Primera		
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	Primera a Tercera		
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	Única		
DISPOSICIÓN FINAL	Única.		

La propuesta normativa contiene un total de **60 artículos**, distribuidos en **XV Títulos**, con subdivisiones en capítulos y secciones.

2.3. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.- (SI).

2.4. DISPOSICIONES FINALES.- El proyecto incluye una sección de disposiciones finales compuesta por: 1 Disposición General; 3 Disposiciones Transitorias; 1 Disposición Derogatoria; y, 1 Disposición Final.

CONCLUSIONES:

Del análisis realizado a la estructura del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, se concluye que, si bien se evidencia una intención clara de organizar sistemáticamente el contenido a través de títulos, capítulos y secciones, la propuesta presenta deficiencias en su estructuración normativa, lo cual afecta su coherencia interna, dificulta su interpretación sistemática y eficacia para la aplicación práctica.



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

De la presente revisión se desprende que la disposición interna del articulado, así como la denominación de los epígrafes, no responden a un orden lógico comprensible ni guardan una coherencia sistemática adecuada. Se observa, por ejemplo, que algunos capítulos incorporan secciones que ya habían sido establecidas en otros apartados del mismo cuerpo normativo. Asimismo, se advierte la repetición de la Sección 3 dentro de un mismo capítulo, y la inclusión de contenidos en ciertos títulos que corresponderían, por su naturaleza, a secciones distintas, como ocurre con el Título VI, cuyo contenido se enmarca claramente dentro del ámbito procedimental.

En igual sentido, se identifican deficiencias estructurales generales, como el desarrollo completo de un título (Título II) orientado a establecer un supuesto programa, el cual no es posteriormente referenciado ni articulado con coherencia en los títulos subsiguientes. Esta desconexión temática se agrava al considerar que la norma establece una vigencia de 24 meses, la cual entra en contradicción con el cronograma del programa propuesto, que contempla fases de ejecución que podrían extenderse hasta 12 años. Tal inconsistencia evidencia una falta de coherencia normativa significativa.

Adicionalmente, ciertos títulos y secciones presentan denominaciones que exceden o desvían el sentido de la regulación propuesta, como es el caso de los Títulos IV y VII. No se proyecta una relación normativa clara ni coherente entre los epígrafes y los contenidos respectivos. En varios casos, los epígrafes asignados a los artículos se limitan a reproducir la denominación del título sin aportar a la comprensión del texto, e incluso se apartan del sentido del capítulo o sección correspondiente.

Estas deficiencias comprometen la unidad temática del cuerpo normativo, dificultan su comprensión y aplicación, y afectan negativamente la técnica legislativa exigida para la elaboración de una normativa municipal adecuada

ESQUEMA DE VALORACIÓN 3

DEL ANÁLISIS INTEGRAL DEL CONTENIDO DE LA REGULACIÓN PROPUESTA

3.1. DE LOS CONSIDERANDOS

PROPUESTA	OBSERVACIONES / RECOMENDACIONES
CRE. - Art. 30, 31, 66.26, 264.2, 264.9, 375	
COOTAD. - Arts. 54, 55, 57, 139, Disposición General 15	Se advierte una carencia normativa al no incorporarse expresamente, como base legal del proyecto, la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), instrumentos de planificación que constituyen el sustento técnico y jurídico para la expedición del proyecto normativo, por tanto, se recomienda su incorporación.
Reglamento a la LOOTUGS. - Arts. 56 y 57	
Resolución CTUGS-008-2020	



Procuraduría
Síndica

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



CONCLUSIÓN:

Del análisis jurídico y técnico realizado a la sección de considerandos del proyecto de "Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía", se concluye que la norma propuesta cuenta con un sustento legal general que valida su pertinencia normativa dentro de las competencias constitucionales, legales y administrativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Sin embargo, de aquello se recomienda incorporar las referencias normativas dispuestas en el PDOT y PUGS vigente.

3.2. DEL CONTENIDO NORMATIVO (ARTICULADO)

Descripción (propuesta)	ARTICULADOS	OBSERVACIONES
Objeto y ámbito	(Art. 1) (Art. 2) (Art. 3)	El uso del término "programa" resulta impropio en el contexto de una ordenanza, pues esta es un instrumento normativo de cumplimiento obligatorio, no un plan operativo como se ha delineado en la propuesta. Es ineludible solventar esta deficiencia pudiendo emplearse el término "régimen jurídico" o "marco normativo" e identificar con precisión que se regula un procedimiento administrativo-técnico para el reconocimiento y regularización de construcciones informales. Adicionalmente, en lo que respecta a la formulación de objetivos específicos en la propuesta, se evidencia otra deficiencia que afecta a la delimitación del objeto de la norma, ya que la incorporación de objetivos específicos puede resultar contraproducente desde el punto de vista técnico-normativo. Ello obedece a que una norma jurídica bajo un sentido jurídico persigue una única finalidad regulatoria, determinada por su objeto y ámbito de aplicación, por lo que establecer múltiples objetivos específicos puede debilitar su estructura pudiendo generar ambigüedades interpretativas, contrarias en la demarcación objetiva de la finalidad normativa que se pretende instrumentar. Una de las deficiencias identificadas en la presente revisión, en relación con la objetividad de la finalidad regulatoria, radica en la separación conceptual entre los dos supuestos que contempla la norma: el reconocimiento y la regularización. Si bien, de manera general, se infiere que el objeto de la norma está orientado a la regularización de construcciones informales, su propia denominación alude también al "reconocimiento", término que no equivale ni implica necesariamente un proceso de regularización. Esta ambigüedad dificulta la comprensión clara del propósito normativo y genera confusión respecto al alcance de su aplicación.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

		No obstante, esta observación, que incide directamente en la delimitación del objeto de la norma, será desarrollada con mayor detalle en el apartado correspondiente.
	(Art. 4)	La disposición que establece un plazo de vigencia de 24 meses para el proceso de regularización resulta, en ciertos aspectos, contradictoria con otras previsiones contenidas en el cuerpo normativo. En particular, se identifica que la norma contempla un denominado "programa", estructurado bajo un esquema de fases, cuya ejecución podría extenderse hasta por un período de 12 años. Esta discrepancia temporal entre la vigencia general del proceso de regularización y la duración estimada del programa evidencia una falta de coherencia normativa. Si bien se señala que el componente de "reconocimiento" tendrá una vigencia indefinida, esta disposición tampoco resulta plenamente coherente, dado que el programa en mención se presenta inicialmente como una unidad integral, pero posteriormente se fracciona en mecanismos diferenciados. Esta estructura genera ambigüedad en la interpretación, especialmente cuando se pretende justificar la vigencia indefinida del reconocimiento únicamente por su vinculación con la fase inicial del programa. Tal redacción resulta imprecisa y confusa, afectando la claridad y seguridad jurídica de la norma. Por estas razones, se reitera la necesidad de armonizar la disposición relativa a la vigencia con el objeto y estructura del cuerpo normativo. Esta observación ya fue advertida previamente por esta Sindicatura. Cualquier delimitación temporal debe guardar coherencia con el contenido y finalidad regulatoria. A manera de ejemplo, si se estableciera que el proceso de regularización aplica únicamente a edificaciones construidas antes de la entrada en vigencia de la actualización del PDOT y PUGS 2025, ello permitiría una delimitación objetiva, técnica y temporalmente congruente. Adicionalmente, es preciso recordar que la vigencia y obligatoriedad de una norma jurídica se producen a partir de su publicación en el Registro Oficial, conforme al principio de publicidad normativa. Por tanto, no es jurídicamente procedente establecer un período de vigencia que contravenga esta disposición general del ordenamiento jurídico ecuatoriano.
Glosario	(Art. 5)	La inclusión de un glosario de términos en un cuerpo normativo debe responder a la finalidad de facilitar su comprensión y aplicación, especialmente en lo relativo a conceptos técnicos o de uso especializado. Sin embargo, en la propuesta analizada, se observa que la mayoría de los términos definidos





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

		no contribuyen de manera significativa a mejorar la interpretación o el entendimiento del articulado. En efecto, varios de los conceptos incorporados carecen de relevancia normativa o resultan evidentes por su uso común, lo que debilita la utilidad del glosario como herramienta interpretativa. En tal sentido, su inclusión, lejos de clarificar, puede generar dispersión en el entendimiento de la norma.
Del programa	Art. 7 al 12	El artículo plantea un "programa", término impropio para una ordenanza. Se recomienda reemplazar por "régimen normativo de reconocimiento y regularización", aclarando que la ordenanza constituye una norma de cumplimiento obligatorio, no una política de planificación. Las fases descritas exceden la temporalidad razonable de una ordenanza. Se sugiere eliminar o trasladar la proyección de 12 años a un anexo técnico o plan operativo complementario aprobado por resolución. La norma debe limitarse a lo regulatorio. Aunque bien estructuradas, estas fases se presentan como planificación institucional más que como disposiciones normativas. Se debe dejar constancia de que estas fases tienen efecto orientador y que las acciones específicas se regirán por disposiciones concretas del articulado.
Del procedimiento	Art. 13 y siguientes	Tal como se ha señalado en observaciones previas, el proyecto normativo presenta una deficiencia sustancial en materia de técnica legislativa, al no delimitar de manera clara, precisa y objetiva la finalidad de la regulación, lo cual repercute negativamente en la coherencia y solidez de su contenido normativo. En particular, se advierte una deficiencia normativa al integrar, dentro de un mismo cuerpo legal, elementos propios de un programa estructurado por fases junto con procesos diferenciados de "reconocimiento" y "regularización", sin que se establezca con claridad su vínculo conceptual ni se articulen de manera coherente desde una perspectiva regulatoria los mismos. En este contexto, no se justifica de manera clara y suficiente la razón jurídica por la cual se introduce normativamente una diferenciación entre los procesos de "regularización" y "reconocimiento", tratándolos como figuras autónomas dentro del mismo cuerpo normativo. Esta separación resulta especialmente problemática, en tanto que, según lo previsto en la propuesta normativa, uno de los efectos del denominado "reconocimiento" sería el cierre de procedimientos administrativos sancionadores, incluso cuando se entiende que la construcción ha sido realizada sin contar con la debida habilitación legal.





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

	Tal disposición es jurídicamente cuestionable, pues implica la posible extinción de responsabilidades administrativas por una infracción urbanística. Esta situación afecta a los principios de legalidad, y responsabilidad administrativa, al permitir que una conducta contraria al ordenamiento jurídico —como lo es la edificación sin los permisos correspondientes— quede sin consecuencia jurídica alguna por el solo hecho de ser "reconocida", sin que dicho reconocimiento como lo delinea la propuesta de norma llegue a formalizarse en una regularización. En relación con las disposiciones contenidas en los artículos 34 y siguientes, comprendidos en las Secciones IV y V y sus respectivas subsecciones, se advierte que la regulación prevista presenta serias dificultades de comprensión. Dichas disposiciones aluden a tipologías constructivas y establecen requisitos adicionales, sin que se precise con claridad su finalidad en armonía al objeto de regulación pues de acuerdo con la estructura y delimitación de la norma propuesta, el contenido de estas secciones estaría orientado a tratar escenarios futuros, es decir, posteriores al proceso de regularización. Esta proyección normativa, en cierto modo, excede el objeto principal del proyecto, que se enfoca en el tratamiento de construcciones informales existentes. Otra de las deficiencias relevantes en el diseño del procedimiento radica en la ausencia de una articulación normativa con la potestad sancionadora y de control que también ejerce el Gobierno Autónomo Descentralizado, conforme a las disposiciones del ordenamiento jurídico nacional y local. Esta omisión resulta particularmente grave, en tanto podría generar incertidumbre e incoherencia en el accionar del órgano competente para sancionar, al no encontrarse claramente definidos los mecanismos de coordinación entre el procedimiento de regularización y las acciones de control administrativo y sancionador. En lo que respecta al contenido del Título IV, así como al capítulo relativo a la regularización de viviendas de interés social, se observa que dichas disposiciones tienden a desviar el enfoque central de la norma. La inclusión de materias como el régimen de propiedad horizontal o la regulación de viviendas de interés social, así como también un apartado de estándares urbanísticos introduce temáticas que, si bien pueden tener cierta relación, estas corresponden a ámbitos regulatorios diferentes. La incorporación de estas materias en el presente proyecto normativo podría significar una afección a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), que exige que toda norma jurídica tenga un objeto único y claramente definido. En este caso, el objeto de la regulación está centrado en la regularización de
--	--





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

		construcciones informales, y la introducción de otras materias podría afectar dicho principio de unidad normativa. Por tanto, en caso de considerarse necesaria la inclusión de estas temáticas, ello deberá realizarse de forma técnica y jurídicamente coherente, procurando que su tratamiento no distorsione ni desnaturalice el objeto principal de la norma. En el texto actualmente propuesto, esta armonización no se ha logrado, lo cual genera ambigüedades e inconsistencias que deben ser corregidas.
Disposiciones	Generales, Transitorias, Reformatoria y Final	Resulta pertinente considerar que la adecuada utilización de las disposiciones normativas, permite viabilizar de manera más efectiva la implementación de la norma en escenarios concretos. En el caso particular, ciertos aspectos relativos a la aplicación práctica del régimen propuesto podrían ser desarrollados de forma más integral a través de dichas disposiciones. En tal sentido, se recomienda fortalecer esta sección incorporando acciones adicionales que contribuyan a una implementación ordenada, técnica y eficiente del proyecto normativo. A modo de ejemplo, se sugiere la inclusión de un plazo específico bajo una disposición transitoria para la implementación progresiva de los formularios y herramientas digitales, acciones que se encuentran previstos en la disposición general, la cual, si bien ha sido señalada como primera, constituye en los hechos la única disposición. Por otro lado, en cuanto a la disposición reformatoria que plantea modificaciones al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), debe señalarse que tales instrumentos constituyen herramientas técnicas de planificación cuya actualización está sujeta a procedimientos formales y sustanciales regulados por la normativa vigente. En este sentido, no resulta jurídicamente procedente su reforma mediante una disposición normativa de carácter simplificado, como se pretende en el presente proyecto de ordenanza, toda vez que ello implicaría inobservar los presupuestos técnicos, participativos e institucionales que conlleva un verdadero proceso de actualización de dichos instrumentos de ordenamiento territorial.

CONCLUSIÓN:

Del análisis jurídico del contenido normativo del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, se concluye que, si bien el articulado evidencia un esfuerzo técnico relevante y una intención normativa loable, el mismo presenta ciertas deficiencias que deben ser solventadas en su propio tratamiento legislativo para garantizar su legalidad, coherencia interna y aplicabilidad efectiva.



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELEF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



En este sentido, resultan indispensables acciones como la reorganización de las disposiciones internas, la estandarización de los presupuestos y procedimientos comunes, la incorporación de un marco normativo armonizado con otras regulaciones vigentes especialmente con la potestad sancionadora, así como la delimitación precisa de los efectos jurídicos derivados de cada figura normativa contemplada en el proyecto.

Mediante estas solvencias la ordenanza cumplirá de forma adecuada con su finalidad principal: regularizar las construcciones informales dentro del cantón Mejía de manera segura, transparente y jurídicamente sustentada, respetando los principios de legalidad, seguridad jurídica y técnica legislativa.

4. DEL CRITERIO DE PERTINENCIA:

Con base en el análisis integral efectuado por esta **Procuraduría Síndica**, se considera de fundamental importancia dejar constancia de que el presente criterio de pertinencia, respecto del proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, se sustenta principalmente en la necesidad objetiva del territorio, en concordancia con la habilitación jurídica que respalda la propuesta normativa. Esta valoración se formula, además, en atención a los principios de oportunidad y celeridad que rigen la gestión administrativa y que deben orientar la actuación de la administración pública en el ejercicio de sus competencias normativas.

En tal virtud, esta Procuraduría emite **criterio de pertinencia** condicionado a la subsanación de las observaciones contenidas en el presente informe, recomendando que, en el curso del procedimiento legislativo, se proceda a la adecuación normativa correspondiente, garantizando así su validez, coherencia y efectiva aplicabilidad.

Asimismo, se exhorta a la unidad administrativa requirente a que atienda y solvante las observaciones formuladas durante la fase de análisis y deliberación normativa, etapa en la cual corresponde depurar y perfeccionar el contenido del proyecto, con el fin de asegurar su correcta implementación conforme a las competencias municipales establecidas en la legislación aplicable.

5. RECOMENDACIÓN. -

En virtud de lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que el presente Informe Jurídico, junto con el proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, sea remitido a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, así como a la





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Comisión de Legislación, a fin de que procedan con su análisis y revisión técnica correspondiente, tomando en consideración las observaciones formuladas en el presente pronunciamiento.

De igual manera, esta **Procuraduría Síndica** considera pertinente recomendar que, en el marco del tratamiento de la presente propuesta normativa, se convoque a las direcciones técnicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía que guardan relación directa con el objeto de la ordenanza, a fin de que participen con sus criterios y aportes especializados durante el proceso de deliberación en la Comisión. En tal virtud, se sugiere la presencia de los técnicos que ejecutaran el cuerpo normativo propuesto de la **Dirección de Planificación Territorial, así como, la Comisaría de Construcciones**, cuya intervención resulta fundamental para una valoración integral y técnicamente sustentada del proyecto normativo.

Particular que comunico para fines legales pertinentes.

Atentamente


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

C.C. Dirección de Planificación Territorial.

INFORME JURÍDICO	ELABORADO POR:	
	Msc. Mario Andrade.	



**Procuraduría
Síndica**

DIR: Mochachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF: 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Dr. Andrade
20/04/25

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0388-MI

Machachi, 25 de Abril de 2025

PARA: Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SINDICO

ASUNTO: BORRADOR DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

De mi consideración:

Con un cordial saludo, por medio del presente, adjunto el borrador del proyecto de ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA, el mismo que adjunto a la presente con la finalidad de que sirva realizar las aportaciones correspondientes desde el ámbito de sus responsabilidades asignadas.

En contestación al memorando 038-PS-DEV-2025, referente a las observaciones realizadas sobre el proyecto de ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA, se informa que el uso de la conjunción copulativa "Y" en el título responde a la necesidad de diferenciar y resaltar que la regularización y el reconocimiento son procesos distintos.

Además, se incluyó una vigencia de 24 meses para el proceso de regularización.

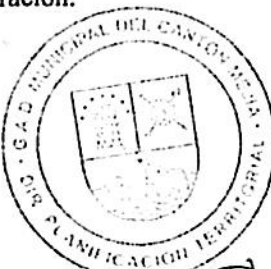
Con respecto a las demás observaciones, ya han sido subsanadas, en virtud que se realizó algunos ajustes a la misma.

Ruego que todas las observaciones que se generen en la presente ordenanza sean remitidas lo más pronto posible

Particular que comunico para los fines pertinentes

Con sentimiento de distinguida consideración.

Atentamente,



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
DIA SINDICA
HORA:
FECHA: 25 ABR 2025 16:46
FIRMA: *Johnny David Gamboa Martínez*

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Revisado	Ing. Sofia Guerrero	Especialista de Ordenamiento Estratégico Territorial y Uso de Suelo	<i>[Firma]</i>
Elaborado	Ing. José Bungacho	Analista de Ordenamiento Estratégico Territorial y Uso de Suelo I	<i>[Firma]</i>



DIRECCIÓN DE
**Planificación
Territorial**

DIR Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

MEMORANDO N° 038-PS-DEV-2025

PARA: Arq. Johnny David Gamboa Martínez.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

DE: Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar.
PROCURADOR SÍNDICO (E)

FECHA: Machachi, 21 de abril de 2025.

ASUNTO: DEVOLUCIÓN DE EXPEDIENTE – Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía

1. ANTECEDENTES. –

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0366-M, de fecha 28 de febrero de 2025, el Arq. Johnny David Gamboa Martínez, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remitió a esta Procuraduría Síndica el borrador del Proyecto de Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las Construcciones Informales del Cantón Mejía, señalando lo siguiente:

"(...) adjunto el borrador del PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA, el mismo que adjunto a la presente con la finalidad de que sirva realizar las aportaciones correspondientes desde el ámbito de sus responsabilidades asignadas, ruego que dichas consideraciones sean remitidas hasta el 7 de marzo del presente año."

Dicho pedido se realiza a pesar de que ya existía un pronunciamiento formal por parte de esta Procuraduría, el cual contenía **observaciones jurídicas sustanciales** emitidas con antelación respecto a este mismo proyecto de ordenanza, las cuales no han sido atendidas ni reflejadas en el nuevo texto normativo remitido.

- 1.2. El tratamiento jurídico de esta propuesta normativa tiene su antecedente en el Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-0839-M, de fecha 04 de junio de 2024, en el que el mismo Director de Planificación Territorial presentó por primera vez a esta Procuraduría el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales, para su revisión jurídica.

- 1.3. Posteriormente, mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1048-M, de fecha 11 de julio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa solicitó a esta Procuraduría Síndica se confirme si la propuesta normativa había sido ya analizada, manifestando lo siguiente:



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

21 ABR 2025

09:03
HORA

RECIBIDO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA DE
RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES
INFORMALES DEL CANTÓN
MEJÍA.

Unidad de
Inteligencia
Territorial

Página 1 de 61



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El vertiginoso crecimiento de las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía ha dado paso a un notable crecimiento caracterizado por construcciones de edificaciones que tiene por objeto brindar una vivienda digna, dignificando la vida de la población perteneciente al cantón Mejía, y brindando otros servicios como salud, comercio, servicios públicos, servicios sociales, industria, entretenimiento, entre otras actividades, que sostienen el funcionamiento del cantón.

Sin embargo, la construcción de estas edificaciones no se ha desarrollado conforme a los parámetros técnicos previstos en la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente en el Cantón, ni en las Normas Ecuatorianas de la Construcción, debido a la informalidad con las que se construyeron, es decir dichas edificaciones fueron construidas sin contar con los permisos, licencias o autorizaciones conferidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

A consecuencia dichas edificaciones no se incluyen dentro de los registros y catastros municipales y se mantienen en una condición de informalidad, lo que implica generar un proceso de reconocimiento por parte de la municipalidad acorde a la competencia exclusiva correspondiente al uso y control del suelo, por lo que deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física, jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar oportunidades de formalización del territorio, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

De acuerdo con la organización territorial nacional, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales dentro de sus competencias tienen: *"Planificar 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 de suelo urbano y rural"*, convirtiéndolos en el ente responsable de mantener el orden de todas aquellas funciones urbanas y rurales de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia.

Esta condición de informalidad acarrea consecuencias técnicamente graves, por cuanto la ausencia de las garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma conlleva a que la gran mayoría de estos inmuebles no cuenten con estudios técnicos de arquitectura, ingeniería y cálculo estructural, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución fiscalización de estructuras que los inmuebles formales están obligados cumplir.





CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en adelante Constitución ordena que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*;

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador precisa que es competencia de la Municipalidad: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)"*;

Que, el artículo 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD define: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*;

Que, el artículo 54 literal o) del COOTAD dispone: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) o Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*;





Que, el artículo 55 literal a) y b) del COOTAD, señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"

Que, el artículo 55 literal i) del COOTAD define: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD, dispone: "Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

Que, el artículo 57 literal w) del COOTAD dispone: "Al concejo municipal le corresponde: (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

Que, el artículo 57 literal x) del COOTAD indica: "Al concejo municipal le corresponde: (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, artículo 139 del COOTAD señala: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa (...)"

Que, la Disposición General Décimo Quinta del COOTAD establece que: "Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción";





Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS dispone: *"El derecho, a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso";*

Que, el artículo 17 de la LOOTUGS, indica: *"En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural";*

Que, el artículo 24 de la LOOTUGS, define: *"Ocupación del suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas. conforme lo establecido en esta Ley";*

Que, el artículo 79 de la LOOTUGS refiere: *"Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, y de la autorización otorgada";*

Que, el artículo 80 de la LOOTUGS dispone: *"Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para*





acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";

Que, el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: "Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios."

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...);

Que, el artículo 111 de la LOOTUGS señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa."

Que, el artículo 112 de la LOOTUGS dispone: "Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados, municipales o metropolitanos las siguientes:

- 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
- 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente."

Que, el artículo 113 de la LOOTUGS refiere: "Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

- 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:





- a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.
 - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
- 2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso."

Que, el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, respecto de la delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda, señala: *"La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:*

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento;
- b) Cocina y baños terminados;
- c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- d) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal."

Que, el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: *"Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos.*

La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional."

Que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo mediante Resolución No. 008-CTUGS-2020, emitió "LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS"; de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

Que, mediante Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2023-102-RC, de fecha 14 de agosto de 2023, se resuelve:
"Artículo 1.- Acoger el Informe Jurídico Nro. 157-PS-2023 de 09 de agosto de 2023 suscrito por el Procurador Síndico Municipal; y, Autorizar al señor Alcalde iniciar el proceso administrativo para la emisión y entrega de las





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Licencias Municipales Urbanísticas de Intervenciones Constructivas (LMUIC), sin que el administrado presente ningún tipo de garantía para su cobro."

Que, es necesario corregir la situación de informalidad de construcciones existentes sin los respectivos permisos municipales que afecta singularmente al Cantón Mejía, y a las determinaciones tributarias a favor de la municipalidad;

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 15 de la resolución No. 008-CTUGS-2020 señala: "... La Evaluación visual rápida de las estructuras tiene como objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154, que se utiliza para estructuras de nivel de desempeño para Prevención de Colapso. Por lo que, no es una evaluación concluyente, pero si un sustento técnico respaldado por una normativa vigente, que al complementar con el informe técnico de la evaluación visual rápida de la estructura se puede determinar el verdadero estado actual de la estructura..."

??





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I

REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene como objetivo establecer un programa de regularización de construcciones y seguridad estructural a largo plazo en el cantón Mejía, garantizando un desarrollo ordenado y sostenible del territorio. Para ello, busca generar conciencia en la ciudadanía y promover una gestión de riesgos efectiva, con el fin de consolidar un cantón seguro.

A corto plazo, la ordenanza establece los procedimientos técnicos y administrativos para el reconocimiento y regularización de construcciones informales en el cantón Mejía. Esto permitirá garantizar el derecho a la ciudad, cumplir con la función social de la propiedad, fortalecer el ejercicio pleno de la ciudadanía y asegurar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

Art. 2.- Objetivos específicos. -

- Regularizar edificaciones informales bajo criterios técnicos y de seguridad estructural.
- Reforzar la seguridad estructural de edificaciones existentes.
- Fomentar la planificación urbana sostenible.
- Incentivar la que las construcciones ya no sean construidas de manera informal sin criterio técnico
- Desarrollar una base de datos actualizada que ayudará a crear un Cantón seguro y una gestión de riesgos activa
- Implementar estrategias de gestión de riesgos para reducir la vulnerabilidad estructural del cantón.

Art. 3.- Ámbito de Aplicación. -Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la jurisdicción territorial urbano y rural del cantón Mejía.

Art. 4.- Vigencia. – El proceso de regularización tendrá una vigencia de 24 meses, a partir de su aprobación y publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, mientras el proceso de reconocimiento será un proceso abierto sin límite de tiempo para tener concordancia con la fase 1 del programa de regularización y seguridad estructural planteada en esta ordenanza.

Art. 5.- Glosario. -Las definiciones aplican para los términos presentes en esta ordenanza.





- a. **Construcción informal:** Construcción de carácter ilegal que se ha realizado total o parcialmente sin control y permisos municipales.
- b. **Regularización de construcciones:** es un trámite técnico y legal que permite aprobar una edificación que se construyó sin licencia o que no cumplen con la normativa vigente.
- c. **Reconocimiento de construcción informal:** Es un procedimiento que permite declarar la existencia de una edificación que se construyó sin permisos municipales.
- d. **Licencia de regularización de la construcción informal:** Es la licencia que deben obtener las construcciones informales una vez realizadas las intervenciones constructivas de reforzamiento de ser el caso, esta certifica que una edificación cumple con las normas mínimas de seguridad estructural para ampliación o modificación de la edificación.
- e. **Riesgo no mitigable:** Es aquel cuyo costo de mitigación de riesgos logra condiciones razonablemente seguras, ante futuros eventos peligrosos para los habitantes de un área determinada, supera el costo de reasentamiento de la población en riesgo, desde el punto de vista de la municipalidad. También es aquel riesgo para el cual no existen medios económicos o técnicos suficientes por parte del propietario para reducir el riesgo a un nivel razonablemente habitable en un área determinada.
- f. **Riesgo mitigable:** Es aquel que puede ser reducido a niveles socialmente aceptables mediante medidas que reduzcan una determinada condición de riesgo.
- g. **Formularios FEMA P-154:** es un método de inspección visual rápida que permite determinar la vulnerabilidad sísmica de edificios. Fue publicado en 2015 por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).
- h. **Informe de inspección visual del estado actual de la estructura:** Es el informe otorgado por un ingeniero civil en libre ejercicio, en donde se evidencia de manera visual el estado actual de la edificación, y en el cual se adjunta los formularios FEMA P-154.
- i. **Estructuras esenciales:** Estructuras que deben funcionar antes, durante y después de un evento sísmico, tales como: Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria. Instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil.
- j. **Estructuras de ocupación especial:** estructuras que pueden ser utilizadas como albergues para personas necesitadas luego de un evento sísmico, tales como: Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.
- k. **Vulnerabilidad sísmica:** es la probabilidad de que una estructura sufra daños por un sismo de determinada intensidad. Se asocia con las características físicas y estructurales de la edificación.
- l. **Estudios de Vulnerabilidad Sísmica.** – La evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica
- m. **Construcciones provisionales.** – Son estructuras temporales que no forman parte de la obra principal y no cumplen con los parámetros de seguridad estructural ni los criterios de habitabilidad.





Art. 6.- Autoridad Administrativa otorgante. - La Dirección de Planificación Territorial será el ente administrativo de revisar, verificar y autorizar los procesos de las construcciones informales para el reconocimiento y regularización de construcciones informales en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los certificados y licencias correspondientes.

TÍTULO II

PROGRAMA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROGRAMA

Art. 7.- Alcance. - El presente programa busca a largo plazo que el cantón Mejía sea un cantón seguro y que tenga una gestión de riesgos efectiva para proteger a sus habitantes, mediante la regularización de edificaciones informales, asegurando que cumplan con normativas estructurales y urbanísticas.

Art. 8.- Programa de regularización de construcciones y seguridad estructural. - El programa tiene una proyección de 12 años y se desarrollará en dos grandes etapas:

- a. Fase de Diagnóstico y Recolección de Datos (Años 1-4): Se realizará un levantamiento detallado de la situación actual del cantón Mejía, identificando edificaciones informales y analizando los riesgos estructurales y territoriales existentes. La información recopilada servirá como base para la planificación de las acciones correctivas.
- b. Fase de Intervención y Correctivos Progresivos (Años 5-12): Con base en el diagnóstico, se implementarán medidas correctivas de manera escalonada, priorizando aquellas que representen mayor riesgo. Se adoptarán estrategias de regularización, refuerzo estructural, control de nuevas construcciones y planificación del ordenamiento territorial, garantizando que el cantón Mejía evolucione hacia un entorno urbano seguro y bien estructurado.

El enfoque progresivo permitirá optimizar recursos y garantizar una transformación efectiva del cantón.

CAPÍTULO II

FASES DEL PROGRAMA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 9.- Fase 1.- Diagnóstico, Sensibilización y Recolección de Datos (Años 1-4)

- a. Levantamiento de información sobre construcciones informales.



- b. Identificación de zonas de alto riesgo estructural y geotécnico.
- c. Construcción y actualización de una base de datos municipal con información de las edificaciones.
- d. Implementación de campañas de concienciación sobre la importancia de la regularización y la seguridad estructural.

Al finalizar esta fase, el municipio dispondrá de información clave para planificar las acciones a seguir.

Art. 10.- Fase 2.- Implementación del Proceso de Regularización y Gestión de Riesgos (Años 5-8)

- a. Clasificación de edificaciones según su grado de informalidad y nivel de riesgo.
- b. Definición de requisitos administrativos y técnicos según la tipología de construcción.
- c. Aplicación de medidas correctivas en edificaciones con vulnerabilidad estructural.
- d. Desarrollo de estrategias de mitigación de riesgos en zonas peligrosas.

Art. 11.- Fase 3.- Seguridad Estructural, Control Urbano y Monitoreo (Años 9-12)

- a. Capacitación a profesionales del sector en normativas actualizadas.
- b. Implementación de un sistema de monitoreo de edificaciones con potenciales fallas estructurales.
- c. Endurecimiento de sanciones para evitar nuevas construcciones informales.
- d. Revisión y actualización de la normativa según el crecimiento urbano del cantón.

Art. 12.- Fase 4.- Campañas de Concienciación sobre la Importancia de la Regularización y la Seguridad Estructural. - Para garantizar el éxito del programa a largo plazo, se implementarán campañas de concienciación dirigidas a distintos sectores de la población.

Se incorporarán programas de concienciación dirigidos a estudiantes de los últimos años de educación secundaria, con el fin de sembrar una cultura de seguridad estructural y desarrollo urbano responsable desde edades tempranas. Esto permitirá que las futuras generaciones contribuyan a la construcción de un cantón seguro y ordenado.

Se llevarán a cabo reuniones, talleres y actividades de difusión para informar a la ciudadanía sobre la importancia de la regularización de construcciones y los beneficios de cumplir con los procesos legales. Se promoverá la participación activa de la comunidad en la planificación urbana y la seguridad estructural.

La regularización de construcciones no solo reducirá riesgos para los propietarios, sino que también fortalecerá la planificación territorial del cantón, generando un impacto positivo en la economía local y la seguridad de toda la comunidad





TÍTULO III

RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 13.-Casos admisibles. - Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Se permite el reconocimiento y la regularización de construcciones tanto en suelo urbano como en suelo rural, siempre que estas no contravengan la legislación nacional y de protección ambiental, patrimonial y de riesgos, norma técnica ecuatoriana de la construcción y afectaciones.
- b. Las construcciones implantadas en suelo urbano o rural que, cumpliendo con la zonificación vigente exceptuando los casos no admisibles, no cuenten con planos aprobados, permiso de construcción, licencias y habitabilidad; o que, habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado.
 - i. Las que han ocupado el retiro frontal.
 - ii. Las que han ocupado retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con el debido convenio de adosamiento notariado, de los retiros no permitidos conforme lo indicado en el IPRUS.
 - iii. Las construcciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo Planta Baja (COS-PB) y su equivalente (COS TOTAL) en los pisos que determine el IPRUS.
- c. Construcciones existentes que se encuentran en zonas de riesgo mitigable, cuando se demuestre mediante estudio geotécnico e informe de análisis de vulnerabilidad que el riesgo al que están expuestas es un riesgo mitigable, en cuyo caso de ser necesario según el análisis se deberá incluir en el proyecto: obras civiles, estructurales u otras obras constructivas propuestas para la mitigación del riesgo, estos informes deberán ser aprobados por la Dirección de Planificación Territorial y contar con un informe favorable de la Unidad de Gestión de Riesgos del Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía.
- d. En casos de que exista 2 o más bloques en el mismo predio, el bloque que se pretenda regularizar deberá cumplir lo siguiente:
 - i. Ser habitable
 - ii. Los demás bloques deberán tener un avance de obra de mínimo 70%

Art. 14.- Casos no admisibles. - No podrán sujetarse al acto de regularización las construcciones informales que correspondan a los siguientes casos:





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

- a. Construcciones implantadas en asentamientos humanos de hecho no legalizados o reconocidos con la respectiva autorización municipal.
- b. Construcciones que no cuentan con escrituras individualizadas.
- c. Construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección, derecho de ríos, quebradas, en taludes sin un estudio de geotécnico e hidrológico de riesgos que evidencie que dicha zona constituye una zona de riesgo mitigable.
- d. Construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio, su relleno técnico o estabilidad del terreno mediante estudio geotécnico.
- e. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales, según el cuadro de compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente o sus Planes Urbanísticos Complementarios.
- f. Construcciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos del Cantón Mejía.
- g. Construcciones que se encuentren en predios con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
- h. Construcciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de peticionario y catastrada.
- i. Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro, del volcán Cotopaxi, de acuerdo con el plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional o sus actualizaciones.
- j. Construcciones implantadas dentro de las áreas con afectaciones viales, derechos de vías, en retiros frontales a las vías estatales, provinciales, colectoras, arteriales, locales, pasajes, radios de curvatura, línea férrea, línea de alta tensión o cualquier vía pública.
- k. Construcciones provisionales
- l. Construcciones con ventanas a los colindantes





CAPÍTULO II

RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 15.- Reconocimiento de las Construcciones. - El reconocimiento de las construcciones es el proceso administrativo mediante el cual se busca identificar la situación de las construcciones informales para enriquecer la base de datos municipal para la identificación y gestión de riesgos además de traer beneficios para la ciudadanía, identificando la necesidad o no de una regularización tomando en cuenta los resultados generados en el informe de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones (FEMA P-154).

SECCIÓN I: REQUISITOS

Art. 16.- Requisitos para el procedimiento de reconocimiento. - Para el proceso de reconocimiento de las construcciones informales el interesado presentará al Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Reconocimiento de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de el o los propietarios del inmueble.
- c. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso.
- d. Certificado de no adeudar al municipio.
- e. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAAGE MEJÍA EP.
- f. Certificado de Gravámenes actualizado.
- g. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- h. Memoria fotográfica
- i. 3 juegos de planos arquitectónicos de la edificación georreferenciada con su respectivo cuadro de áreas y firmado físicamente.
- j. Copia de cédula y registro profesional (municipal y Senescyt) de el o los profesionales a cargo del proyecto.
- k. Disco compacto que contenga el archivo digital georreferenciado con formato .DWG.
- l. Informe de inspección visual del estado actual de la estructura conforme al Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones FEMA P-154.
- m. Expedientes sancionatorios
- n. Declaración juramentada conforme al Art. 18 de la presente ordenanza.

SECCIÓN II: CONTENIDO DE REQUISITOS

Art. 17.- Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica. - Tienen por objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154. Es necesario tener en cuenta que este informe no es concluyente, es decir, no se puede dar certeza del estado real de la estructura sin un estudio de vulnerabilidad completo.





Para la presentación de requisitos previos a la obtención del reconocimiento de construcción informal, el informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica deberá tener los formularios de la FEMA154 correspondientes llenos y firmados por un profesional (Ingeniero Civil).

Art. 18.- Declaración juramentada para reconocimiento – Se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, en la que se certifique que toda la información presentada es verídica.

Art. 19. Memoria fotográfica: Mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)

SECCIÓN III: PROCEDIMIENTO DE RECONOCIMIENTO

Art. 20.- Procedimiento de Reconocimiento:

- Una vez ingresados los requisitos, se procederá a verificar la veracidad de estos por parte de la Dirección de Planificación Territorial,
- Se llevará a cabo una inspección para verificar la veracidad de los documentos presentados.
- Si cumplen los criterios establecidos, Se emite el certificado de reconocimiento de construcción informal.

Este certificado deberá detallar el estado de la vivienda e incluir las recomendaciones por parte de planificación territorial. Este certificado no significa que la construcción se encuentre regularizada, a consecuencia no se podrá realizar intervenciones constructivas sean estas ampliatorias, modificatorias sobre la construcción reconocida, para esto se requiere que dicha construcción sea regularizada de conformidad con la presente ordenanza en cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Art. 21.- De la inspección de obra. - La dirección de planificación territorial del Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía, deberá realizar una inspección para verificar de manera visual la veracidad de los documentos ingresados por el administrado.

SECCIÓN III: EFECTOS TÉCNICOS JURIDICOS DEL RECONOCIMIENTO

Art. 22.- Efectos técnicos jurídicos del reconocimiento. - Las personas jurídicas o naturales que hayan culminado con éxito el procedimiento de reconocimiento gozarán de los siguientes derechos en su propiedad:

- Podrán obtener autorizaciones de trabajos varios e intervenciones constructivas menores, siempre que no incrementen el área bruta o modifiquen el sistema estructural de la construcción reconocida y cuenten con el Informe de inspección visual del estado actual de la estructura.
- Podrán obtener autorizaciones de intervenciones constructivas de todo tipo para nuevas construcciones dentro el mismo predio, siempre que cumplan con las leyes y normas vigentes cuando dichas intervenciones no se relacionen estructuralmente con la edificación reconocida.





- c. Se podrá otorgar permisos de funcionamiento para actividades económicas en edificaciones con certificado de reconocimiento, con un aforo de hasta 20 personas.
- d. Cerrar procesos administrativos sancionatorios

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 23.- Regularización de las Construcciones Informales. - La regularización está orientada al cumplimiento de la normativa, respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad y garantizando la seguridad jurídica y estructural de la construcción, habilitándola para realizar nuevas intervenciones constructivas, declaratoria en propiedad horizontal y funcionamiento de actividades económicas.

SECCIÓN I: REQUISITOS

Art. 24.- Requisitos generales para el proceso de regularización. - Para el proceso regularización de las construcciones informales el interesado presentará en la Municipalidad del cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble.
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) actualizado.
- d. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso.
- e. Certificado de no adeudar al municipio.
- f. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAA-MEJÍA EP.
- g. Certificado de Gravámenes actualizado, en caso de derechos y acciones deberá estar firmado por todos los propietarios.
- h. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de derechos y acciones deberá estar firmado por todos los propietarios.
- i. Memoria fotográfica
- j. Copia de cédula, registro municipal, registro profesional en la SENESCYT de el o los profesionales a cargo del proyecto.
- k. Levantamiento topográfico georreferenciado
- l. 3 juegos de planos arquitectónicos de la edificación existente georreferenciada con su respectivo cuadro de áreas y firmado físicamente.
- m. Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica con sus respectivos formularios FEMA P-154.
- n. Pago del servicio básico de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado o saneamiento, del año en curso, para suelo rural algún documento que justifique la dotación de servicios.
- o. Requisitos específicos descritos en el Art.36 y 37 dependiendo de la tipología.
- p. Declaración juramentada conforme al Art. 29 de la presente ordenanza.





SECCIÓN II: CONTENIDO DE REQUISITOS

Art. 25. Memoria fotográfica: Mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)

Art. 26.- Levantamiento topográfico georreferenciado: debe estar debidamente certificado por la dirección de Avalúos, Geomática y Catastros, en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).

Art. 27.- Estudios de Vulnerabilidad Sísmica. – El representante técnico a cargo del estudio dejará constancia en los formularios previstos para el efecto, las recomendaciones necesarias de las intervenciones constructivas a ejecutarse, para asegurar que la edificación alcance niveles de desempeño estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones constructivas y recomendaciones que determinen los estudios de vulnerabilidad sísmica serán de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios de la edificación, previo a la emisión de la licencia de regularización de la construcción informal, en el plazo previsto de la autorización de intervenciones constructivas para la regularización de construcciones.

Art. 28.- Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica. – Tienen por objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154. Es necesario tener en cuenta que este informe no es concluyente, es decir, no se puede dar certeza del estado real de la estructura sin un estudio de vulnerabilidad completo.

Para la presentación de requisitos previos a la obtención del reconocimiento de construcción informal, el informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica deberá tener los formularios de la FEMA154 correspondientes llenos y firmados por un profesional (Ingeniero Civil).

Art. 29.- Declaración juramentada para regularización – Se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, en la que se certifique que toda la información presentada es verídica.

SECCIÓN III: PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Art. 30.- Procedimiento para la Regularización de Construcciones Informales:

- El administrado deberá presentar una solicitud de regularización de construcciones informales, acompañada de todos los requisitos necesarios.
- Una vez ingresados los requisitos, se procederá a verificar la veracidad de estos por parte de la Dirección de Planificación Territorial,





- c. Se llevará a cabo una inspección para verificar la veracidad de los documentos presentados.
- d. En caso de que la construcción requiera reforzamiento, la Dirección de Planificación Territorial emitirá la licencia de regularización de construcciones informales.
- e. En caso de que la construcción requiera reforzamiento, el administrado tendrá un año calendario para cumplir con las obras de reforzamiento. Si se cumple con el plazo establecido, la Dirección de Planificación Territorial emitirá la licencia de regularización de construcciones informales.
- f. Cuando los estudios de vulnerabilidad sísmica determinen que no pueden ser sujetas a reforzamiento estructural, no podrán continuar con el trámite de regularización, debiendo la Dirección de Planificación Territorial notificar a la Comisaría de Construcción para que esta actúe de conformidad a la determinación del estado de ruina o desocupación inmediata.
- g. Si el administrado no cumple con el plazo establecido para el reforzamiento, el proceso de regularización quedará automáticamente anulado, sin necesidad de notificación.

Art. 31.- Autorización de intervenciones constructivas para la regularización de construcciones: Esta licencia se permiten modificaciones al sistema estructural si el estudio de vulnerabilidad sísmica así lo dictamina, dichas modificaciones deberán tener un estudio técnico completo que cumpla con las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente en conformidad a su capítulo de evaluación y rehabilitación de estructuras (NEC-SE-RE) y otras normas aplicables.

Se procederá a otorgar la autorización de intervenciones constructivas para la regularización de construcciones por un periodo no mayor a 1 año, al cumplirse la ejecución de las intervenciones constructivas aprobadas el administrado obtendrá la licencia de regularización.

En caso de que las intervenciones constructivas para la regularización de construcciones no se hayan culminado dentro del plazo, el proceso queda automáticamente anulado sin necesidad de notificación.

Art. 32.- Informe de cumplimiento de ejecución de obra. -El responsable técnico de ejecución de obra deberá presentar un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación Territorial. En este informe, se expondrán todas las evidencias del reforzamiento ejecutados (fotos, ensayos de laboratorio, fichas técnicas etc) garantizando el cumplimiento de las normas técnicas correspondientes.

Para efecto de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el administrado y por los profesionales responsables de los estudios, eximen al Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las construcciones existentes reconocidas.





Art. 33.- Licencia de regularización de la construcción informal. - Una vez culminado el proceso de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza se emitirá la licencia de Regularización de la Construcción.

SECCIÓN IV: CONSTRUCCIONES QUE EXCEDAN LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN ASIGNADOS PARA EDIFICABILIDAD

Art. 34.- De las sanciones y multas. - Las construcciones informales que se acojan al procedimiento de regularización que no han sido reconocidas, cuando excedan el coeficiente de ocupación asignado por la edificabilidad básico del plan de uso y gestión de suelo, deberán sujetarse a los siguientes aspectos:

1. El área de ocupación excedente será entendida como edificabilidad máxima y estará sujeta al pago del área adicional según lo expuesto en el presente artículo, pudiendo regularizarse al 100% de la construcción. Cuando el administrado se haya excedido de los aprovechamientos pagará por cada metro cuadrado que se haya excedido un valor equivalente al avalúo catastral dividido para (el área del terreno, más el área de terreno por el coeficiente de uso de suelo total) de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VRAE = ME \cdot \left(\frac{ACT}{AT + (AT \cdot COST)} \right)$$

Donde:

VRAE: Valor de regularización por aprovechamientos excedidos

ME: Metros excedidos

ACT: Avalúo Catastral del Terreno

AT: Área del terreno

COST: coeficiente de uso de suelo total

El valor por pagar será por los metros cuadrados que indebidamente la construcción haya ocupado en los retiros o altura, conforme las regularizaciones de la presente ordenanza.

2. Obtener los permisos de adosamiento correspondientes

SECCIÓN V: LINEAMIENTOS DE EVALUACIÓN POR TIPOLOGÍAS

Art. 35.-Lineamientos de evaluación por tipologías. - El cantón Mejía de acuerdo con las características ambientales, climáticas, geológicas, geomorfológicas e hidrometeorológicas presenta amenazas de origen natural, que podrían generar eventos peligrosos ya sea, sísmico, volcánico o la susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones. Con base a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC15) en su capítulo de Peligro sísmico, el 60.15% de la superficie del cantón corresponde a la zona de aceleración sísmica "V", severo peligro sísmico ante la incidencia de eventos sísmicos de magnitud importante; el 31.31% del sureste de la superficie del cantón se encuentra en una zona de aceleración sísmica "IV" y el 8.54% de la superficie se encuentra en una zona de aceleración sísmica "III" que corresponde a un nivel de peligro sísmico moderado.





Por lo que la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC15) puntualiza considerar medidas con mayores estándares de seguridad; a mayor peligro sísmico en la región en la cual se encuentra una estructura, mayor será el nivel de evaluación.

Para el estudio de evaluación se usarán los niveles BS2 y BS3 de investigación que menciona la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente en conformidad a su capítulo de evaluación y rehabilitación de estructuras (NEC-SE-RE) según sea la tipología.

SUBSECCIÓN I: TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL, MÚLTIPLE E INDUSTRIAL EXISTENTES SUJETAS AL ACTO DE REGULARIZACIÓN CON OBJETIVO AMPLIATORIO.

Art. 36.- Tipologías de construcciones de uso residencial, múltiple e industrial existentes sujetas al acto de regularización con objetivo de ampliación-. Para efectos de diferenciar los requisitos necesarios para el procedimiento de regularización, se establecen los posibles escenarios de ampliación o modificación, junto con los requisitos específicos aplicables en cada caso durante el proceso:

LINEAMIENTOS DE EVALUACIÓN POR TIPOLOGÍAS	
ESTRUCTURAS RESIDENCIALES Y MÚLTIPLES	
TIPOLOGÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES	REQUISITOS ESPECÍFICOS
Ampliación horizontal en edificaciones residenciales o de uso múltiple de un solo piso, con luces libres de hasta cinco metros y entrepisos de hasta tres metros, sin proyección de ampliación vertical. La ampliación debe contar con una junta sísmica que la separe de la estructura existente, sin modificar el sistema estructural original.	- Informe de inspección visual rápida de vulnerabilidad con su correspondiente formulario FEMA P-154 realizado y firmado por un profesional (ingeniero civil) En caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta o si el profesional a cargo del proyecto así lo dictamine, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. - Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones existentes de un piso que no completaron la construcción de los dos niveles previstos en el estudio estructural y que ahora buscan una ampliación vertical de un piso para alcanzar la altura originalmente proyectada. La	- Documentos de respaldo que garanticen la fiscalización de un profesional durante la construcción - Documentos de respaldo que evidencian el estudio previo realizado (planos arquitectónicos, planos estructurales, estudio de suelo etc) - Informe de inspección visual rápida de vulnerabilidad con su correspondiente formulario FEMA P-154 realizado y firmado por un profesional (ingeniero civil) En caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

estructura debe haber sido fiscalizada durante su construcción.	P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta o si el profesional a cargo del proyecto así lo dictamine, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones que requieran la ampliación de un piso adicional	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones que requieran la ampliación de uno o más pisos adicionales.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones que cumplen con los parámetros de la NEC Vivienda y desean una ampliación	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

horizontal de un piso sin utilizar junta sísmica.	a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones que desean una ampliación horizontal de dos o más pisos sin utilizar junta sísmica.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones existentes de dos o más pisos que no completaron la construcción de los niveles previstos en el estudio estructural y que ahora buscan una ampliación vertical para alcanzar la altura originalmente proyectada. La estructura debe haber sido fiscalizada durante su construcción.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Otras edificaciones y ampliaciones no contempladas en las categorías anteriores.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando:





	a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Edificaciones esenciales y de ocupación especial, independientemente del tipo de ampliación que se requiera.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
ESTRUCTURAS INDUSTRIALES	
Estructuras industriales con un aforo menor a 20 personas	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Estructuras industriales con un aforo mayor a 20 personas	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad





	del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Estructuras industriales de 2 o más pisos internos o externos	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.
Otras edificaciones industriales y ampliaciones no contempladas en las categorías anteriores.	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • Declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes de ser el caso.

El nivel de investigación se considera al cumplimiento de la tipología más desfavorable. No se podrán otorgar usos de suelo en estructuras que se determinen vulnerables. La Dirección de Planificación Territorial, enviará a la Comisaría de Construcciones la licencia emitida para dar seguimiento de control.





SUBSECCIÓN II: TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIONES DE USO RESIDENCIAL, MÚLTIPLE E INDUSTRIAL EXISTENTES SUJETAS AL ACTO DE REGULARIZACIÓN SIN OBJETIVO AMPLIATORIO.

Art. 37.- Tipologías de construcciones de uso residencial, múltiple e industrial existentes sujetas al acto de regularización sin objetivo de ampliación. - Con el fin de diferenciar los requisitos aplicables al proceso de regularización de edificaciones existentes sin fines de ampliación, se establecen los siguientes escenarios:

- a. Construcciones con documentación técnica y fiscalización: Incluye edificaciones que cuentan con planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelos, y que fueron fiscalizadas durante su construcción, con documentación que respalde su cumplimiento normativo.
- b. Construcciones sin documentación técnica ni fiscalización: Comprende edificaciones que no cuentan con planos arquitectónicos, estructurales ni estudio de suelos, y que no fueron fiscalizadas durante su construcción.

Cada una de estas categorías tiene sus propias tipologías y requisitos específicos para su regularización.

LINEAMIENTOS DE EVALUACIÓN POR TIPOLOGÍAS	
TIPOLOGÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES	REQUISITOS ESPECÍFICOS
Estructuras con planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que han sido fiscalizadas durante su construcción con documentación de respaldo	
Estructuras individuales de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media) de hasta dos pisos, con luces libres de hasta cinco metros, entepiso de hasta tres metros y (sin proyección de ampliación vertical).	• Documentos de respaldo que garanticen la fiscalización de un profesional durante la construcción (planos arquitectónicos, planos estructurales, estudio de suelo etc) • De ser el caso una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las construcciones aprobadas con anterioridad. • Informe de inspección visual rápida de vulnerabilidad con su correspondiente formulario FEMA P-154 realizado y firmado por un profesional (ingeniero civil) En caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta de hasta el menor entre el $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² ; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.	
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas y cambiaron su uso de residencial a comercial básico (escala menor y media en planta baja)	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

	• De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras de 3 pisos o más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros (sin proyección de ampliación)	• Documentos de respaldo que garanticen la fiscalización de un profesional durante la construcción (planos arquitectónicos, planos estructurales, estudio de suelo etc) • De ser el caso una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las construcciones aprobadas con anterioridad. • Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica. • De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta mayor al $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² ; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.	
Estructuras de hasta 2 pisos con proyección a ampliación 1 piso más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros	
Estructuras industriales con un aforo mayor a 20 personas	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Estructuras de 3 pisos o más con proyección a ampliación	• Documentos de respaldo que garanticen la fiscalización de un profesional durante la construcción (planos arquitectónicos, planos estructurales, estudio de suelo etc) • De ser el caso una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las construcciones aprobadas con anterioridad. • Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmico. • De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras esenciales y de ocupación especial	
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, pero cambiaron su configuración estructural	
Estructuras adosadas sin junta sísmica	
Estructuras que no cumplen con los lineamientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente	
Estructuras que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable	
Estructuras implantadas sobre relleno realizado con estudio geotécnico considerando los casos admisibles	
Otras estructuras que no se hayan mencionado en las anteriores tipologías	
Estructuras sin planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que no han sido fiscalizadas durante su construcción	
Estructuras individuales de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media) de hasta un piso, con luces libres de hasta cinco metros, entrepiso de hasta tres metros (sin posibilidad de ampliación vertical).	• De ser el caso una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas con anterioridad. • Formulario FEMA P-154 realizado y firmado por un profesional (ingeniero civil) en caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta de hasta el menor entre el $\pm 5\%$ del área bruta total o	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

30m ² ; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.	productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmico. • De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras industriales con un aforo menor a 20 personas	• Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación 2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmico. • De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras individuales de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media) de 2 pisos, con luces libres de hasta cinco metros, entrepiso de hasta tres metros (sin posibilidad de ampliación vertical).	
Estructuras de 3 pisos o más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros	
Estructuras de hasta 2 pisos con proyección a ampliación con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros	
Estructuras esenciales y de ocupación especial	• De ser el caso una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las construcciones aprobadas con anterioridad. • Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando:
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones	





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Constructivas, pero cambiaron su configuración estructural	a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural.
Estructuras adosadas sin junta sísmica	b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.
Estructuras que no cumplen con los lineamientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente	• De ser el caso se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el constructor responsable, en la que se establezca que asume la total responsabilidad por la correcta ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento, garantizando que estas se ajustan estrictamente al diseño presentado y aprobado, siguiendo las normas de construcción correspondientes.
Estructuras que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable	
Estructuras implantadas sobre relleno realizado con estudio geotécnico considerando los casos admisibles	
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta mayor al $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² .	
Otras estructuras que no se hayan mencionado en las anteriores tipologías	

SECCIÓN VI: EFECTOS TÉCNICO JURÍDICOS DE REGULARIZACIÓN

Art. 38.- Efectos técnicos jurídicos de la regularización. - Las personas jurídicas o naturales que hayan culminado con éxito el procedimiento de regularización gozarán de los siguientes derechos en su propiedad:

- Factibilidad de ampliación de la edificación, siempre que se cumpla con las normas estructurales vigentes al momento de realizar la ampliación.
- Factibilidad de generar planos modificatorios.
- Factibilidad de constituirse en propiedad horizontal siempre que cumplan con la normativa vigente.
- Demás beneficios que la ley determine

CAPÍTULO IV

REGULARIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Art. 39.- Regularización de viviendas de interés social. -La regularización está orientada a las viviendas de interés social construidas entre los años 2010 – 2019, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECCIÓN I: REQUISITOS

Art. 40.- Requisitos para el proceso de regularización de viviendas de interés social. - Para el proceso regularización de viviendas de interés social el interesado presentará en la Municipalidad del cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble.
- c. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso.
- d. Certificado de no adeudar al municipio.
- e. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAA-MEJÍA EP.
- f. Copia simple de escritura pública con la que acredite la propiedad del bien por parte del petitionerio, debidamente inscrito en el registro de la propiedad.
- g. Copia simple del convenio suscrito por el propietario y la entidad correspondiente.
- h. Informe donde conste el proceso constructivo, emitido por la dirección municipal o provincial responsable (en caso de que el documento se encuentre disponible).
- i. Acta individual de entrega recepción de la vivienda, en caso de ser convenio con el concejo provincial
- j. Copia de los planos arquitectónicos y estructurales de la vivienda tipo, proporcionados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la provincia de Pichincha o el Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso
- k. 3 Copias de planos arquitectónicos donde conste la implantación y estado actual
- l. Memoria fotográfica
- m. Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica con sus respectivos formularios FEMA P-154.
- n. Declaración juramentada conforme al Art. 43 de la presente ordenanza.

SECCIÓN II: CONTENIDO DE REQUISITOS

Art. 41. Memoria fotográfica: Mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)

Art. 42.- Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica. - Tienen por objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154. Es necesario tener en cuenta que este informe no es concluyente, es decir, no se puede dar certeza del estado real de la estructura sin un estudio de vulnerabilidad completo.

Para la presentación de requisitos previos a la obtención del reconocimiento de construcción informal, el informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica deberá tener los formularios de la FEMA154 correspondientes llenos y firmados por un profesional (Ingeniero Civil). En caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta se deberá realizar Evaluación de Estabilidad





del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.

Art. 43.- Declaración juramentada para regularización de viviendas de interés social – Se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, en la que se certifique que toda la información presentada es verídica.

SECCIÓN III: PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Art. 44.- Procedimiento para la Regularización de viviendas de interés social:

- a. El administrado deberá presentar una solicitud de regularización de construcciones informales, acompañada de todos los requisitos necesarios.
- b. Una vez ingresados los requisitos, se procederá a verificar la veracidad de estos por parte de la Dirección de Planificación Territorial,
- c. Se llevará a cabo una inspección para verificar la veracidad de los documentos presentados.
- d. En caso de que la construcción no requiera reforzamiento, la Dirección de Planificación Territorial emitirá la licencia de regularización de construcciones informales.
- e. En caso de que la construcción requiera reforzamiento, el administrado tendrá un año calendario para cumplir con las obras de reforzamiento. Si se cumple con el plazo establecido, la Dirección de Planificación Territorial emitirá la licencia de regularización de construcciones informales.
- f. Cuando los estudios de vulnerabilidad sísmica determinen que no pueden ser sujetas a reforzamiento estructural, no podrán continuar con el trámite de regularización, debiendo la Dirección de Planificación Territorial notificar a la Comisaría de Construcción para que esta actúe de conformidad a la determinación del estado de ruina o desocupación inmediata.
- g. Si el administrado no cumple con el plazo establecido para el reforzamiento, el proceso de regularización quedará automáticamente anulado, sin necesidad de notificación.

Art. 45.- Autorización de intervenciones constructivas para la regularización de construcciones: Esta licencia se permiten modificaciones al sistema estructural si el estudio de vulnerabilidad sísmica así lo dictamina, dichas modificaciones deberán tener un estudio técnico completo que cumpla con las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente en conformidad a su capítulo de evaluación y rehabilitación de estructuras (NEC-SE-RE) y otras normas aplicables.

Se procederá a otorgar la autorización de intervenciones constructivas para la regularización de construcciones por un periodo no mayor a 1 año, al cumplirse la ejecución de las intervenciones constructivas aprobadas el administrado obtendrá la licencia de regularización.

En caso de que las intervenciones constructivas para la regularización de construcciones no se hayan culminado dentro del plazo, el proceso queda automáticamente anulado sin necesidad de notificación.





Art. 46.- Informe de cumplimiento de ejecución de obra. -El responsable técnico de ejecución de obra deberá presentar un informe de finalización de obra dirigido a la Dirección de Planificación Territorial. En este informe, se expondrán todas las evidencias del reforzamiento ejecutados (fotos, ensayos de laboratorio, fichas técnicas etc) garantizando el cumplimiento de las normas técnicas correspondientes.

Para efecto de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el administrado y por los profesionales responsables de los estudios, eximen al Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las construcciones existentes reconocidas.

Art. 47.- Licencia de regularización de la construcción informal. - Una vez culminado el proceso de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza se emitirá la licencia de Regularización de la Construcción.

TÍTULO IV

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHOS Y ACCIONES

Art. 48.- Declaración de propiedad horizontal de construcciones regularizadas. Las construcciones que hayan obtenido la licencia de Regularización de Construcción Informal podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la ordenanza de Propiedad Horizontal vigente. Para ello, el solicitante deberá haber cumplido con dichos requisitos previo a la regularización.

En caso de que la construcción no reúna las condiciones exigidas por la ordenanza de Propiedad Horizontal, esta será considerada únicamente como una edificación regularizada, sin posibilidad de acogerse al régimen de propiedad horizontal.

Art. 49.- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de regularización.- Conjuntamente con la emisión de la licencia de regularización de la construcción informal y únicamente cuando la edificación sujeta a regularización no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural del inmueble, de conformidad con los estudios realizados según sea el caso, o su vez se ha culminado satisfactoriamente las obras de reforzamiento estructural determinadas mediante estudio, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación regularizada.

Art. 50.- Regularización de construcciones existentes en inmuebles en derechos y acciones. - Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en la ordenanza, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.





TÍTULO VI

TASA POR LA EMISIÓN DE LA LICENCIA DE REGULARIZACIÓN Y CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 51.- Pago para la obtención del certificado de reconocimiento de construcciones informales – El pago se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la emisión del certificado de reconocimiento de construcciones informales. En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de regularización, será la Dirección de Planificación Territorial el responsable de darlos de baja y de emitir nuevos títulos con los datos corregidos, de ser el caso.

Las tasas únicas para el reconocimiento de construcciones informales se establecerán en 0.75 veces el valor de las tasas de aprobación de planos contempladas en el Art. 27 de la Ordenanza de Construcción registro oficial 986 del 18 de abril de 2017, quedando definidas de la siguiente manera:

Construcciones residenciales y múltiples	Cero punto noventa por ciento (0.90%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Cero punto noventa y ocho por ciento (0.98%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.

Art. 52.- Pago para la obtención de la licencia de regularización de construcciones informales – El pago se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la emisión de la licencia de regularización de construcciones informales. En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de regularización, será la Dirección de Planificación Territorial el responsable de darlos de baja y de emitir nuevos títulos con los datos corregidos, de ser el caso.

Las tasas únicas para regularización de construcciones informales se establecerán en 1.5 veces el valor de las tasas de aprobación de planos contempladas en el Art. 27 de la Ordenanza de Construcción registro oficial 986 del 18 de abril de 2017.

Construcciones residenciales y múltiples	Uno punto ochenta por ciento (1.80%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Uno punto noventa y cinco por ciento (1.95%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.



Art. 53.- Pago para la obtención de la licencia de regularización de viviendas de interés social – El pago se efectuará por todos los medios disponibles previstos, previo a la emisión de la licencia de regularización de construcciones informales. En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de regularización, será la Dirección de Planificación Territorial el responsable de darlos de baja y de emitir nuevos títulos con los datos corregidos, de ser el caso.

Para la regularización de viviendas de interés social, únicamente se pagará la tasa de aprobación de planos contempladas en el Art. 27 de la Ordenanza de Construcción registro oficial 986 del 18 de abril de 2017.

Construcciones de interés social	Uno punto veinte por ciento (1.20%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
----------------------------------	--

TÍTULO VII

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 54.- Redistribución de coeficiente de ocupación de suelo (COS). – Cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en relación al porcentaje de ocupación establecido para planta baja como el porcentaje de ocupación total del terreno, el coeficiente de ocupación de suelo puede redistribuirse en diferentes formas de ocupación según lo que determine la dirección de planificación territorial mediante informe técnico, con el fin de que la implantación de la edificación sea coherente con el contexto construido, por lo que se otorgará la forma de ocupación más favorable al usuario, en relación al contexto construido en la manzana o calle en la que se implanta el proyecto, o la que se haya aprobado en un acto normativo anterior.

La redistribución se realiza sin incrementar los coeficientes de ocupación de suelo dispuestos por el PUGS o sus respectivos planes urbanísticos complementarios, en caso de incrementarlos será únicamente para permitir la implantación de una vivienda de mínimo 6 por 10 metros, en cuyo caso no se cobrará concesión onerosa de derechos.

La redistribución de coeficientes de ocupación de suelo se aplicará en aquellos predios en los que por afectaciones o retiros no se pueda garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros, o el área y dimensiones que se determine técnicamente en proyectos de vivienda de interés social aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial o el ente rector competente, en cuyo caso se redistribuirá el COS en las formas de ocupación que determine la Dirección de Planificación Territorial según su criterio técnico, con el fin de garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros en las áreas no afectadas.

Los informes de la Dirección de Planificación Territorial son habilitantes del otorgamiento de las licencias urbanísticas y permiso de construcción.





Los actos administrativos que no se puedan resolver por el anterior inciso serán remitidos por la dirección de planificación territorial al consejo para su tratamiento y resolución.

Art. 55.- Área mínima construible.- para todos los casos con el fin de que todos los ciudadanos ejerzan el derecho a la ciudad se permite por lo menos 60m² de construcción por los pisos que habilite el PUGS en altura en todo el territorio cantonal, para lo que la Dirección de Planificación Territorial podrá variar la forma de ocupación y coeficiente de ocupación de suelo mediante informe técnico sin requerir de otro elemento o dictamen, excepto en zonas de protección o riesgo, para estas zonas solicitará informe de factibilidad de la unidad administrativa pertinentes.

Art. 56.- Urbanizaciones y fraccionamientos con actos normativos anteriores al PUGS.- cuando exista actos normativos de aprobación de coeficientes de uso de suelo y formas de ocupación en urbanizaciones y fraccionamientos aprobados previa a la vigencia del PUGS la Dirección de Planificación Territorial respetará dichos actos normativos para el otorgamiento de aprobación de proyectos y licencias de construcción, siempre que estos sean mas favorables al usuario, cuando estos no modifiquen el componente estructurante del PUGS ni intersequen con áreas de protección y riesgos, para estas zonas la dirección de planificación territorial solicitará informe de factibilidad de las unidades administrativas.

Art. 57.- Exoneración de parqueaderos para la promoción de la movilidad sostenible.- Se exonera normativamente de parqueaderos a las propiedades que requieran de este tipo de exoneración por no tener cabida o COS suficiente para la planificación de sus actividades motivado por la solicitud del interesado, en este caso estas propiedades deberán pagar a la municipalidad el equivalente al avalúo catastral del terreno por metro cuadrado, multiplicado por 12 por cada parqueadero que se pretende exonerar, además, dicha propiedad deberá generar un área equivalente a 12 metros cuadrados para otros modos de transporte sostenible como la bicicleta o transportes eléctricos preferentemente en planta baja, de no ser posible se justificará con un espacio de parqueadero o almacenaje para por lo menos 4 bicicletas. Para esto se requerirá del informe técnico de la dirección de planificación motivado por la solicitud del administrado y el correspondiente comprobante de pago, previo a la aprobación del proyecto.

No se exonerará de parqueaderos a propiedades con usos comerciales, industriales u otros de más de 350 metros cuadrados, bares discotecas, karaokes o restaurantes de más de 100 metros cuadrados, a usos residenciales del grupo B en adelante que superen las 7 unidades según lo que determina el artículo 5 sobre la clasificación por número de unidades de vivienda, para la declaratoria de propiedad horizontal de la ordenanza de propiedad horizontal del cantón Mejía sancionada el 01 de septiembre de 2017.

Los administrados podrán justificar la existencia de parqueaderos para cumplir con la norma mediante un contrato de arrendamiento de un área funcional para parqueaderos equivalente a la solicitada en la normativa en una zona cercana a no mas de 200 metros de la edificación requirente de los parqueaderos.

Art. 58.- Vigencia. - los presentes estándares urbanísticos entrarán en vigencia desde la fecha de su suscripción hasta la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. -Las Direcciones de Planificación Territorial, la Dirección de Comunicación y la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, serán las responsables de la implementación, elaboración de formularios y los aplicativos informáticos para la correcta aplicación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - Las Direcciones de Planificación Territorial y Comunicación en coordinación difundirán la presente Ordenanza por todos los medios de comunicación disponibles y socializarán a través de la organización de talleres, conferencias o mesas redondas, para conocimiento plena de la ciudadanía.

SEGUNDA. - La Comisaría Municipal de Construcciones es el responsable en apego a sus competencias el control y notificación de todas las construcciones de carácter informal que se encuentren dentro de la jurisdicción cantonal.

TERCERA. - Las tasas para la regularización y reconocimiento tendrán una vigencia de 1 año a partir de la aprobación de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA

ÚNICA.- Refórmese el artículo 194 inciso segundo de la ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS), de la siguiente manera:

"Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo a los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo, a través de la ordenanza que expida para el efecto."

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. -La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la página web institucional en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, el xxx de marzo de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Cantonal Mejía, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxxxx y xxxxx. - Mejía, a xxx de marzo del 2023.

XXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL
ALCALDÍA DEL MEJÍA. - Machachi, xxx de marzo de 2024.

EJECÚTESE:

Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Wilson Humberto Rodríguez, alcalde del Cantón Mejía, el xxx de marzo de 2024.- Machachi, xxx de marzo de 2024.

Página 38 de 61



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ex1: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO CANTONAL

NOTA: El anexo que forma Part

e del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de la Secretaria General del Concejo.







GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

De manera particular, esta Procuraduría Síndica ha reiterado la importancia de que se establezcan **límites claros, precisos y debidamente justificados** que regulen el acceso al proceso de regularización, recomendando que dichos límites se estructuren en atención a **parámetros objetivos**, tales como criterios temporales, periodos específicos o condiciones técnicas y jurídicas previamente definidas, los cuales deben encontrarse **expresamente demarcados desde el objeto mismo del acto normativo** que regula dicho procedimiento.

Esta recomendación tiene como finalidad evitar que el proceso de regularización se convierta en una vía de habilitación indiscriminada que contravenga el ordenamiento jurídico vigente, o que suponga la vulneración de normas de cumplimiento obligatorio, especialmente aquellas que condicionan la ejecución de construcciones al previo otorgamiento de permisos y autorizaciones administrativas, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el cantón Mejía.

En tal virtud, esta Procuraduría Síndica ha verificado que el borrador de ordenanza remitido en el mes de febrero de 2025 reproduce de manera íntegra la estructura normativa y el contenido sustantivo del proyecto inicialmente presentado en el año 2024, sin que se haya dado cumplimiento a las observaciones de fondo que fueron oportunamente formuladas por esta dependencia jurídica.

En consecuencia, y conforme a los principios de legalidad y seguridad jurídica que deben regir la producción normativa, se concluye que el proyecto de ordenanza en mención no ha subsanado las observaciones sustantivas advertidas, razón por la cual, **al persistir los vicios que afectan su validez, no es jurídicamente procedente emitir un pronunciamiento favorable respecto de su aprobación.**

Continuando con el análisis y con el propósito de aportar claridad y fortalecer la credibilidad del presente criterio, a continuación se presenta una descripción comparativa entre la redacción original de la norma observada y la nueva propuesta presentada. Esta comparación tiene como finalidad evidenciar que la normativa propuesta no incorpora ni acoge las observaciones previamente emitidas por esta Procuraduría Síndica, manteniéndose, por tanto, las fragilidades jurídicas advertidas en su momento

3. TABLA COMPARATIVA DE CONSIDERANDOS – PROYECTO 2024 VS. 2025.-

El cuadro comparativo que se presente a continuación recoge la formulación del proyecto normativo remitido en el mes de diciembre del 2024 frente al nuevo texto enviado en el mes de febrero del 2025, con una verificación detallada sobre sus modificaciones:



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TEL: 023819250 Ext: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

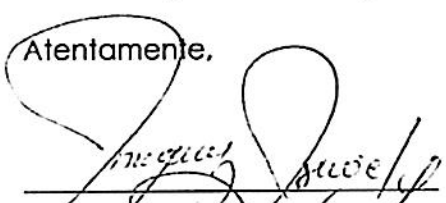
De manera particular, se recuerda y **exhorta** a la Dirección de Planificación Territorial que las observaciones realizadas por cualquier dependencia sobre un proyecto de ordenanza deben ser debidamente consideradas, con el fin de evitar la repetición de esfuerzos infructuosos. Es fundamental garantizar que el trabajo realizado no se transforme en una labor innecesaria, sino que tenga un impacto efectivo y productivo en el proceso de formulación normativa. En este contexto, es imperativo que se tomen en cuenta las observaciones jurídicas emitidas mediante el Criterio Jurídico Nro. 049-CJ-PS-2024, de fecha 04 de diciembre de 2024, y se incorporen las recomendaciones de las instancias competentes dentro del procedimiento de formación normativa. Esto se subraya porque, según el análisis realizado, el proyecto de ordenanza, en su versión actual, no ha subsanado las deficiencias sustantivas previamente advertidas por esta Procuraduría Síndica.

Asimismo, resulta obligatorio que el proyecto de ordenanza incorpore las condiciones técnicas actualizadas derivadas de la Ordenanza Reformatoria del PDOT y PUGS, vigente desde enero de 2025, a fin de asegurar su coherencia normativa y su adecuada aplicación dentro del marco territorial y urbanístico del cantón.

Finalmente, es preciso señalar que la elaboración de la norma propuesta, en atención a su naturaleza y a la incidencia legal y social que conlleva, debe sustentarse en un proceso de construcción participativa, previo a su remisión para tratamiento y aprobación por parte del órgano de gobierno municipal competente. En este sentido, constituye un elemento indispensable garantizar, en la medida de lo posible, la incorporación de criterios y observaciones provenientes de la ciudadanía vinculada al objeto de regulación, a fin de asegurar no solo la legitimidad social del instrumento normativo, sino también su adecuada aplicación y eficacia.

Particular que comunico para fines legales pertinentes.

Atentamente,


Mgtr. Israel Alejandro Enríquez Escobar
PROCURADOR SÍNDICO (E)
G.A.D. Municipal del Cantón Mejía.



Elaborado por Ab. Andrade Mario.



**Procuraduría
Síndica**

DIR. Mochachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Exl: 422
www.municipiodemejia.gob.ec



PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA DE
RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES
INFORMALES DEL CANTÓN
MEJÍA.

Unidad de
Inteligencia
Territorial



Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución establece: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.";

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución precisa que es competencia de la Municipalidad: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 375 de la Constitución dispone: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...);

Que, el artículo 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD define: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales";

Que, el artículo 54 literal o) del COOTAD dispone: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

Que, el artículo 55 literal a) y b) del COOTAD, señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el artículo 55 literal i) del COOTAD define: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD, dispone: "Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones";

Que, el artículo 57 literal w) del COOTAD dispone: "Al concejo municipal le corresponde: (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

Que, el artículo 57 literal x) del COOTAD indica: "Al concejo municipal le corresponde: (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, artículo 139 del COOTAD señala: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la



21
2013
jul

terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";

Que, el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: "Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios."

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...);

Que, el artículo 111 de la LOOTUGS señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa."

Que, el artículo 112 de la LOOTUGS dispone: "Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos las siguientes:

- 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:*
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.*
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.*
- 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*
- 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.*
- 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente."*

Que, el artículo 113 de la LOOTUGS refiere: "Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

- 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:*
 - a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.*
 - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.*
 - c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.*
- 2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso."*



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos técnicos, administrativos para el reconocimiento y regularización de las construcciones informales del Cantón Mejía, a efectos de su registro, actualización catastral y el ejercicio del derecho a la ciudad, de la función social y ambiental de la propiedad, el ejercicio pleno de la ciudadanía, así como el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la jurisdicción territorial urbano y rural del cantón Mejía.

Art. 3.- Definiciones. - Las definiciones aplican para los términos presentes en esta ordenanza.

- a. **Construcción informal:** Construcción de carácter ilegal que se ha realizado total o parcialmente sin control y permisos municipales.
- b. **Regularización de construcciones:** Es el proceso mediante el cual las construcciones reconocidas por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía certifican su legalidad y cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y seguridad estructural según lo que determina la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, con el fin de que las construcciones puedan gozar de los aprovechamientos urbanísticos otorgados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) o en sus instrumentos complementarios.
- c. **Informe de reconocimiento de construcción informal:** Es el informe emitido por la Dirección de Planificación Territorial, mediante el cual se pone en conocimiento a Comisaría Municipal de Construcciones la identificación de patologías estructurales que ponga en riesgos la seguridad de la población.
- d. **Certificado de reconocimiento de construcción informal:** Es el documento técnico legal que reconoce la existencia de una construcción informal para efectos de catastro, otorgamiento de permisos de funcionamiento conforme el cálculo de aforo señalado dentro de la presente ordenanza en edificaciones que no se han identificado riesgo estructural detectados en el FEMA P-154, e inicio del proceso de regularización de construcciones existentes.
- e. **Autorización de intervenciones constructivas para la regularización de edificaciones informales:** Es la autorización que se otorga luego de la revisión de los estudios requeridos para la regularización para que el administrado pueda realizar las intervenciones constructivas necesarias para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad estructural según la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás normativa vigente. Si los estudios necesarios dictaminan que no haya necesidad de una intervención constructiva (reforzamiento) a la estructura ya no es necesario esta autorización.



Art. 4.- Obligatoriedad del reconocimiento y regularización de construcciones informales. - La regularización y reconocimiento de construcciones es de carácter obligatorio para todas las construcciones informales que se encuentren dentro de la jurisdicción del Cantón Mejía, la cual podrá solicitarse a petición de aparte u oficio, en caso de oficio, cuando la Comisaría Municipal de Construcciones en razón de sus competencias realice procesos de control e identifique que la construcción no cuenta con los permisos municipales correspondientes.

Art. 5.- Autoridad Administrativa otorgante. - La Dirección de Planificación Territorial será el ente administrativo otorgante de los certificados de reconocimiento, habitabilidad y regularización de construcciones informales en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes pertinentes.

TÍTULO II

DE LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN

Art. 6.- Casos admisibles. - Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones implantadas en suelo urbano o rural que, cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso de construcción; o que, habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando los parámetros urbanísticos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) correspondiente.
- b. Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o rural en los siguientes casos o en su combinación:
 - i. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con el Plan De Uso y Gestión De Suelo (PUGS) vigente, siempre que cumplan con la demás reglamentación nacional vigente, previo al pago de la concesión onerosa de derechos, cuando tal uso no contravenga las determinantes del componente estructurante del PUGS.
 - ii. Las que han ocupado el retiro frontal reglamentarios.
 - iii. Las que han ocupado retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con el debido convenio de adosamiento.
 - iv. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.



- e. Construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de protección de ríos, quebradas abiertas, en taludes sin un estudio de geotécnico e hidrológico de riesgos que evidencie que dicha zona constituye una zona de riesgo mitigable.
- d. Construcciones implantadas parcial o totalmente en áreas de rellenos de quebradas no adjudicadas, que no justifiquen la titularidad de dominio, su relleno técnico o estabilidad del terreno mediante estudio geotécnico.
- e. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso está prohibido, según el cuadro de compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente o sus Planes Urbanísticos Complementarios.
- f. Construcciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos del Cantón Mejía o el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- g. Construcciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
- h. Construcciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de peticionario y catastrada.
- i. Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro, del volcán Cotopaxi, de acuerdo con el plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional o sus actualizaciones.
- j. Edificaciones en áreas con afectaciones viales y derechos de vías, en retiros frontales a las vías colectoras y arteriales, o que formen parte de la red vial estatal y provincial.

Las construcciones que no se encuentren descritas en los casos no admisibles y admisibles deberán ser tratadas por el concejo municipal quienes resolverán o no admitirlas como construcciones a regularizar, contando con el sustento técnico de los informes que para el efecto realice la Dirección de Planificación Territorial quienes a su vez podrán solicitar informes a las unidades administrativas que consideren pertinentes según la temática analizada.

TÍTULO III

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

CAPÍTULO I

RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 8.- Reconocimiento de las Construcciones. - El reconocimiento de las construcciones está orientado a garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la edificación, identificando la necesidad o no de generar un estudio completo



- c. Fachadas arquitectónicas.
- d. Mínimo 2 cortes arquitectónicos (longitudinal y transversal) indicando niveles y niveles naturales del terreno.
- e. Cuadro de áreas.

Todas las láminas del levantamiento arquitectónico deberán ser firmadas por el profesional responsable del proceso de reconocimiento y/o regularización, además de el/los propietarios.

Art. 11.- Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica. - Tienen por objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154. Es necesario tener en cuenta que este informe no es concluyente, es decir, no se puede dar certeza del estado real de la estructura sin un estudio de vulnerabilidad completo.

Para la presentación de requisitos previos a la obtención del reconocimiento de construcción informal, el informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica deberá tener los formularios de la FEMA 154 correspondientes llenos y firmados por un profesional (Ingeniero Civil).

Art. 12.- Declaración juramentada para reconocimiento - Se requiere presentar una declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, en la que se certifique que toda la información presentada es verídica.

Art. 13.- Procedimiento de Reconocimiento. - Una vez ingresados los requisitos, se procederá a verificar la veracidad de estos por parte de la Dirección de Planificación Territorial, para luego otorgar el certificado de reconocimiento de construcción informal.

Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de Construcción Informal, la Dirección de Planificación Territorial, remitirá copias del expediente administrativo a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros la cual procederá a catastrar las construcciones reconocidas.

El certificado de reconocimiento de construcción informal no significa que la construcción se encuentre regularizada, a consecuencia no se podrá realizar intervenciones constructivas sean estas ampliatorias, modificatorias sobre la construcción reconocida; para esto se requiere que dicha construcción sea regularizada de conformidad con la presente ordenanza en cumplimiento de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

Art. 14.- Procedimiento simplificado: - El administrado podrá manifestar su deseo de realizar los procesos de reconocimiento y regularización en un solo trámite adjuntando los requisitos unificados tanto de reconocimiento como de regularización de construcciones informales.

Se requerirán 3 juegos de planos una vez aprobado el proyecto de reconocimiento o regularización para ser aprobados como originales, de los cuales la municipalidad conservará un juego más los requisitos ingresados para su archivo.

Art. 15.- Del Registro en el Catastro Municipal. - Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de Construcciones Informales, el Gobierno A. D Municipal del Cantón Mejía, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Dirección de Planificación Territorial remitirá a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros una copia de la Certificación de Reconocimiento y copia del plano o levantamiento arquitectónico sellado.



Emitida la orden de desocupación inmediata el propietario deberá desocupar dicha construcción e implementar medidas para la mitigación del riesgo y empezar en el plazo máximo de 30 días el procedimiento de regularización o solicitar el respectivo permiso de derrocamiento.

CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 19.- Regularización de las Construcciones Informales. - La regularización está orientada al cumplimiento de la normativa, respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad y garantizando la seguridad jurídica y estructural de la construcción, habilitándola para realizar nuevas intervenciones constructivas, declaratoria en propiedad horizontal y funcionamiento de actividades económicas.

Art. 20.- Requisitos para el proceso de regularización. - Para el proceso regularización de las construcciones informales el interesado presentará en la Municipalidad del cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble.
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) actualizado.
- d. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso.
- e. Certificado de no adeudar al municipio.
- f. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAA-MEJÍA EP.
- g. Certificado de Gravámenes actualizado.
- h. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- i. Memoria fotográfica de mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)
- j. Copia de cédula, registro profesional en la SENESCYT de el o los profesionales a cargo del proyecto.
- k. Planos arquitectónicos de la edificación georreferenciados en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto. Una vez aprobados los planos originales se entregarán dos copias con firmas originales para proceder al sellado y aprobación de los tres juegos.
- l. Si fuere el caso, una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas con anterioridad.
- m. Informe de inspección visual rápido de vulnerabilidad sísmica con sus respectivos formularios
- n. Estudio de vulnerabilidad sísmica según lo establecido en los lineamientos de evaluación por tipologías en el art 34.
- o. Si fuere el caso, planos del reforzamiento estructural, se deberá adjuntar memoria de cálculo y ensayos de laboratorio en base a lo requerido por el estudio de vulnerabilidad sísmica. Si en el estudio de vulnerabilidad se determina que no se necesita reforzamiento se podrá omitir este requisito.
- p. Informes de factibilidad de servicio de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado o saneamiento emitidos por los entes competentes.
- q. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.
- r. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra, en caso de que sea necesario un reforzamiento estructural.



el administrado deberá solicitar a la Dirección de Planificación Territorial una inspección final de la obra previo a emitir el Informe de Regularización y Habitabilidad de la Construcción, en donde se evidenciará el cumplimiento total de los trabajos autorizados.

En caso de que las intervenciones constructivas para la regularización de edificaciones no se hayan culminado dentro del plazo inicial, se iniciará nuevamente el procedimiento establecido en este título.

Art. 25.- Notificación del inicio de obra. - El propietario y el responsable técnico de la ejecución de la obra deberán notificar a la municipalidad la fecha de inicio de obra. La Dirección de Planificación Territorial enviará al propietario una confirmación de las fechas de la presentación de informes de cumplimiento de ejecución de obras, estas se realizarán de acuerdo con el cronograma planteado y previa coordinación con el responsable del proyecto. En caso de que el estudio de vulnerabilidad concluya que no es necesario una intervención constructiva de reforzamiento se podrá omitir este paso.

Art. 26.- Informes de cumplimiento de ejecución de obra. - Para garantizar el cumplimiento de la autorización otorgada, de los planos arquitectónicos y de ingeniería estructural, de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente y otras normas aplicables en materia de edificación, el responsable técnico de ejecución de obra remitirá los informes de avance del proyecto dirigidos al Gobierno A.D Municipal del cantón Mejía, de acuerdo a los controles programados, con las siguientes etapas de avance de obra como mínimo:

- El primer control:** Al inicio de las intervenciones, esto con el fin de verificar que no se hayan realizado intervenciones no autorizadas
- El segundo control:** Durante las intervenciones, esto para comprobar que se esté cumpliendo con lo expuesto en los planos de reforzamiento estructural. Adjuntando todas las evidencias que garantizan la correcta construcción.
- El tercer control:** Al término de las intervenciones, esto para comprobar que se ha cumplido con lo expuesto en los planos de reforzamiento estructural. Adjuntando todas las evidencias que garantizan la correcta construcción.

Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el administrado notificará a la Dirección de Planificación Territorial la terminación del reforzamiento estructural a fin de que se le otorgue el Informe técnico correspondiente.

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Comisaría Municipal de Construcciones iniciará los procesos sancionadores, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieren ocasionarse por daños ocasionados a las personas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

Para efecto de evitar accidentes de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentra cercana a redes eléctricas, el administrado deberá implementar las medidas de seguridad que el caso requiera.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el administrado y por los profesionales responsables de los estudios, eximen al Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra naturaleza, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las edificaciones existentes reconocidas.

Art. 27.- De la inspección final de la obra. - El Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía, deberá realizar una inspección para verificar de manera visual que las intervenciones constructivas aprobadas cumplan con los planos de reforzamiento presentados, posterior a esto, el Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía realizará el informe respectivo de finalización de obra.



TÍTULO IV
TIPOLOGÍAS PARTICULARES Y LINEAMIENTOS DE EVALUACIÓN

CAPÍTULO I

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Art. 34.- Lineamientos de evaluación por tipologías. - El cantón Mejía de acuerdo con las características ambientales, climáticas, geológicas, geomorfológicas e hidrometeorológicas presenta amenazas de origen natural, que podrían generar eventos peligrosos ya sea, sísmico, volcánico o la susceptibilidad a deslizamientos e inundaciones. Con base en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y de Implementación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía, de acuerdo con el mapa CB 13 Peligro sísmico - Regional, el 60.15% de la superficie del cantón corresponde a la zona de aceleración sísmica "V", severo peligro sísmico ante la incidencia de eventos sísmicos de magnitud importante; el 31.31% del sureste de la superficie del cantón se encuentra en una zona de aceleración sísmica "IV" y el 8.54% de la superficie se encuentra en una zona de aceleración sísmica "III" que corresponde a un nivel de peligro sísmico moderado.

Por lo que la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) puntualiza considerar medidas con mayores estándares de seguridad; a mayor peligro sísmico en la región en la cual se encuentra una estructura, mayor será el nivel de evaluación.

Para el estudio de evaluación se usarán los niveles BS2 y BS3 de investigación que menciona la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente en conformidad a su capítulo de evaluación y rehabilitación de estructuras (NEC-SE-RE) según sea la tipología.

Art. 35.- Tipologías particulares de construcciones existentes sujetas al acto de regularización.- Para efectos de diferenciar los procedimientos regularización, las edificaciones se clasifican en Estructuras con planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que han sido fiscalizadas durante su construcción con documentación de respaldo y Estructuras sin planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que no han sido fiscalizadas durante su construcción, que cada una tiene sus propias tipologías con sus respectivos requisitos específicos, las cuales son:

- Estructuras con planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que han sido fiscalizadas durante su construcción con documentación de respaldo
 - a. Estructuras individuales de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media) de hasta dos pisos, con luces libres de hasta cinco metros, entrepiso de hasta tres metros y (sin proyección de ampliación vertical).
 - b. Estructuras industriales con un aforo de menos de 20 personas
 - c. Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta de hasta el menor entre el $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m²; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.
 - d. Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas y cambiaron su uso de residencial a comercial básico (escala menor y media en planta baja)
 - e. Estructuras de 3 pisos o más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros (sin proyección de ampliación)



LINEAMIENTOS DE EVALUACIÓN POR TIPOLOGÍAS	
TIPOLOGÍAS DE LAS CONSTRUCCIONES	REQUISITOS ESPECÍFICOS
Estructuras con planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelo que han sido fiscalizadas durante su construcción con documentación de respaldo	
Estructuras individuales de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media) de hasta dos pisos, con luces libres de hasta cinco metros, entrepiso de hasta tres metros y (sin proyección de ampliación vertical).	Informe de inspección visual rápida de vulnerabilidad con su correspondiente formulario FEMA P-154 realizado y firmado por un profesional (ingeniero civil)
Estructuras industriales con un aforo de menos de 20 personas	En caso de que los resultados del formulario de inspección visual FEMA P-154 den como resultado una vulnerabilidad media o alta se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2 y/o BS3 de ser necesario, y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta de hasta el menor entre el $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² ; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.	
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas y cambiaron su uso de residencial a comercial básico (escala menor y media en planta baja)	Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar como mínimo Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS2, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá realizar Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3 y productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.
Estructuras de 3 pisos o más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros (sin proyección de ampliación)	
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta mayor al $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² ; sin alterar la configuración estructural y ocupación/uso.	
Estructuras de hasta 2 pisos con proyección a ampliación 1 piso más con luces libres de hasta cinco metros y entrepiso de hasta tres metros	
Estructuras industriales con un aforo mayor a 20 personas	
Estructuras de 3 pisos o más con proyección a ampliación	
Estructuras esenciales y de ocupación especial	Implementar los lineamientos de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural para estructuras existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando:
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones	



Estructuras de hasta 2 pisos con proyección a ampliación con luces libres de hasta cinco metros y entrespiso de hasta tres metros	existentes y realizar una Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico, nivel de investigación BS3, considerando: a) Productos de Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural. b) En caso de que el profesional responsable de la evaluación determine que la estructura es vulnerable, no cumple con los objetivos de desempeño establecidos o que la evaluación de Estabilidad del Sitio (SS) demuestre un riesgo para la estabilidad de la estructura, se deberá presentar los productos de Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmica.
Estructuras esenciales y de ocupación especial	
Estructuras que cuenten con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, pero cambiaron su configuración estructural	
Estructuras adosadas sin junta sísmica	
Estructuras que no cumplen con los lineamientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente	
Estructuras que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable	
Estructuras implantadas sobre relleno realizado con estudio geotécnico considerando los casos admisibles	
Estructuras de ocupación residencial y/o comercio básico (escala menor y media en planta baja), que cuente con Permiso de Construcción o Licencia Municipal Urbanística de Intervenciones Constructivas, sin embargo, realizaron modificaciones, ampliaciones, reformas o intervenciones constructivas en un área bruta mayor al $\pm 5\%$ del área bruta total o 30m ² .	
Otras estructuras que no se hayan mencionado en las anteriores tipologías	

El nivel de investigación se considera al cumplimiento de la tipología más desfavorable. No se podrán otorgar usos de suelo en estructuras que se determinen vulnerables. La Dirección de Planificación Territorial, enviará a la Comisaría de Construcciones la licencia emitida para dar seguimiento de control.

Art. 36.- Del cálculo del aforo.- Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se aplicará la siguiente fórmula: La carga de ocupantes de un edificio o parte de este será determinada de acuerdo a lo establecido en la siguiente relación:

$$CO = \frac{AP}{FCO}$$

Dónde: CO = Carga de ocupantes
AP = Área piso

FCO = Factor de Carga de Ocupantes (Tabla 1)

Todos los Factores de Carga de Ocupantes (FCO) están dados en la siguiente Tabla 1, los cuales están expresados en área bruta, salvo los que indican área "útil", considerando que:

- Área bruta:** Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio sin deducir los pasillos, escaleras, closets, columnas u otras características.
- Área útil:** Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio con la deducción para los pasadizos, escaleras, closets, espesor de muros interiores, columnas u otras características.



En ocupaciones mercantiles, que, debido a la diferencia de nivel de las calles en diferentes lados, haya dos o más pisos directamente accesibles desde la calle, cada uno de los pisos se deberá considerar como una planta baja, en cuyo caso se utilizará un factor de carga de 3.7m² de área útil de espacio de venta.

En ocupaciones con acceso directo desde la calle por medio de escaleras o escaleras mecánicas, el piso en el punto de entrada a la edificación se deberá considerar como piso bajo. En caso de ocupaciones no contempladas se utilizará el aforo de la ocupación que más se asemeje.

TÍTULO V RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHOS Y ACCIONES

Art. 37.- Declaración de propiedad horizontal de edificaciones regularizadas. Las edificaciones que hayan obtenido el Certificado de Regularización y Habitabilidad de la Construcción Informal podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la ordenanza de Propiedad Horizontal vigente. Para ello, el solicitante deberá haber cumplido con dichos requisitos previo a la regularización.

En caso de que la construcción no reúna las condiciones exigidas por la ordenanza de Propiedad Horizontal, esta será considerada únicamente como una edificación regularizada, sin posibilidad de acogerse al régimen de propiedad horizontal.

Art. 38.- Reconocimiento y/o regularización de construcciones informales en un inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal. - Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permisos o autorizaciones municipales, en edificaciones existentes y que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en la ordenanza, el consentimiento unánime de los copropietarios, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 39.- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización. - Conjuntamente con la emisión del Certificado de regularización y habitabilidad de la construcción informal y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento y regularización no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural del inmueble, de conformidad con los estudios realizados según sea el caso, o su vez se ha culminado satisfactoriamente las obras de reforzamiento estructural determinadas mediante estudio, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación regularizada.

Art. 40.- Reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones. - Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en la ordenanza, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.

TÍTULO VI TASA POR LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES



ÚNICA. - La presente Ordenanza deja sin efecto todas las ordenanzas y normativas de igual o menor jerarquía que se contrapongan.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. -La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y publicación en la página web institucional en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, el xxx de marzo de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Cantonal Mejía, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxxxx y xxxxx. - Mejía, a xxx de marzo del 2023.

XXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL MEJÍA. - Machachi, xxx de marzo de 2024.

EJECÚTESE:



ANEXO 1

FORMATO REFERENCIAL

**INFORME TÉCNICO
EVALUACIÓN DE RIESGO SÍSMICO Y DESEMPEÑO ESTRUCTURAL
REHABILITACIÓN Y/O REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL**

Propietario/a/s:

Clave catastral:

Provincia:

Cantón:

Ubicación:

Profesional responsable:

Cédula de identidad:

Registro Senecyt:

Registro Municipal:

Fecha de inspección:

Fecha de informe:



3.7.-Ascensores

(Si aplica, describir el ducto del ascensor, tipo de estructura, el estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

3.8.-Otros

(Considerar otro no especificado si lo considera necesario)

4. Sistema no estructural

(Indicar los sistemas no estructurales identificados en la estructura como: paredes, ventanas, puertas, tumbado, entre otros)

4.1.-Paredes

(Describir el tipo de mampostería, paneles, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

4.2.-Ventanas y Puertas

(Describir el estado de los vanos, afectación por movimientos laterales, atascos, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

4.3.-Tumbado

(Describir el tipo de tumbado, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

5. TIPO DE SUELO

(Describir resultados de exploración mínima o estudio de suelos según sea el caso)

6. RIESGOS GEOLÓGICOS

(Se debe indicar si existe un antecedente de un riesgo geológico, posible sitio de llenación de arenas, fallas geológicas o Ruptura de Superficie este dato se puede obtener de Consultorías o se solicita a el-Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos e indicar la fuente)

7. PATOLOGÍAS ESTRUCTURALES

(Indicar las patologías estructurales que se encontró en la inspección como: irregularidad vertical, efecto de columna corta, irregularidad en planta, entre otros)

7.1.-Irregularidad Vertical

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

7.2.-Efecto de columna corta

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

7.3.-Irregularidad en Planta

(Se debe indicar en el informe el tipo de irregularidad encontrada en la edificación como, por ejemplo: Cambios bruscos de rigidez vertical, construcción en ladera, columnas cortas, piso blando como se indica en la figura siendo Moderada cuando exista una sola y una irregularidad grave cuando existan más de una o pueda tener afectación probabilidad de colapso o sea muy notoria)

8. DAÑOS O DETERIORO OBSERVABLES U OTRA CONDICIÓN QUE AFECTA NEGATIVAMENTE EL DESEMPEÑO SÍSMICO DE LA ESTRUCTURA.

(Se debe indicar si existe alguna de estas patologías estructurales: Sistema Estructural Flexible, Deficiencia en el sistema Constructivo (Construcción informal), Deficiencia en el diseño por capacidad)

8.1.-Sistema estructural flexible

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

8.2.-Deficiencia en el sistema constructivo (construcción informal)

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

8.3.-Deficiencia en el diseño por capacidad

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

9. OTROS PELIGROS NO ESTRUCTURALES

(Se debe indicar si se encontró elementos no estructurales que puedan afectar la seguridad de vida de los usuarios caso contrario se debe indicar que no existen)



V. RECOMENDACIONES

(En atención a las conclusiones)

ANEXOS

Anexo 1. Formulario de detección visual rápida de vulnerabilidad sísmica para edificaciones, referencia FEMA P-154 con firma de responsabilidad

Anexo 2. Expediente fotográfico.

Anexo 3. Informes de laboratorio *(soporte de los análisis, opiniones y conclusiones que se encuentren en el informe)*

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
(Nombre)	(Nombre)	(Nombre)
(Profesión)	(Profesión)	(Profesión)
(Cargo)	(Cargo)	(Cargo)
(Oficina Técnica)	(Oficina Técnica)	(Oficina Técnica)

ANEXO 3



000
100

II. ANTECEDENTE

(Según criterio del profesional)

(Consideración: Con base en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Mejía, el cantón es un territorio que no registra eventos sísmicos de gran magnitud es decir superior a los 6 (Ms) y según el Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (IGEPN), entre 1989 y 2006, en el territorio se registran eventos sísmicos que van desde 3,8 (Ms) hasta 4,3 (Ms) grados de magnitud Richter. Además, se menciona que, el 60.15% de la superficie del cantón corresponde a la zona de aceleración sísmica "V", alto peligro sísmico ante la incidencia de eventos sísmicos de magnitud importante; el sureste de la superficie del cantón corresponde a un nivel de peligros sísmico medio siendo que el 31.31% de la superficie se encuentra en una zona de aceleración sísmica "IV" y el 8.54% de la superficie se encuentra en una zona de aceleración sísmica "III", por lo que la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) puntualiza considerar medidas constructivas con mayores estándares de seguridad respecto a otras zonas de menor peligrosidad sísmica a nivel nacional.)

III. DESARROLLO

1. Ubicación geográfica

(Se debe indicar: Nombre del edificio/estructura, datos de propietario, uso, ubicación (calles), ciudad, ubicación geográfica (longitud y latitud), coordenadas UTM, latitud, fotografía y lo que considere necesario)

2. Descripción General

(Se debe indicar: año de construcción, edad de la estructura, intervenciones y/o modificaciones, área de construcción, número de pisos, evolución en el tiempo, usos/cambios de uso, número de usuarios diario promedio, tipo de sistema constructivo, tipo de estructura, materiales, fotografía y lo que considere necesario)

3. Sistema estructural

(Describir el sistema estructural de la edificación inspeccionada y sus elementos como: cimentación, vigas, columnas, muros portantes, sistemas de piso y lo que considere necesario)

3.1.- Cimentación

(Describir el tipo de cimentación)

3.2.- Vigas

(Describir el tipo de vigas, sus características, el estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

3.3.- Columnas

(Describir el tipo de columnas, sus características, relación viga-columna, el estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

3.4.- Sistema de Piso

(Describir el sistema de piso y su conformación nervios, vigas, cubierta, el estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

3.5.- Escaleras

(Describir la ubicación de las escaleras, tipo de estructura, el estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

3.6.- Muros portantes

(Describir el tipo de muro portante, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)



8. DAÑOS O DETERIORO OBSERVABLES U OTRA CONDICIÓN QUE AFECTA NEGATIVAMENTE EL DESEMPEÑO SÍSMICO DE LA ESTRUCTURA.

(Se debe indicar si existe alguna de estas patologías estructurales: Sistema Estructural Flexible, Deficiencia en el sistema Constructivo (Construcción informal), Deficiencia en el diseño por capacidad)

8.1.- Sistema estructural flexible

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

8.2.- Deficiencia en el sistema constructivo (construcción informal)

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

8.3.- Deficiencia en el diseño por capacidad

(Describir, estado actual, fotografía y lo que considere necesario)

9. OTROS PELIGROS NO ESTRUCTURALES

(Se debe indicar si se encontró elementos no estructurales que puedan afectar la seguridad de vida de los usuarios caso contrario se debe indicar que no existen)

10. RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN VISUAL RÁPIDA

10.1.- Formulario de detección visual rápida de vulnerabilidad sísmica para edificaciones, referencia FEMA P-154

Para el análisis de vulnerabilidad se utilizó el Formulario de detección visual rápida de vulnerabilidad sísmica para edificaciones, referencia FEMA P-154 adoptado de la Resolución Nro. 008-CTUGS-2020 expedida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

(Identificar la zona sísmica del sitio e indicar el formulario utilizado)

10.2.- Puntajes básicos, modificadores y puntaje final

(Indicar el puntaje final y la consideración en relación a la evaluación realizada en referencia al Formulario)

IV. CONCLUSIONES

(En atención a los resultados, indicar la acción requerida, si existen peligros no estructurales que requieren mitigación; si es necesaria una evaluación estructural detallada o no)

V. RECOMENDACIONES

(En atención a las conclusiones)

ANEXOS

Anexo 1. Formulario de detección visual rápida de vulnerabilidad sísmica para edificaciones, referencia FEMA P-154 con firma de responsabilidad

FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
----------------	---------------	---------------



Con base a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras -NEC-SE-RE, literal 5.- "Evaluación del Riesgo Sísmico en Edificios" la evaluación deberá incluir como mínimo:

- a) Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico (BS): Evaluación del desempeño sísmico y la estabilidad del edificio;
- b) Evaluación de la Estabilidad del Sitio (SS): Evaluación de la estabilidad del sitio por fallas, licuefacción del suelo, deslizamientos de tierra, u otra respuesta in situ que pudiera amenazar la estabilidad del edificio o causar daños durante un sismo;
- c) Procedimientos para determinar el número de ensayos y consideraciones técnicas;
- d) Procedimientos de realización de ensayos; y,
- e) Los procedimientos para la evaluación y el diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural se realizarán conforme a las recomendaciones del estándar ASCE 31 (o FEMA 310) que consta en la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras - NEC-SE-RE, actualmente la ASCE41-17.

2. Evaluación de Estabilidad del Edificio y Desempeño sísmico (BS).

Nivel de investigación 1 - BS1: Nivel de Revisión (Screening), usado para evaluar los componentes y las conexiones primarios en el sistema que resiste las acciones sísmicas, así como los sistemas no estructurales, haciendo uso de listas de control y cálculos estructurales simplificados.

Nivel de investigación 2 - BS2: Nivel de evaluación Basada en Deficiencias (Deficiency - Based Evaluation and Retrofit) utiliza procedimientos analíticos lineales para revisar los ítems identificados como deficiencias potenciales.

Nivel de investigación 3 - BS3: Nivel de evaluación Basada en una Evaluación Sistemática (Systematic Evaluation and Retrofit), un análisis más completo que los dos anteriores y pueden utilizarse análisis lineales y no lineales.

Se deberá emplear como mínimo un nivel de investigación BS1, en caso de que existan tanto planos estructurales como arquitectónicos y que durante la construcción haya existido un proceso de fiscalización, con su respectiva documentación de respaldo. En caso de que no exista registro de planos estructurales o registro de fiscalización, se implementará un nivel de investigación BS2 o BS3 según el caso.

Nivel BS1: Esta investigación deberá consistir como mínimo de:

- a) Determinación de los sistemas del edificio que resisten las cargas verticales y laterales revisando los documentos de construcción o las inspecciones visuales del edificio, de no haber documentos disponibles. Donde la documentación no esté disponible para su revisión, el año de construcción en el cual el edificio fue diseñado deberá ser estimado, así como el código o norma de construcción que se usó en ese tiempo.
- b) Determinación del código de construcción aplicable que regía en el tiempo que se realizó la construcción y las prácticas profesionales seguidas durante la construcción.
- c) Consideración especial se deberá tener a cualquier condición irregular que pueda crear inestabilidades como pisos débiles, columnas restringidas por pisos inclinados, o paneles de pared rígidos, elementos no arriostrados y materiales y sistemas potencialmente frágiles como mampostería no reforzada, elementos de concretos prefabricados, etc.
- d) Se podrá realizar ensayos no destructivos de una muestra representativa de las condiciones relevantes, si se requiere para las comprobaciones rápidas.

Nivel BS2: En adición a los contenidos del Nivel BS1, esta investigación deberá consistir como mínimo en lo siguiente:

- a) Identificación de la existencia de cualquier problema estructural conocido como piso débil, columnas rígidas en pisos inclinados, elementos no arriostrados, muros de cortante discontinuos, o detalles y conexiones que tienen un potencial para causar inestabilidad en todo o en parte del edificio si el nivel de sismo o de desplazamientos entre pisos ocurre. La evaluación deberá incluir asuntos de inestabilidad como condiciones de columna débil viga fuerte en marcos rígidos, miembros arriostrados y sus conexiones y la habilidad de elementos que soportan cargas de gravedad (estructurales o no estructurales) que son parte o no del sistema que resiste cargas laterales de tolerar efectos de la distorsión de entrepiso esperada con la máxima respuesta debida al sismo.



Tabla 2

Resumen de Objetivos mínimos de desempeño según Importancia o Categoría de riesgo.

	Importancia NEC-15	Objetivos de desempeño	
Objetivo Elevado	Edificaciones esenciales	e	j
Objetivos de Desempeño Mínimo	Edificaciones esenciales	f	k
	Estructuras de Ocupación Especial	g	l
	Otras estructuras	h	m

Fuente: Registro Oficial 333 de 19 de Noviembre de 2020, página 39 / NEC-SE-RE vigente, sección 4.5.3.

Es posible seleccionar objetivos de desempeño superiores a los recomendados si el propietario y/o profesional patrocinador lo requiere. No se podrá seleccionar objetivos de desempeño menores a los indicados.

3.1. Objetivo de desempeño elevado para Estructuras Determinadas como Operacional:

Deberán cumplir con un Nivel Operacional (1-A) para un sismo con 20% de probabilidad de excedencia en 50 años y Nivel de Ocupación Inmediata (1-B) para un sismo de 5% de probabilidad de excedencia en 50 años. Considerando Tabla 6. Tipo de uso, destino e importancia de la estructura, sección 4.1 de la NEC-SE-DS vigente, deberán cumplir este objetivo de desempeño las edificaciones: hospitales, centros de salud o de emergencia sanitaria, bomberos, estructuras que albergan equipos de generación y distribución eléctrica. Tanques u otras estructuras utilizadas para depósito de sustancias anti-incendio. Estructuras que albergan depósitos tóxicos, explosivos, químicos u otras sustancias peligrosas.

3.2. Objetivo mínimo de desempeño de Estructuras esenciales:

Deberán cumplir con un Nivel de Ocupación Inmediata (1-B) para un sismo con 20% de probabilidad de excedencia en 50 años y Nivel de seguridad de vida (3-C) para un sismo de 5% de probabilidad de excedencia en 50 años.

3.3. Objetivo mínimo de desempeño de Estructuras de ocupación especial:

Deberán cumplir con un Nivel de seguridad de vida (3-C) para un sismo con 20% de probabilidad de excedencia en 50 años y Nivel de seguridad de vida (5-D) para un sismo de 5% de probabilidad de excedencia en 50 años.

3.4. Objetivo mínimo de desempeño de Otras Estructuras.

Deberán cumplir como mínimo con un Nivel de Prevención de Colapso (5-D) para un sismo de 5% de probabilidad de excedencia en 50 años.

4. Nivel de amenaza sísmica

Para determinar el nivel de amenaza, se podrán utilizar las curvas de peligro sísmico existente en la norma vigente y extrapolar valores o realizar un estudio de peligrosidad sísmica de ser el caso probabilístico o determinístico. Considerar NEC-SE-RE vigente (sección 4.5.2.)

5. Evaluación de elementos estructurales y componentes no estructurales

La evaluación de los niveles de desempeño establecidos para cada categoría de edificación/estructura deberá realizarse a nivel de los elementos estructurales y no estructurales.



- a) Formulario FEMA P-154: Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones.
- b) Estudio geotécnico (si aplica exploración mínima) detallado del sitio que incluya la categorización y tipo de suelo, capacidad portante, criterios de cimentación, y otros parámetros relevantes para la evaluación del Espectro Elástico de Diseño Sismo Resistente según la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC-2015.
- c) Levantamiento Geométrico - Estructural de la edificación para verificar las dimensiones de todos los elementos estructurales existentes y generar planos de la ingeniería de detalle.
- d) Ensayos con acelerómetros para determinar el periodo de vibración de la estructura y evaluar su nivel de afectación y relación T/H (Periodo fundamental/altura de la estructura), específicamente para estructuras esenciales y de ocupación especial.
- e) Estudio de laboratorio con ensayos de patologías, ensayos destructivos y no destructivos de los materiales de construcción. Por ejemplo, análisis de fisuras, grietas, porosidad y desgaste, profundidad de carbonatación, estudio de ultrasonido, recubrimientos, oxidación, escaneo estructural, PH del hormigón y los necesarios de acuerdo al sistema estructural.
- c) Informe técnico de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural suscrito por un profesional de la rama de la Ingeniería Civil con experiencia demostrada en análisis, diseño, evaluación y rehabilitación estructural y/o entidad competente (universidades y escuelas politécnicas con ingeniería civil, área estructural). El informe debe describir los objetivos de desempeño, proyección de tiempo de vida útil, factibilidad de ampliaciones o modificaciones estructurales, proceso de análisis (modelos matemáticos), criterios de aceptación, y cumplimiento de las recomendaciones del ASCE 41-17.

10. Productos del Diseño de Rehabilitación y/o Reforzamiento Estructural Sísmico

Los productos entregados para el diseño de rehabilitación y/o reforzamiento estructural deberán incluir como mínimo:

- a) Productos de la Evaluación de Riesgo Sísmico y Desempeño Estructural.
- b) Informe técnico de evaluación de riesgo sísmico y desempeño estructural que incluya un capítulo para rehabilitación y/o reforzamiento estructural, suscrito por un profesional de la rama de la Ingeniería Civil con experiencia demostrada en análisis, diseño, evaluación y rehabilitación estructural y/o entidad competente (universidades y escuelas politécnicas con ingeniería civil, área estructural). El informe debe incluir técnica de rehabilitación implementada, criterios de aceptación y su cumplimiento según las recomendaciones del ASCE 41-17.
- c) Planos estructurales de la rehabilitación y/o reforzamiento estructural y no estructural, que incluyan vistas en planta y elevación, cortes y detalles de reforzamiento de cimentación, columnas, vigas, losas, escaleras y demás elementos estructurales.
- d) Especificaciones técnicas detalladas de los rubros del reforzamiento y/o rehabilitación estructural y no estructural.
- e) Especificaciones técnicas de materiales y proceso constructivo detallado.
- f) Un presupuesto referencial con su respectivo análisis de precios unitarios que indique el costo de rehabilitación y/o reforzamiento, así como el costo de derrocamiento. Esto permitirá determinar la relación Beneficio/Costo y decidir si se declara en ruina el edificio o se procede al reforzamiento.
- g) Un cronograma valorado de ejecución de actividades, para el proyecto de rehabilitación y/o reforzamiento estructural.

Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE 41-17, con la correspondiente justificación técnica.

11. CONTENIDO DE INFORMES



BORRADOR



MEMORANDO Nro. 049-CJ-PS-2024

PARA: Arq. David Gamboa.
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

DE: Ab. Esp. Manuel Geovanny Pilaguano Guañuna.
PROCURADOR SÍNDICO

FECHA: Machachi, 04 de diciembre de 2024

ASUNTO: Devolución de proyectos.

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



05 DIC 2024

RECIBIDO

HORA

La Procuraduría Síndica, de conformidad con lo previsto en el "ESTATUTO ORGANICO DE GESTIÓN ORGANIZACIONAL POR PROCESOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA", expedido mediante Resolución Administrativa Nro. GADMCM-2021-092-RA; en concordancia con la letra a) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, formula el siguiente Criterio Jurídico:

1. ANTECEDENTES. -

- 1.1. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-0839-M, de fecha 04 de junio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial, remitió a esta Procuraduría Síndica el Proyecto de "Ordenanza de Reconocimiento y Regularización de las construcciones informales del cantón Mejía", para su revisión jurídica correspondiente.
- 1.2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1048-M, de fecha 11 de julio de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial, solicitó a esta Procuraduría Síndica lo siguiente:

"(...) solicito de la manera más comedida se me ponga en conocimiento si el Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales propuesto por la Arq. Mayra Tasipanta, Concejala del cantón Mejía, ya ha sido puesto en conocimiento de Procuraduría Síndica para su respectivo análisis, conforme a los compromisos asumidos en la mesa de trabajo realizada de esta normativa tan importante para el cantón, y así poder cubrir la demanda de la ciudadanía" "énfasis análisis"

- 1.3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1468-M, de fecha 20 de septiembre de 2024, el Arq. Johnny David Gamboa, en su calidad de Director de Planificación Territorial, informó y solicitó a esta Procuraduría Síndica, lo siguiente:

"En apego a lo que dispone el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía en su numeral 2.1.1 sírvase remitir el informe jurídico pertinente y la factibilidad que dicho proceso sea puesto en conocimiento a la Comisión respectiva previo conocimiento del Concejo Municipal, en





- **Art. 54.- Funciones.** - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

"e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas"

"o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";

- **Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.** - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

"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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"

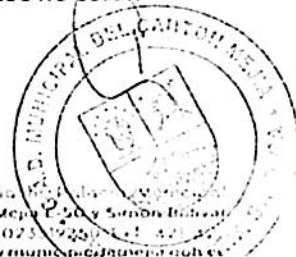
- **Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.** - Al concejo municipal le corresponde:

"a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

"w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones";

- **Art. 322.- Decisiones legislativas.**- *"Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados (...)."





pongan en peligro dichas estructuras frente a fenómenos naturales se declararán en ruina y se aplicará lo dispuesto en el artículo 82, numeral 2 de esta Ley. En el caso de incumplimiento de esta obligación el ente rector nacional realizará dicha evaluación a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Para el efecto se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización".

3. ANALISIS JURÍDICO. -

Conforme los antecedentes expuestos, así como la normativa legal vigente, **Procuraduría Síndica**, emite el presente **CRITERIO JURÍDICO**, contenido en los siguientes términos:

- 3.1. A efectos de realizar el presente análisis jurídico solicitado por la Dirección de Planificación Territorial el mismo que guarda relación a diferentes procesos y proyectos que han sido formulados por esta Dirección corresponde considerar en primer momento que el Gobierno Municipal del cantón Mejía habría efectuado la actualización de sus instrumentos de ordenamiento territorial (PDOT-PUGS); esto a través de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL CANTÓN MEJÍA, la cual se encuentra en proceso de publicación en el Registro Oficial para su entrada en vigencia y es esta norma la que instituye disposiciones inherentes a los proyectos en cuestión, en tal virtud, la apreciación jurídica de estos procesos insta desarrollarla especificando las regulaciones dispuestas en la actualización del PDOT-PUGS así como otras consideraciones de carácter general que se acoplan a esta actualización de la regulación en alusión, conforme aquello el desarrollo del presente análisis se lo desenvuelve con el siguiente detalle:

a. CONSIDERACIONES GENERALES DE REGULACIÓN SUPLETORIA AL PDOT-PUGS.

Hay que tener presente que los requerimientos efectuados por la Dirección de Planificación Territorial (el primero concerniente al proyecto de ordenanza de reconocimiento y regularización de construcciones informales y el segundo respecto los procedimientos internos de la Dirección de Planificación Territorial en la habilitación del suelo) devienen en norma complementaria (supletoria) a los instrumentos de ordenamiento territorial, instrumentos que en este caso habrían sido actualizados y es dentro de esta actualización que dichos aspectos fueron estimados y previstos bajo nueva regulación, por lo tanto aun cuando los proyectos remitidos por la Dirección de Planificación Territorial fueron puestos en conocimiento de esta Sindicatura con anterioridad a la actualización del PDOT y PUGS del cantón, hay que aclarar que desde el ámbito legal no es conveniente instrumentar estos procesos.



disposición concordante con lo instituido en el Art. 57 letra w) del mismo cuerpo legal, que preceptúa como una atribución del Concejo Municipal el: *"Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones"*, el proyecto normativo necesariamente debe desenvolverse en posterioridad a la vigencia de la actualización del PDOT-PUGS, toda vez que la regulación actual lo impediría conforme lo estipulado en el Art. 136 ORDENANZA REFORMATORIA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA, cuyo inciso segundo establece:

"Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo a los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo. Sin embargo, el GADM del Cantón Mejía solamente podrá emitir la respectiva ordenanza municipal de regularización de edificaciones que no cuenten con la respectiva autorización o no cumplan con sus disposiciones después de cada diez años de aprobado el PUGS cantonal"

- En el mismo orden, continuando las observaciones de carácter general en lo que refiere a la estructura de la ordenanza, se colige que esta tiene ciertos tropiezos normativos en razón de la misma demarcación de la denominación empleada en el proyecto, con su posterior desarrollo, pues se establece que la norma tiene un enfoque hacia el reconocimiento así como a la regularización de construcciones informales empleando la conjunción copulativa "Y", es decir que gramaticalmente los verbos *RECONOCER* y *REGULARIZAR* cumplen una misma función sintáctica, sin embargo en el posterior desarrollo de la norma, se emplea una separación de estos términos diferenciándolos con procesos, requisitos y consecuencias jurídicas propias, lo que afectaría a la coherencia de la misma regulación y lo cual debe estimarse adecuadamente en el nuevo planteamiento a desarrollarse.
- A su vez entre las inexactitudes de mayor relevancia jurídica dentro de la propuesta realizada por la Dirección de Planificación Territorial, es que la finalidad que persigue de cierto modo distorsiona el sentido de un proceso de regularización de construcciones informales en el marco de la planificación cantonal, toda vez que **NO** demarca ninguna limitación que pueda ser estimada en la correcta gestión administrativa

Precisando la circunstancia anterior hay que dejar en claro que formular una norma de regularización sin una limitación de tiempo, periodo u otra condición que evite generar de cierto modo la **INFORMALIDAD** en el cantón no es adecuada, pues se estaría fomentando esta informalidad al generar un proceso de regularización abierto sobre la edificación informal.





- Finalmente, en lo que corresponde al proyecto de ordenanza propuesto se reitera que el presente informe se ha desenvuelto en una generalidad pues la propuesta debe ser acoplada con las previsiones constantes en la actualización del PDOT y PUGS posterior a su entrada en vigencia; Además hay que aclarar que a esta Sindicatura hasta la presente fecha no ha llegado proyecto alguno planteado y/o propuesto de parte de la Concejal Arq. Mayra Tasipanta.

c. DEL PROCEDIMIENTO DE INICIO Y FIN DE OBRA.

- En lo que tiene que ver con el proceso informado y solicitado a esta Procuraduría Síndica a través del Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-1468-M, de fecha 20 de septiembre de 2024, acaece en improcedencia esto innegablemente por la propia previsión constante en la Disposición Transitoria Décima de la actualización del PDOT-PUGS, a más de que generar un acto que prevenga un proceso sesgado a un aspecto procedimental en específico conllevaría a que el Gobierno Municipal genere regulación dispersa lo que no es conveniente institucionalmente, en la misma línea una vez que sea publicada la actualización de los instrumentos de ordenamiento territorial en el Registro Oficial y esta norma entre en vigencia, obligatoriamente se instrumentará los flujos en los procedimientos que realiza planificación territorial y es allí donde se debe incluir todos los aspectos atinentes a la habilitación del suelo, resolviendo problemáticas identificadas en la tramitación que se generan en la actualidad.
- En el mismo sentido hay que aclarar que dentro del informe técnico que se adjunta al requerimiento realizado por la Dirección de Planificación Territorial, se evidencia ciertas dificultades para la tramitación en el inicio y fin de obra, lo cual de forma técnica ha sido sustentado por parte de la Ing. Carol Chávez, quien forma parte de la Dirección en alusión en la Unidad de Ordenamiento Territorial, no obstante aunque en el análisis se expone ciertas dificultades estas no devienen de una falta de previsión legal en el ordenamiento jurídico sino una falta de adecuación en la propia gestión institucional.
- Bajo la observación antes mencionada hay que precisar que actualmente la norma local vigente, si prevé un proceso en lo que respecta al inicio de obra (Art. 197.6 y Art. 200 del PUGS vigente), pero este podría entenderse como insuficiente al dejar ciertos vacíos que crean la dificultad en la tramitación, lo cual es aludido en la parte pertinente del informe técnico elaborado, sin embargo, estas dificultades deben ser solventadas en la nueva instrumentación que dispone la actualización del PDOT y PUGS

4. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES. -

Por lo expuesto y bajo el análisis desarrollado en los párrafos que anteceden esta Procuraduría Síndica concluye y recomienda lo siguiente:





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2024-0839-M

Machachi, 04 de junio de 2024

PARA: Sr. Abg. Manuel Geovanny Pilaguano Guañuna
Procurador Síndico

ASUNTO: REMITO PROYECTO DE ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL
CANTÓN MEJÍA PARA SU ANÁLISIS Y REMISIÓN A COMISIÓN
LEGISLATIVA.

De mi consideración:

Por medio del presente me permito poner en su conocimiento que una vez subsanadas las observaciones realizadas en primera instancia al Borrador del Proyecto de "ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA", considerando los aspectos técnicos y legales, la Dirección de Planificación Territorial remite el proyecto de la ordenanza en mención con la finalidad de que en apego a sus competencias y responsabilidad se emita el Informe favorable y se proceda a remitirla a la Comisión respectiva para su tratamiento.

A su vez solicito se analice la factibilidad de remitir el presente proyecto de ordenanza a las autoridades municipales con el fin de que se cuenta con la participación activa de estos, por ser de interés público.

Adjunto ordenanza en físico para su previo análisis.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Johnny David Gamboa Martínez
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Copia:

Srta. Abg. Jenifer Lizeth Herrera Vilca
Analista de Inteligencia Territorial 2

Srta. Abg. Erika Yesenia Almachi Velasquez
Secretaría



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
RECIBIDO
PROCURADURÍA SINDICA

FECHA: 07 JUN 2024 HORA: 11:37

FIRMA: *[Firma manuscrita]*

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA DE
RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES
INFORMALES DEL CANTÓN
MEJÍA.

Unidad de
Inteligencia
Territorial



equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución establece: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas."*

Que, el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución precisa que es competencia de la Municipalidad: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 375 de la Constitución dispone: *"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...)"*;

Que, el artículo 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD define: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"*;

Que, el artículo 54 literal o) del COOTAD dispone: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*;

Que, el artículo 55 literal a) y b) del COOTAD, señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"*;

Que, el artículo 55 literal i) del COOTAD define: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD, dispone: *"Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"*;

Que, el artículo 57 literal w) del COOTAD dispone: *"Al concejo municipal le corresponde: (...) w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones"*;



respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, y de la autorización otorgada";

Que, el artículo 80 de la LOOTUGS dispone: "Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";

Que, el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: "Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios."

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...);

Que, el artículo 111 de la LOOTUGS señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa."

Que, el artículo 112 de la LOOTUGS dispone: "Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados, municipales o metropolitanos las siguientes:

- 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
- 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
- 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente."

Que, el artículo 113 de la LOOTUGS refiere: "Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos técnicos, administrativos para el reconocimiento y regularización de las construcciones informales del Cantón Mejía, a efectos de su registro, actualización catastral y el ejercicio del derecho a la ciudad, de la función social y ambiental de la propiedad, el ejercicio pleno de la ciudadanía, así como el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. -Las disposiciones de la presente Ordenanza se aplicarán en la jurisdicción territorial del cantón Mejía.

Art. 3.- Definiciones. -Las definiciones aplican para los términos presentes en esta ordenanza.

- a. **Construcción informal:** Construcción de carácter ilegal que se ha realizado total o parcialmente sin control y permisos municipales.
- b. **Regularización de construcciones:** Es el proceso mediante el cual las construcciones reconocidas por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía certifican su legalidad y cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y seguridad estructural según lo que determinan las Normas Ecuatorianas de la Construcción, con el fin de que las construcciones puedan gozar de los aprovechamientos urbanísticos otorgados en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) o en sus instrumentos complementarios.
- c. **Informe de reconocimiento de construcción informal:** Es el informe emitido por la Dirección de Planificación Territorial, mediante el cual se pone en conocimiento a Comisaría Municipal de Construcciones la identificación de patologías estructurales que ponga en riesgos la seguridad de la población previo a iniciar el procedimiento motivado para declarar el estado de ruina o desocupación inmediata de la construcción. ??
- d. **Certificado de reconocimiento de construcción informal:** Es el documento técnico legal que reconoce la existencia de una construcción informal para efectos de catastro, otorgamiento de permisos de funcionamiento conforme el cálculo de aforo señalado dentro de la presente ordenanza en edificaciones que no se han identificado riesgo estructural detectados en el FEMA 154, e inicio del proceso de regularización de construcciones existentes.
- e. **Autorización de intervenciones constructivas para la regularización de edificaciones informales:** Es la autorización que se otorga para que el administrado pueda realizar las intervenciones constructivas necesarias para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad estructural según las Normas



de oficio, cuando la Comisaría Municipal de Construcciones en razón de sus competencias realice procesos de control e identifique que la construcción no cuenta con los permisos municipales correspondientes.

Art. 5.- Autoridad Administrativa otorgante.- La Dirección de Planificación Territorial será el ente administrativo otorgante de los certificados de reconocimiento, habitabilidad y regularización de construcciones informales en su respectiva jurisdicción administrativa, previo a la emisión de los informes pertinentes.

TÍTULO II DE LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DE RECONOCIMIENTO Y REGULARIZACIÓN

Art. 6.-Casos admisibles.- Podrán sujetarse al acto administrativo de reconocimiento y regularización las construcciones existentes, públicas o privadas, que cumplan con las siguientes condiciones:

- a. Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones implantadas en suelo urbano o rural que, cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso de construcción; o que, habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando los parámetros urbanísticos de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) correspondiente.
- b. Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o rural en los siguientes casos o en su combinación:
 - i. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con el Plan De Uso y Gestión De Suelo (PUGS) vigente.
 - ii. Las que han ocupado el retiro frontal reglamentarios.
 - iii. Las que han ocupado retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con el debido convenio de adosamiento.
 - iv. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.
 - v. Las que, teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial a totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.
 - vi. Las construcciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo Planta Baja (COS-PB) y su equivalente (COS TOTAL) en otros pisos.
 - vii. Edificaciones sancionadas por Comisaría de Construcciones del Cantón Mejía por edificarse incumpliendo la norma, en cuyo caso se podrá autorizar su regularización siempre que no afecten a terceros, áreas de protección patrimonial, arqueológica o de riesgos, previo al pago de la sanción.

2014
Cantón
Mejía



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL**

- e. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso está prohibido, según el cuadro de compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente o sus Planes Urbanísticos Complementarios.
- f. Construcciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable, determinadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos del Cantón Mejía o el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo.
- g. Construcciones que se encuentren con procedimientos administrativos iniciados por daños a terceros.
- h. Construcciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo en caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de peticionario y catastrada.
- i. Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro, del volcán Cotopaxi, de acuerdo con el plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional o sus actualizaciones.
- j. Edificaciones en áreas con afectaciones viales y derechos de vías, en retiros frontales a las vías colectoras y arteriales, o que formen parte de la red vial estatal y provincial.

Las construcciones que no se encuentren descritas en los casos no admisibles y admisibles deberán ser tratadas por el concejo municipal quienes resolverán o no admitirlas como construcciones a regularizar, contando con el sustento técnico de los informes que para el efecto realice la Dirección de Planificación Territorial quienes a su vez podrán solicitar informes a las unidades administrativas que consideren pertinentes según la temática analizada.

**TÍTULO III
REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO Y LA
REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES**

**CAPÍTULO I
RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES**

Art. 8.- Reconocimiento de las Construcciones. - El reconocimiento de las construcciones está orientado a garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la edificación, identificando la necesidad de generar un estudio estructural en la edificación tomando en cuenta los resultados generados en el Formulario de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones (FEMA 154).

Art. 9.- Requisitos para el procedimiento de reconocimiento. - Para el proceso de reconocimiento de las construcciones informales el interesado presentará al Gobierno A.D Municipal del Cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Reconocimiento de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de el o los propietarios del inmueble.



Art. 11.- Estudios de Vulnerabilidad Sísmica. – La evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o Estudio estructural, según corresponda, tienen por objeto el determinar la estabilidad de la construcción ante esfuerzos laterales y torsional de elementos, e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.

El representante técnico a cargo del estudio dejará constancia en los formularios previstos para el efecto, las recomendaciones necesarias de las intervenciones constructivas a ejecutarse, para asegurar que la edificación alcance niveles de desempeño estructural suficientes para garantizar la seguridad de las personas y la estabilidad de la estructura.

Las intervenciones constructivas y recomendaciones que determinen los estudios de vulnerabilidad sísmica serán de obligatorio cumplimiento y deberán ejecutarse, por parte de los propietarios de la edificación, de forma posterior a la emisión del Certificado de regularización y habitabilidad de la construcción informal, en el plazo previsto de la autorización de intervenciones constructivas para la regularización de edificaciones.

Art. 12.- Procedimiento de Reconocimiento. – Una vez ingresados los requisitos, se procederá a verificar la veracidad de estos por parte de la Dirección de Planificación Territorial, para aquello se realizará una inspección in situ en el bien inmueble en donde se encuentra la construcción informal, luego de verificar la veracidad de la información, se procederá a otorgar el certificado de reconocimiento de construcción informal.

Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de Construcción Informal, la Dirección de Planificación Territorial, remitirá copias del expediente administrativo a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros la cual procederá a catastrar las construcciones reconocidas.

El certificado de reconocimiento de construcción informal no significa que la construcción se encuentre regularizada, a consecuencia no se podrá realizar intervenciones constructivas sean estas ampliatorias, modificatorias sobre la construcción reconocida, para esto se requiere que dicha construcción sea regularizada de conformidad con la presente norma en cumplimiento de las Normas Ecuatorianas de la Construcción.

Art. 13.- Procedimiento simplificado. – El administrado podrá manifestar su deseo de realizar los procesos de reconocimiento y regularización en un solo trámite adjuntando los requisitos unificados tanto de reconocimiento como de regularización de construcciones informales.

Se requerirán 3 juegos de planos una vez aprobado el proyecto de reconocimiento o regularización para ser aprobados como originales, de los cuales la municipalidad conservará un juego más los requisitos ingresados para su archivo.

Art. 14.- Del Registro en el Catastro Municipal.– Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de Construcciones Informales, el Gobierno A. D Municipal del Cantón Mejía, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Dirección de Planificación Territorial remitirá a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros una copia de la Certificación de Reconocimiento y copia del plano o levantamiento arquitectónico sellado.

Art. 15.- Efectos técnicos jurídicos de las construcciones informales o no reconocidas. – Las edificaciones que no sean reconocidas por el Gobierno A.D. Municipal del Cantón Mejía tendrán los siguientes efectos administrativos:

- No podrán obtener autorizaciones de trabajos o intervenciones constructivas menores o mayores, sean estas ampliatorias, modificatorias o nuevas.
- No se permitirá el fraccionamiento en predios con construcciones no reconocidas a menos que estas se identifiquen como construcciones a derrocar y obtengan su debido permiso de derrocamiento



Emitida la orden de desocupación inmediata el propietario deberá desocupar dicha construcción e implementar medidas para la mitigación del riesgo y empezar en el plazo máximo de 30 días el procedimiento de regularización o solicitar el respectivo permiso de derrocamiento.

CAPÍTULO II REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES

Art. 19.- Regularización de las Construcciones Informales. - La regularización está orientada al cumplimiento de la normativa, respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad y garantizando la seguridad jurídica y estructural de la construcción, habilitándola para realizar nuevas intervenciones constructivas, declaratoria en propiedad horizontal y funcionamiento de actividades económicas.

Art. 20.- Requisitos para el proceso de regularización. - Para el proceso regularización de las construcciones informales el interesado presentará en la Municipalidad del cantón Mejía los siguientes requisitos:

- a. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales.
- b. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble.
- c. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS) actualizado.
- d. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso.
- e. Certificado de no adeudar al municipio.
- f. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAA-MEJÍA EP.
- g. Certificado de Gravámenes actualizado.
- h. Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal con sus correspondientes anexos.
- i. Copia de la escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- j. Memoria fotográfica actualizada de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores.
- k. Copia de cédula y registro profesional en la SENESCYT de el o los profesionales a cargo del proyecto.
- l. Planos arquitectónicos de propuesta georreferenciados en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S sellados y aprobados por el Cuerpo de Bomberos en cumplimiento de su normativa, que contendrán: planos de implantación, cubierta, planos de cada una de las plantas o niveles, las fachadas y dos cortes representativos donde conste el nivel natural del terreno, en los planos se incluirá un cuadro de áreas de todo el proyecto. Información que deberá ser entregada en físico y digital, planos que partirán del estado actual generando los cambios necesarios en la conformación espacial y estructural del inmueble para que cumpla con la normativa vigente. Planos con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto. Una vez aprobados los planos originales se entregarán dos copias con firmas originales para proceder al sellado y aprobación de los tres juegos.
- m. Si fuere el caso, una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas con anterioridad.
- n. Planos estructurales que adjuntarán el Formulario Normalizado y otros según corresponda el caso en documentos físicos y archivos digitales, se deberá adjuntar informe, memoria de cálculo y ensayos de laboratorio según sea el caso.
- o. Certificado de edad de la construcción emitido por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros.



Los lineamientos de evaluación de estabilidad de la infraestructura, edificaciones y construcciones existentes, y desempeño sísmico serán un anexo a la ordenanza.

Art. 33.- Condiciones mínimas de habitabilidad. – Además de las condiciones definidas en el artículo 56 y 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, las condiciones mínimas exigibles de habitabilidad serán las siguientes:

- Vivienda:** Será exigible una iluminación y ventilación directa en dormitorios, espacios compartidos de sala comedor y cocina el lado mínimo de estos espacios será de 2.20 m, pudiendo en cocinas disminuir hasta 1.50 m, la iluminación y ventilación mínima exigida en edificaciones hasta de dos plantas será hacia los retiros reglamentarios de la construcción o a patios de iluminación y ventilación de mínimo 2.2 metros de lado por 3 metros con áreas de 6.6 metros cuadrados en construcciones hasta de un piso y de tres metros de lado mínimo en áreas de 9 metros cuadrados en edificaciones hasta 3 pisos, para edificaciones mayores se requiere patios con lado mínimo de 3 metros y un patio igual o mayor a 12 metros cuadrados.
- Oficinas y locales comerciales:** Los espacios de trabajo o comercio deberán tener un frente con ventana equivalente por lo menos al 30% de la superficie de fachada en locales con una distancia en planta no mayor a seis metros medidos de forma perpendicular desde la fachada hacia adentro, de ser mayores las distancias requerirán de ventilación mecánica.
- En otro tipo de edificaciones la Dirección de Planificación Territorial emitirá mediante informe las condiciones mínimas de habitabilidad, con el objetivo de que se realice intervenciones mínimas para garantizar la seguridad funcional de sus ocupantes.

Art. 34.- Del cálculo del aforo. - Para efectos de aplicación de la presente ordenanza, se aplicará la siguiente fórmula: La carga de ocupantes de un edificio o parte de éste será determinada de acuerdo a lo establecido en la siguiente relación:

$$CO = \frac{AP}{FCO}$$

Dónde: CO = Carga de ocupantes

AP = Área piso

FCO = Factor de Carga de Ocupantes (Tabla 1)

Todos los Factores de Carga de Ocupantes (FCO) están dados en la siguiente Tabla 1, los cuales están expresados en área bruta, salvo los que indican área "útil", considerando que:

- Área bruta:** Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio sin deducir los pasillos, escaleras, closets, columnas u otras características.
- Área útil:** Es el área de piso dentro del perímetro interior de las paredes exteriores del edificio con la deducción para los pasadizos, escaleras, closets, espesor de muros interiores, columnas u otras características.



En ocupaciones mercantiles, que, debido a la diferencia de nivel de las calles en diferentes lados, haya dos o más pisos directamente accesibles desde la calle, cada uno de los pisos se deberá considerar como una planta baja, en cuyo caso se utilizará un factor de carga de 3.7m² de área útil de espacio de venta.

En ocupaciones con acceso directo desde la calle por medio de escaleras o escaleras mecánicas, el piso en el punto de entrada a la edificación se deberá considerar como piso bajo. En caso de ocupaciones no contempladas se utilizará el aforo de la ocupación que más se asemeje.

TÍTULO V RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHOS Y ACCIONES

Art. 35.- De las condiciones para declarar edificaciones reconocidas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Las edificaciones que hayan obtenido el Certificado de regularización y habitabilidad de la construcción informal podrán ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a lo que establece la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, siempre que las unidades constructivas a ser declaradas como bienes de propiedad exclusiva bajo este régimen estén individualizadas y cuenten con independencia y accesibilidad.

Los espacios constantes en los planos arquitectónicos y declarados como bienes comunes deberán ser accesibles para todos los copropietarios. Para el efecto, el peticionario podrá realizar modificaciones funcionales o formales para adecuar estos espacios comunales a través de intervenciones constructivas menores, debidamente autorizadas por la municipalidad, las cuales se podrán hacer en paralelo a las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural o de forma posterior a ellas.

Art. 36.- Reconocimiento y/o regularización de construcciones informales en un inmueble declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal. - Para reconocer ampliaciones o modificaciones realizadas sin permisos o autorizaciones municipales, en edificaciones existentes y que hayan sido declaradas bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá, a más de los requisitos previstos en la ordenanza, el consentimiento unánime de los copropietarios, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 37.- Otros derechos y obligaciones derivadas del acto de reconocimiento y/o regularización. - Conjuntamente con la emisión del Certificado de regularización y habitabilidad de la construcción informal y únicamente cuando la edificación sujeta a reconocimiento y regularización no requiera ejecutar obras de reforzamiento estructural del inmueble, de conformidad con los estudios realizados y constantes en el Informe de inspección visual del estado actual de la estructura, el administrado quedará facultado a solicitar la aprobación de la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal de la edificación reconocida. Sin embargo, para realizar obras ampliatorias, el administrado deberá obtener la autorización de intervenciones constructivas para la regularización de edificaciones, bajo los procedimientos previstos en la normativa vigente.

Art. 38.- Reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes en inmuebles en derechos y acciones. - Si la edificación existente se encuentra implantada en un lote o inmueble sujeto al acto de reconocimiento y/o regularización que consta en derechos y acciones, se requerirá, a más de los requisitos previstos en la ordenanza, contar con la aprobación del 100% de los copropietarios.



SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL MEJÍA. - Machachi, xxx de marzo de 2024.

EJECÚTESE:

Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Wilson Humberto Rodríguez, alcalde del Cantón Mejía,
el xxx de marzo de 2024.- Machachi, xxx de marzo de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO CANTONAL

NOTA: El anexo que forma parte del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de la
Secretaria General del Concejo.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0944-MI

Machachi, 24 de julio de 2025

PARA: Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

ASUNTO: Entrega de iniciativa legislativa *"PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN
DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"*

De mi consideración:

En referencia al Memorando Nro. CL.COOPPOT-013-2025-MI, de 17 de julio de 2025 y al Memorando Nro. CL.COOPPOT-012-2025-MI, de fecha 30 de junio de 2025, a través de los cuales se solicita a esta Dirección la entrega del Proyecto de Ordenanza de Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía, al respecto se informa:

1. En atención a la sugerencia emitida por la Comisión de Legislación, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, contenida en el Memorando N.º CL.COOPPOT-011-2025-MI, de 4 de junio de 2025, se procedió a la realización de diversas mesas de trabajo de carácter técnico-jurídico, con la participación de las siguientes dependencias municipales: Procuraduría Síndica, Comisaría de Construcciones y Dirección de Planificación. Dichas mesas de trabajo no se realizaron únicamente en las siguientes fechas 4, 11, 12, 13, 17 y 18 de junio del 2025, ya que todo el mes de junio se mantuvieron reuniones para el desarrollo del correspondiente análisis.
2. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0668-MI, 11 de junio de 2025, la Dirección de Planificación Territorial convocó a Procuraduría Síndica y Comisaría de Construcciones a la mesa de trabajo, programada para el 12 de junio de 2025, a las 13h30, con el fin de revisar y analizar el proyecto de ordenanza. No obstante, las reuniones subsiguientes se llevaron a cabo por autoconvocatoria y por decisión unánime de los participantes de la mesa de trabajo.
3. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0699-MI, de fecha 16 de junio de 2025, se comunicó a la Comisión de Legislación y a la Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial que una vez culminadas las mesas de trabajo y luego de revisar el borrador final se remitirá la iniciativa legislativa.
4. Mediante Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0699-MI, de fecha 19 de junio de 2025, la Dirección de Planificación Territorial remitió el proyecto de ordenanza a Procuraduría Síndica con el propósito de que se lleve a cabo la revisión legal final, en virtud



**Dirección de
Planificación
Territorial**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0944-MI

Machachi, 24 de julio de 2025

de que, desde el área técnica, se incorporaron todas las observaciones y recomendaciones técnicas formuladas durante las mesas de trabajo.

5. Durante el desarrollo de las sesiones de trabajo, se evidenció la necesidad de dar continuidad a dichas reuniones que no solo se realizaron en el mes de junio, sino que también continuaron durante el mes de julio del año en curso, con el objetivo de lograr una adecuada armonización e integración de los parámetros técnicos y jurídicos, por el impacto normativo y operativo que implicaría la aplicación del proyecto de ordenanza en análisis.

En virtud de los antecedentes expuestos, se evidencia que se ha llevado a cabo un trabajo conjunto y coordinado con las unidades administrativas, con el propósito de que las observaciones, así como los criterios técnicos y jurídicos emitidos, contribuyan al fortalecimiento del proceso de formación normativa, en beneficio del desarrollo integral del cantón.

Dentro de este contexto, remito y adjunto la iniciativa legislativa **"PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"** con la finalidad de que se continúe con el procedimiento legislativo correspondiente.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SALA DE CONCEJALES
24 JUL 2025 HORA 16h27
RECIBIDO Cristina C
FIRMA

Elaborado por:	Abg. María José Tapia A. Analista de Inteligencia Territorial	 Maria Jose Tapia Arreaga Time Stamping Security Data
Revisado por:	Arq. Luis Andrade Especialista de Inteligencia Territorial	 LUIS RODOLFO ANDRADE BALDEON Firmado Electrónico con FirmatEC



Dirección de
**Planificación
Territorial**

Estructura general del proyecto normativo "PROYECTO DE ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"			
TITULO I GENERALIDADES	Art. 1 al Art 4		
TITULO II DEL ALCANCE DE LA REGULARIZACIÓN	Art. 5 al Art 7		
TITULO III DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN	CAPÍTULO I DE LA ADMISIBILIDAD	Art. 8 al Art 12	
	CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO	Sección 1a. Reglas generales	Art. 13 al Art 15
		Sección 2a. De los tipos de procesos	Art. 16 al Art 17
		Sección 3a. Etapas del procedimiento	Art. 18 al Art 24
		Sección 4a. De la tasa de Regularización	Art. 25
TÍTULO IV ESTÁNDARES PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES	CAPITULO I ESTÁNDARES FUNCIONALES Y URBANÍSTICOS	Art. 26 al Art 28	
	CAPITULO II ESTÁNDARES AMBIENTALES	Art. 29 al Art 32	
TÍTULO VI DEL ACOPLAMIENTO A LA POTESTAD SANCIONADORA	Art. 33 al Art 34		
DISPOSICIONES GENERALES	PRIMERA A TERCERA		
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	PRIMERA A TERCERA		
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	UNICA		
DISPOSICIÓN FINAL	UNICA		
ANEXO TÉCNICO No. 1			



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PROYECTO DE ORDENANZA

ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y
REGULARIZACIÓN DE LAS
CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL
CANTÓN MEJÍA.

Dirección de Planificación
Territorial





ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El vertiginoso crecimiento de las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía ha dado paso a un notable crecimiento caracterizado por construcciones de edificaciones que tiene por objeto brindar una vivienda digna, dignificando la vida de la población perteneciente al cantón Mejía, y brindando otros servicios como salud, comercio, servicios públicos, servicios sociales, industria, entretenimiento, entre otras actividades, que sostienen el funcionamiento del cantón.

Sin embargo, la construcción de estas edificaciones no se ha desarrollado conforme a los parámetros técnicos previstos en la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente en el Cantón, ni en las Normas Ecuatorianas de la Construcción, debido a la informalidad con las que se construyeron, es decir dichas edificaciones fueron construidas sin contar con los permisos, licencias o autorizaciones conferidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

A consecuencia dichas edificaciones no se incluyen dentro de los registros y catastros municipales y se mantienen en una condición de informalidad, lo que implica generar un proceso de reconocimiento por parte de la municipalidad acorde a la competencia exclusiva correspondiente al uso y control del suelo, por lo que deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física, jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar oportunidades de formalización del territorio, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

De acuerdo con la organización territorial nacional, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales dentro de sus competencias tienen: *"Planificar 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 de suelo urbano y rural"*, convirtiéndolos en el ente responsable de mantener el orden de todas aquellas funciones urbanas y rurales de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia.

Esta condición de informalidad acarrea consecuencias técnicamente graves, por cuanto la ausencia de las garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma conlleva a que la gran mayoría de





estos inmuebles no cuenten con estudios técnicos de arquitectura, ingeniería y cálculo estructural, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución fiscalización de estructuras que los inmuebles formales están obligados cumplir.

CONSIDERANDOS

Procesos sancionados

Que el artículo 11 de la Constitución de la Republica del Ecuador, en adelante Constitución, prescribe que el ejercicio de los derechos se regirá por los principios: aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de derechos humanos; prohibición de restricción del contenido de los derechos y garantías constitucionales; la aplicación de norma y la interpretación que más favorezca la efectiva vigencia de los derechos, entre otros;

Que el artículo 30 de la Constitución ordena que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;

Que el artículo 31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el artículo 66 numeral 2, 4, 13 y 26 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la vida digna que permita el acceso a la vivienda; el derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación; el derecho de petición y el derecho a la propiedad privada en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que el artículo 264 en los numerales 2, 5, 7 y 9 de la Constitución, establece que, los Gobiernos Municipales tienen la competencia de *ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras; planificar, construir y mantener la infraestructura física, equipamientos de salud y educación; formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, entre otras.*;

Que el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, desarrolla el derecho a edificar en el marco del derecho a la propiedad del suelo, estableciendo que, derecho a edificar consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, conforme con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el gobierno municipal, el cual se concede a





través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, cuando se cumpla con la planificación urbanística municipal, las normas nacionales sobre la construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos;

Que el artículo 17 de la LOOTUGS, indica: *"En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural";*

Que el artículo 24 de la LOOTUGS, define que *"La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";*

Que el artículo 79 de la LOOTUGS refiere: *"Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. (...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, y de la autorización otorgada";*

Que el artículo 80 de la LOOTUGS dispone: *"Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";*





Que el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: *"Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios;*

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...)";

Que el artículo 111 de la LOOTUGS señala que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad de determinar la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo;

Que el artículo 112 de la LOOTUGS establece que, son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes: 1) ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente, b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente; 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios; y 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente.";

Que el artículo 113 de la LOOTUGS refiere que, son infracciones graves las siguientes: 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos, b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas, c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo; y 2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso;





Que el artículo 54 literal a), j) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, prescribe que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *a) Promover el desarrollo para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales; j) implementar el derecho al habitar y vivienda; o) regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres*";

Que el artículo 55 literal a), b), i) del COOTAD, señala que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*;

Que el artículo 57 literal a), w), x) del COOTAD, señala que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa para la emisión de ordenanzas para crear, modificar o suprimir tasas y contribuciones especiales; expedir ordenanzas de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas; regular y controlar el suelo y establecer el régimen urbanístico en el territorio del cantón;

Que el artículo 139 del COOTAD señala: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales (...) Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural (...)"*;

Que la Disposición General Décimo Quinta del COOTAD establece que: *"Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción"*;

Que el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone que, la autoridad municipal podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, una vez que el inmueble cuente condiciones mínimas de habitabilidad que comprende: *a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento; b) Cocina y baños terminados; c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente; y d) Áreas comunales*





construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal."

Que el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: *"Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos. La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional."*

Que el artículo 194 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDO) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025, determina entre otros elementos: *"Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo conforme la Ordenanza emitida para la regularización de construcciones informales existentes"*;

Que la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDO) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025 determina: *"La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)."*

Que el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo mediante Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, emitió "LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS"; de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;

Que el artículo 15 de Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, señala: *"... La Evaluación visual rápida de las estructuras tiene como objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154, que se utiliza*





para estructuras de nivel de desempeño para Prevención de Colapso. Por lo que, no es una evaluación concluyente, pero si un sustento técnico respaldado por una normativa vigente, que al complementar con el informe técnico de la evaluación visual rápida de la estructura se puede determinar el verdadero estado actual de la estructura...";

Que mediante Resolución No. GADMCM-SECGRAL-2023-102-RC, de fecha 14 de agosto de 2023, se resuelve: **"Artículo 1.- Acoger el Informe Jurídico Nro. 157-PS-2023 de 09 de agosto de 2023 suscrito por el Procurador Síndico Municipal; y, Autorizar al señor Alcalde iniciar el proceso administrativo para la emisión y entrega de las Licencias Municipales Urbanísticas de Intervenciones Constructivas (LMUIC), sin que el administrado presente ningún tipo de garantía para su cobro."**;

Que la Dirección de Planificación Territorial presenta mediante memorando nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0366-M de 28 de febrero de 2025 se remite el proyecto de ordenanza a Procuraduría Síndica para realizar las observaciones pertinentes, con memorando nro. 038-PS-DEV-2025 de 21 de abril de 2025 Procuraduría Síndica realiza las observaciones, que son subsanadas y referidas a Procuraduría Síndica para tratamiento de las comisiones pertinentes mediante memorando GADMCM-DIPLAT-2025-0388-MI de 25 de abril de 2025 de la Dirección de Planificación Territorial;

El Concejo Municipal del cantón Mejía en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. – La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.



IMP. ESTRUCTO
COMISAR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - La presente ordenanza es aplicable en todo el territorio del cantón Mejía y regula exclusivamente el proceso de regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas con y sin contar con las autorizaciones municipales, siempre que dichas edificaciones sean susceptibles de cumplimiento de los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental.

La presente ordenanza es aplicable exclusivamente a las edificaciones informales construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la esta Ordenanza.

Art. 3.- Principios Rectores. - La interpretación, aplicación e implementación de la presente ordenanza se regirá por los siguientes principios rectores:

- a. **Coordinación Institucional.** - Las unidades administrativas municipales actuarán de forma articulada y eficiente, conforme a sus competencias, para garantizar la coherencia técnica y jurídica del procedimiento.
- b. **Habitabilidad y funcionalidad.** - Las edificaciones de carácter informal que se sometan al proceso de regularización deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas indispensables que garanticen su habitabilidad, funcionalidad y seguridad, de conformidad con los parámetros técnicos, urbanísticos y normativos establecidos en la presente ordenanza.
- c. **Responsabilidad documental.** - Los documentos y declaraciones presentados en el marco del procedimiento de regularización serán de exclusiva responsabilidad de los promotores del trámite, eximiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de toda responsabilidad respecto de su veracidad. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que pudieren derivarse en caso de falsedad, omisión o inexactitud en la información proporcionada, conforme a lo establecido en la normativa legal vigente.
- d. **Pro-administrado.** - En caso de duda en la interpretación de las disposiciones contenidas en la presente regulación, esta deberá resolverse en favor de la persona administrada. Los derechos sustanciales de las y los administrados dentro del proceso de regularización prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre que tales deficiencias sean subsanables y no afecte derechos de terceros ni comprometa el interés público, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.





- e. **Progresividad.** - El proceso de regularización se orientará al cumplimiento paulatino de los estándares técnicos, ambientales y urbanísticos mínimos, con el objeto de promover mejoras sustanciales en las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones, conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente.
- f. **Excepcionalidad.** - La regularización de edificaciones informales en el marco de la presente ordenanza constituye una medida de carácter excepcional, aplicable únicamente a aquellas construcciones que, habiendo sido ejecutadas sin las autorizaciones municipales correspondientes y con autorización municipal cuando no hayan construido como fue aprobado, sean susceptibles de ajustarse a los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.
- g. **Temporalidad.** - La regularización de construcciones informales son de carácter temporal, limitando el proceso de regularización a las construcciones solo a las construcciones ejecutadas sin autorización municipal y con autorización municipal hasta antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Art. 4.- Glosario. - Para efectos de aplicación, interpretación y ejecución de la presente ordenanza, se establecen los siguientes términos:

1. **Certificado de habitabilidad de construcción regularizada.** - Documento habilitante que acredita formalmente la regularización de una construcción, autorizando su uso, futuras intervenciones, la declaratoria de propiedad horizontal y la habilitación para el desarrollo de actividades económicas, conforme con la normativa vigente.
2. **Condiciones mínimas de habitabilidad.** - Conjunto de requisitos indispensables para la regularización de edificaciones, que incluyen la disponibilidad y funcionamiento pleno de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento; la existencia de cocina y baños terminados; la provisión de ascensores operativos cuando sean exigidos por la normativa nacional y local vigente.
3. **Construcción informal.** - Edificación existente que ha sido ejecutada sin contar con las autorizaciones municipales requeridas por la normativa urbana vigente al momento de la edificación, tales como planos aprobados, licencia de construcción o certificado de habitabilidad o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados por la municipalidad.





4. **Construcciones provisionales.** - Estructuras de carácter temporal que no cumplen con los parámetros de seguridad estructural ni con los criterios mínimos de habitabilidad establecidos.
5. **Promotores de la regularización.** - Se entenderá como promotores del proceso de regularización tanto a los propietarios de la construcción informal como a los profesionales legalmente habilitados que intervengan en la formulación técnica del proyecto de regularización y en la ejecución de las obras requeridas para su cumplimiento, conforme a lo establecido en la normativa vigente.
6. **Construcción nueva.** - Toda edificación que se proyectan y construyen por primera vez en un terreno, la cual deberá cumplir de manera obligatoria con la normativa vigente y aplicable al momento de su aprobación.
7. **Estudios de vulnerabilidad sísmica.** - La evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación tienen por objeto determinar la capacidad de una estructura para resistir un evento sísmico y evaluar el riesgo potencial de daño e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.
8. **Estructuras esenciales.** - Estructuras que deben funcionar antes, durante y después de un evento sísmico, tales como: Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria, instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil y las demás detalladas en la NEC.
9. **Estructuras de ocupación especial.** - Estructuras que pueden ser utilizadas como albergues para personas necesitadas luego de un evento sísmico, tales como: Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.
10. **Formularios FEMA P-154.** - Instrumento técnico de evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica, adoptado en el Ecuador mediante la Resolución No. 008-CTUGS-2020 y validado por el MIDUVI. Permite, mediante inspección visual sistemática, identificar de forma preliminar edificaciones con potencial riesgo estructural, sin reemplazar un análisis estructural detallado.
11. **Habitabilidad.** - Condiciones mínimas funcionales y constructivas para que una edificación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.





12. **Informe de inspección visual.** - Es el informe otorgado por un ingeniero civil en libre ejercicio, en donde se evidencia de manera visual el estado actual de la edificación, y en el cual se adjunta los formularios FEMA P-154.
13. **Licencia municipal de intervención constructiva (para reforzamiento).** - Acto administrativo expedido por la autoridad competente que autoriza la ejecución de obras de reforzamiento estructural de las construcciones informales, con el fin de cumplir los estándares mínimos exigidos por esta ordenanza y posibilitar su acceso al proceso de regularización.
14. **Mitigación.** - Disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso. En el contexto del cambio climático, significa toda intervención humana encaminada a reducir las fuentes o potenciar los sumideros de gases de efecto invernadero
15. **Vulnerabilidad sísmica.** - Es la probabilidad de que una estructura sufra daños por un sismo de determinada intensidad. Se asocia con las características físicas y estructurales de la edificación.
16. **Zona de riesgo mitigable.** - Área identificada por el Gobierno Municipal o los entes competentes en la cual existe un riesgo potencial natural o antrópico, pero que puede ser reducido mediante obras, restricciones o medidas técnicas aprobadas por la autoridad competente.
17. **Zona de riesgo no mitigable.** - Área donde, por sus condiciones geológicas, hidrológicas o de otro tipo, no es posible aplicar medidas técnicas que eliminen o reduzcan el riesgo a niveles aceptables, por lo que no se admite ningún tipo de intervención o regularización.

TÍTULO II DEL ALCANCE DE LA REGULARIZACIÓN

Art. 5.- De la Naturaleza. - La regularización de construcciones informales constituye un procedimiento administrativo excepcional mediante el cual la administración municipal verifica y certifica que una edificación existente, ejecutada sin la debida autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados, cumple con los estándares mínimos de seguridad estructural, habitabilidad, funcionalidad, calidad ambiental y compatibilidad urbanística, conforme a la normativa técnica y legal vigente.





Este procedimiento se aplica de manera restringida, sujeto a criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos, y en ningún caso reemplaza el procedimiento de aprobación de proyectos establecido en la ordenanza local que regula las construcciones en el cantón Mejía.

Art. 6.- De los efectos jurídicos de la regularización. – La emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, una vez concluido el proceso técnico-administrativo de regularización, genera efectos jurídicos plenamente válidos frente a la administración pública, entre los cuales se destacan:

- La posibilidad de realizar nuevas intervenciones constructivas sobre la edificación regularizada, en estricta observancia de la normativa urbanística y técnica vigente;
- El acceso al procedimiento de declaratoria de propiedad horizontal para las construcciones regularizadas que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa aplicable;
- La conclusión de los procedimientos sancionadores iniciados por el órgano de control municipal, así como el levantamiento de medidas preventivas y/o cautelares, previa verificación por parte del órgano competente, al considerarse una medida de resarcimiento jurídico;
- La incorporación legal de la construcción al catastro predial municipal, con la correspondiente actualización del valor de edificación.

CHCR

Art. 7.- De los límites de la regularización. – El acto administrativo individual y expreso emitido al concluir el proceso, materializado en el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, produce efectos jurídicos exclusivamente sobre la edificación objeto de regularización, sin que ello implique la generación de derechos urbanísticos adicionales ni la exoneración de las obligaciones derivadas del ordenamiento territorial y ambiental vigente.

Si bien la regularización faculta el acceso a autorizaciones para futuras intervenciones constructivas, tales como ampliaciones o modificaciones, ello no constituye antecedente válido para eludir el cumplimiento del procedimiento establecido en la normativa urbanística vigente aplicable.

16 HJ2 construcciones

TÍTULO III DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ADMISIBILIDAD

Página 13 de 39



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



Art. 8.- Casos Admisibles. - Podrán acogerse de manera excepcional al procedimiento de regularización de construcciones informales, todas aquellas edificaciones existentes que, siendo de naturaleza pública o privada, cumplan con los siguientes criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos:

1. Construcciones ubicadas en suelo urbano o rural del Cantón Mejía, siempre que no vulneren la legislación nacional en materia ambiental, patrimonial ni de gestión de riesgos, y se ajusten a las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás instrumentos aplicables.
2. Construcciones existentes que carecen de permisos municipales, planos aprobados, licencias de construcción y/o certificado de habitabilidad, o que, habiéndolos obtenido, hayan incorporado modificaciones, ampliaciones o adiciones no autorizadas; teniendo en consideración los siguientes escenarios:
 - a. Hayan ocupado el retiro frontal dentro del predio;
 - b. Hayan ocupado los retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con convenios de adosamiento debidamente notariados y respeten las condiciones mínimas de habitabilidad, y no contravengan el régimen de servidumbres conforme al Código Civil.
 - c. Excedan los límites del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) o del COS total, de acuerdo con el número de pisos y el tipo de uso permitido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.
 - d. Hayan incrementado la altura permitida, sin afectar derechos de terceros ni el paisaje urbano, siempre que se cuente con factibilidad de las entidades correspondientes para la dotación de servicios básicos y no se afecten derechos de terceros ni la imagen urbana.
 - e. Que no hayan observado los parámetros de aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa local de forma parcial, siempre que se demuestre, mediante verificación técnica, el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad estructural, funcionalidad y habitabilidad.
3. Construcciones situadas en zonas de riesgo mitigable, cuya exposición al peligro pueda ser subsanada mediante la ejecución de obras estructurales, correctivas o de estabilización, conforme a lo establecido en el informe técnico geotécnico y de vulnerabilidad emitido por un profesional calificado, aprobado por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.





4. Construcciones existentes que cuenten con proyectos arquitectónicos previamente aprobados, pero no obtuvieron el respectivo permiso de construcción o licencia de construcción, siempre que las edificaciones ejecutadas correspondan al diseño aprobado o no presenten variaciones sustanciales que afecten los criterios de seguridad y funcionalidad.
5. Construcciones destinadas a vivienda, sin fines comerciales, que requieran declaratoria en propiedad horizontal, siempre que se cumpla con los parámetros establecido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI.
6. Las construcciones informales fueron regularizadas mediante procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza y que hayan realizado modificaciones y/o ampliaciones sin la respectiva autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados.

Art. 9.- Casos no admisibles. - No serán susceptibles de acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales establecido en la presente ordenanza, aquellas edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Construcciones ubicadas en quebradas, riberas, zonas de protección hídrica, áreas de riesgo no mitigables, zonas patrimoniales, o en cualquier otro suelo destinado a usos o intereses colectivos, cuya presencia contravenga los principios de precaución, prevención ambiental y protección del interés general, considerando lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial y demás norma aplicable.
2. Construcciones situadas en asentamientos humanos de hecho que carecen de regularización jurídica y administrativa.
3. Construcciones que se encuentren dentro del área de influencia directa de los lahares de mayor peligro del volcán Cotopaxi, según el plano de amenazas del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (2004) o sus actualizaciones, y que no cuenten con obras de mitigación certificadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.
4. Construcciones localizadas dentro de los radios de curvatura, derechos de vía de carreteras estatales o provinciales, áreas reservadas para infraestructura vial futura (según planificación del MTOP o del GAD Provincial y Municipal), línea férrea, líneas de alta tensión, poliducto, o que ocupen retiros





frontales a vías públicas, salvo autorización expresa del ente competente mediante informe técnico favorable.

5. Construcciones adosadas que incumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, privacidad y seguridad, como aquellas que tenga una pared medianera y/o paredes adosadas que contengan ventanas, aberturas o elementos que vulneren la privacidad de predios colindantes.
6. Edificaciones que invadan total o parcialmente predios colindantes, cuya situación jurídica no haya sido resuelta mediante procesos de deslinde, partición o acuerdo formal debidamente protocolizado entre partes.
7. Construcciones provisionales, temporales o desmontables que no cumplen con estándares de permanencia ni requisitos técnicos de seguridad estructural, y cuya naturaleza no justifica su inclusión en el procedimiento de regularización.
8. Edificaciones desarrolladas dentro de unidades de propiedad horizontal que carezcan del consentimiento expreso de los copropietarios, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, o que incumplan las normas técnicas y parámetros estructurales aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) correspondientes a la edificación original sometida a régimen de propiedad horizontal.
9. Construcciones sujetas a procesos judiciales o administrativos en curso, cuya legalidad esté siendo cuestionada o impugnada por terceros o por la propia administración municipal, hasta su resolución definitiva.

Art. 10.- Verificación de admisibilidad. - La Dirección de Planificación Territorial será la encargada de verificar el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad e inadmisibilidad previstas en el presente capítulo. La constatación de uno o más supuestos de inadmisibilidad impedirá el inicio del procedimiento de regularización o en caso de haberse iniciado sin observar dichas causales dará lugar a su archivo inmediato y la terminación del trámite.

Art. 11.- Obligatoriedad de la regularización. - El proceso de regularización de construcciones informales será de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- a. Cuando existan edificaciones que hayan sido objeto de procedimientos administrativos sancionadores por haberse ejecutado sin los permisos municipales correspondientes.





- b. Para solicitar cualquier tipo de intervención constructiva nueva, ampliatoria o modificatoria en predios que cuenten con edificaciones construidas sin autorización municipal, debiendo regularizar las existentes antes de gestionar nuevas licencias.
- c. Cuando una edificación que haya sido construida sin permiso o que haya sufrido modificaciones sustanciales respecto del proyecto originalmente aprobado, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos estructurales y funcionales conforme a la normativa nacional y local.
- d. Cuando se pretenda habilitar el funcionamiento de actividades económicas en edificaciones que no cuenten con el correspondiente Certificado de Habitabilidad, permiso de construcción y/o autorización municipal emitido conforme a la normativa vigente o que no estén construidas de acuerdo con los parámetros autorizados y que se observe los requisitos de la ordenanza de permisos de funcionamiento vigente.
- e. Cuando se planifique realizar una construcción nueva en un predio que cuente con una o más construcciones informales preexistentes, se deberá regularizar todas las construcciones existentes.

Art. 12.- De la vinculación al proceso de regularización. – La emisión de actos administrativos destinados a habilitar edificaciones informales estará condicionada, de manera previa y obligatoria, al cumplimiento del procedimiento de regularización correspondiente.

El inicio del proceso de regularización no suspende, extingue ni excluye las sanciones impuestas, pendientes o en trámite, salvo que la Dirección de Planificación Territorial, en coordinación con la Comisaría de Construcciones, determine que el cumplimiento del procedimiento de regularización conlleva la corrección sustancial de la infracción cometida.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

Sección 1a. Reglas generales

Art. 13.- De los Requisitos- Toda persona natural o jurídica que ~~desea~~ acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales, deberá presentar obligatoriamente ante el Gobierno





Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la siguiente documentación general, sin perjuicio de información y documentación adicionales considerando cada tipo de procedimiento:

- a. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales según los parámetros establecidos por la Dirección de Planificación Territorial;
- b. Informe predial de regularización del Uso del Suelo del Cantón Mejía - IPRUS
- c. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble;
- d. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso;
- e. Certificado de no adeudar al municipio;
- f. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAAGE-MEJÍA EP;
- g. Certificado de Gravámenes actualizado;
- h. Copia del título de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de derechos y acciones deberán firmar los documentos habilitantes el 100% de los copropietarios;
- i. En caso de no ser el titular que solicite, adjuntar un poder notariado vigente y actualizado;
- j. Memoria fotográfica;
- k. Copia de cédula, registro municipal y certificado SENESCYT del o los profesionales a cargo del proyecto;
- l. Levantamiento topográfico georreferenciado, validado por la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros;
- m. Planos arquitectónicos físico y digital georreferenciado con formato DWG en versión 2007;
- n. Pago del servicio básico de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado o saneamiento, del año en curso, o documentación que justifique la dotación de servicios;
- o. Requisitos específicos por procedimiento y tipología descritos en el anexo técnico No. 1 de la presente ordenanza;
- p. En los casos en que las construcciones informales se hayan legalizado en procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza se deberá adjuntar el informe de regularización y los planos;
- q. En los predios que existan bienes inmuebles Patrimoniales se necesitará informe favorable emitido por la Dirección de la Planificación Territorial y notificado al ente rector, que determine que no existen afectaciones a la integridad física y/o visual del bien inmueble patrimonial;
- r. Declaración juramentada.

La Dirección de Planificación Territorial podrá verificar, complementar o solicitar información adicional necesaria en función de la modalidad de procedimiento (ordinario o simplificado) y de las condiciones específicas de la construcción a regularizar.





Art. 14.- De las Responsabilidades de los promotores de la regularización. - Durante el proceso de regularización de construcciones informales, los promotores del mismo sean estos los propietarios, así como los profesionales responsables de la elaboración técnica del proyecto y de la ejecución de obra asumen las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a. Presentar información veraz, completa y legalmente sustentada, incluyendo la declaración juramentada de tenencia, uso y antigüedad de la construcción.
- b. Facilitar el acceso a los técnicos municipales para la realización de inspecciones, verificaciones y controles de la construcción.
- c. Cumplir con los plazos y requerimientos establecidos por la Dirección de Planificación Territorial y demás dependencias competentes.
- d. Garantizar que la construcción regularizada no genere afectaciones a terceros, al espacio público o al entorno urbano.
- e. Suscribir y presentar los planos arquitectónicos, planos estructurales, estudios técnicos, memorias y formularios de evaluación estructural, garantizando su adecuación a la normativa técnica vigente.
- f. Realizar el levantamiento, diagnóstico técnico estructural y, cuando corresponda, formular el proyecto de reforzamiento de conformidad con la NEC.
- g. Ejercer la responsabilidad técnica de ejecución de obra conforme al proyecto aprobado en caso de requerir reforzamiento estructural, supervisando su desarrollo, y emitiendo los informes de control en las fases correspondientes.
- h. Presentar el informe de cumplimiento de finalización obra de ser el caso para la emisión del certificado correspondiente.
- i. Cumplir con lo establecido en la Ley de Ejercicio Profesional y responder civil, administrativa o penalmente por errores, omisiones o falsedades en los documentos presentados.

El incumplimiento de las obligaciones y/o responsabilidades por parte de los promotores habilitará a la administración a suspender, archivar o anular el trámite de regularización, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar conforme al régimen jurídico vigente.

Art. 15.- Notificaciones y domicilio. - Para todos los efectos legales derivados del procedimiento de regularización de construcciones informales, los promotores deberán señalar obligatoriamente un domicilio físico y un correo electrónico válidos para la recepción de notificaciones dentro del trámite administrativo.

Las notificaciones efectuadas en cualquiera de los domicilios señalados, ya sea físico o electrónico, tendrán plena validez legal. Sin perjuicio de ello, en caso de efectuarse una notificación electrónica, esta podrá ser





comunicada adicionalmente de forma personal al interesado o a su representante legal en las oficinas de la Dirección de Planificación Territorial, con fines informativos.

El administrado podrá modificar su domicilio en cualquier etapa del procedimiento, mediante solicitud escrita presentada ante la Dirección de Planificación Territorial, a fin de que dicha modificación quede debidamente registrada en el expediente administrativo respectivo

Sección 2a. De los tipos de procesos

Art. 16.- La regularización de construcciones informales, en atención a sus condiciones particulares y a la naturaleza de la edificación, podrá tramitarse mediante dos tipos de procedimientos: el procedimiento ordinario y el procedimiento simplificado, cuyas especificaciones son las siguientes:

- a) **Procedimiento ordinario.** - El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitida por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del ámbito urbano o rural del cantón Mejía.
- b) **Procedimiento simplificado.** - Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

Para acogerse a esta modalidad, será obligatorio presentar un estudio técnico mediante la aplicación del instrumento denominado *Informe de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones* (FEMA P-154), el cual deberá ser elaborado por un profesional competente. Este informe permitirá determinar si la edificación cumple con los criterios mínimos de seguridad estructural y, por tanto, es susceptible de regularización sin la necesidad de análisis estructurales adicionales.

La aplicación del procedimiento simplificado se limitará exclusivamente a edificaciones destinadas a uso residencial y/o mixto, que cumplan simultáneamente con las siguientes condiciones técnicas:





- Altura máxima de hasta dos pisos sin subsuelos;
- Distancia entre ejes de columnas máxima de 5,00 metros;
- Altura entre pisos no superior a 3,00 metros;
- En el caso de uso mixto deberá cumplir la capacidad máxima de ocupación de 20 personas en planta baja y hasta 10 personas por cada área de 50 metros cuadrados de uso comercial en planta alta, dependiendo la actividad económica.

Art. 17.- Informe de cumplimiento de ejecución de obra. – En los casos en que la construcción esté sujeta a la ejecución de obras de reforzamiento estructural, esta deberá obligatoriamente acogerse al procedimiento ordinario de regularización. Para tal efecto, el promotor responsable de la ejecución de la obra deberá presentar un informe técnico final de cumplimiento, dirigido a la Dirección de Planificación Territorial.

Dicho informe deberá contener de manera detallada todas las evidencias que acrediten la correcta ejecución del reforzamiento estructural, tales como registros fotográficos, resultados de ensayos de laboratorio, fichas técnicas de materiales y demás documentación técnica pertinente, que respalde el cumplimiento de las normas técnicas aplicables.

La Dirección de Planificación Territorial, en ejercicio de sus atribuciones, podrá realizar inspecciones de verificación in situ y requerir información adicional que considere necesaria antes de emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Sección 3a. Etapas del procedimiento

Art. 18.- El procedimiento administrativo para la regularización de construcciones informales se desarrollará mediante etapas secuenciales, continuas y articuladas, conforme a lo dispuesto en la presente sección.

Art. 19.- Del inicio del procedimiento. – El administrado deberá presentar en la ventanilla única del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía el formulario oficial de regularización y los requisitos generales establecidos en el artículo 13 de la presente ordenanza, así como los especificados en el anexo técnico N°1. La presentación de esta documentación constituirá el inicio formal del procedimiento de regularización.





Art. 20.- De la Verificación Técnica. – Una vez iniciado el proceso de regularización, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada. En caso de constatar que la documentación está incompleta, se requerirá al administrado que subsane las observaciones en un plazo máximo de diez (10) días. Transcurrido dicho término sin respuesta, se dispondrá el archivo del expediente, debiendo el administrado iniciar un nuevo proceso, cumpliendo con los requisitos y presupuestos legales vigentes.

De haberse cumplido los requisitos documentales o completada la información solicitada, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada y ejecutará una inspección técnica preliminar para verificar la veracidad de la información entregada.

Cabe señalar que, en el procedimiento simplificado, la inspección técnica será facultativa y estará sujeta al análisis que realice el técnico encargado sobre la documentación presentada.

Art. 21.- Del Pronunciamiento Técnico: La Dirección de Planificación Territorial, con base en el análisis detallado de cada expediente, emitirá el pronunciamiento técnico correspondiente, sujeto a las siguientes condiciones según la naturaleza de la edificación objeto de regularización:

- a. Cuando se constate que la edificación cumple con los requisitos técnicos, normativos y legales vigentes, sin requerir intervención adicional, el pronunciamiento dispondrá la emisión y entrega del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.
- b. En caso de que se identifiquen la necesidad de obras de reforzamiento o adecuación técnica, conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), el pronunciamiento técnico condicionará la regularización a la emisión de la Licencia Municipal de Intervención Constructiva, autorizando la ejecución de dichas obras previas a la obtención del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Art. 22.- Autorización de intervención constructiva. - Una vez emitida la licencia a que se refiere el literal b) del Art. 16, el administrado dispondrá de un plazo máximo de un (1) año calendario para ejecutar las obras de reforzamiento estructural, plazo que podrá ser prorrogado una sola vez hasta por un máximo de seis (6) meses, previa presentación de solicitud debidamente justificada y suscrita por los promotores de la regularización ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La autorización o denegación de la prórroga estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, la cual resolverá conforme a los fundamentos técnicos presentados por los promotores de la regularización.





En caso de que no se otorgue la prórroga o haya vencido el plazo establecido sin que se haya efectuado el reforzamiento correspondiente, se procederá al archivo del expediente de regularización.

Al finalizar el proceso constructivo de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar tres (3) informes de avance de obra: Estado actual, proceso de ejecución del reforzamiento estructural principal y al finalizar el reforzamiento. Estos informes se remitirán a la Dirección de Planificación Territorial para su verificación.

Art. 23.- Finalización del proceso. - El procedimiento de regularización concluirá con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, cuya entrega dependerá del pronunciamiento técnico correspondiente, el cual podrá ordenar su emisión directa o condicionar su otorgamiento a la conclusión previa de las obras de reforzamiento establecidas.

En los casos en que se dispongan obras de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar a la Dirección de Planificación Territorial los informes técnicos detallado en la presente ordenanza. Posteriormente, se programará una inspección de verificación para constatar el cumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas, en concordancia con los planos presentados, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normativa aplicable. Si de dicha inspección se confirma el cumplimiento íntegro de los requisitos técnicos y legales, la Dirección de Planificación Territorial procederá a emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se declara formalmente concluido el procedimiento de regularización, quedando la edificación reconocida como legalmente regularizada. Este hecho deberá ser notificado a la Comisaría de Construcciones y a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, para los registros y actualizaciones correspondientes conforme a sus competencias legales.

Art. 24.- Archivo anticipado del procedimiento. — Las solicitudes de regularización de construcciones podrán ser archivadas antes de la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada en los siguientes supuestos:

- a. Si el administrado incumple el plazo establecido para la ejecución de las obras de reforzamiento, el procedimiento será declarado automáticamente sin efecto, notificándose su archivo.
- b. Cuando los informes técnicos de evaluación estructural determinen que la edificación adolece de ruina o conlleva un riesgo inminente que impide su intervención segura, se negará la autorización de





regularización y se notificará a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos para que adopte las medidas preventivas y ordene la desocupación del inmueble.

Sección 4a. De la tasa de Regularización

Art. 25.- El perfeccionamiento del procedimiento de regularización de construcciones informales estará condicionado al pago del valor correspondiente por la revisión del estudio técnico presentado; no obstante, las entidades públicas no están sujetas al pago de la tasa de regularización.

Dicho pago deberá efectuarse con carácter previo a la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada. El cálculo del valor se realizará en función de la naturaleza y características técnicas de la edificación objeto de regularización, considerando para el efecto los criterios establecidos en la siguiente tabla:

Construcciones residenciales	Uno punto setenta por ciento (1.70%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones comerciales	Uno punto noventa por ciento (1.90%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Dos puntos uno por ciento (2.1%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones hasta 70 metros cuadrados	Se exonera el pago de la tasa por aprobación de la regularización por una única vez, cuando no hayan tenido procesos previos de regularización o aprobación de planos arquitectónicos.
Ampliaciones de viviendas de interés social	Se exonera también la tasa por regularización de construcciones que provengan de proyectos de vivienda de interés social promovido por entidades públicas en las que se hayan realizado ampliaciones con un área máxima de 140 metros cuadrados, para esto se solicitará los documentos que abalen que se trata de un proyecto de interés social.

En los casos en los que el administrado ya canceló la tasa de aprobación de construcción y no haya culminado el proceso hasta obtener el permiso de construcción y/o licencia municipal de intervención constructiva se realizará una liquidación económica para que se cancele la diferencia del valor actual de regularización con la finalidad de reconocer el pago que se hizo en su momento. Para tal efecto la Dirección





de Planificación Territorial realizará la liquidación en el certificado de habitabilidad de construcción regularizada.

TÍTULO IV ESTÁNDARES PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I ESTÁNDARES FUNCIONALES Y URBANÍSTICOS

Art. 26.- Redistribución de coeficiente de ocupación de suelo (COS). – En cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en relación al porcentaje de ocupación establecido para planta baja como el porcentaje de ocupación total del terreno, el coeficiente de ocupación de suelo para regularización de construcciones puede redistribuirse en diferentes formas de ocupación según lo que determine la dirección de planificación territorial mediante informe técnico, sin que el coeficiente total se incremente, por lo que se otorgará la forma de ocupación más favorable al usuario.

La redistribución de coeficientes de ocupación de suelo también se aplicará en aquellos predios en los que por afectaciones o retiros no se pueda garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros, o el área y dimensiones que se determine técnicamente en proyectos de vivienda de interés social aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial o el ente rector competente, en cuyo caso se redistribuirá el COS en las formas de ocupación que determine la Dirección de Planificación Territorial según su criterio técnico, con el fin de garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros en las áreas no afectadas.

Los informes de la Dirección de Planificación Territorial son habilitantes para el otorgamiento de las licencias urbanísticas que autorizan las intervenciones constructivas.

Art. 27.- Área mínima construible.- para todos los casos con el fin de que todos los ciudadanos ejerzan el derecho a la ciudad se permite por lo menos 60m² de construcción por los pisos que habilite el PUGS en altura en todo el territorio cantonal, para lo que la Dirección de Planificación Territorial podrá variar la forma de ocupación y coeficiente de ocupación de suelo mediante informe técnico sin requerir de otro elemento o dictamen, excepto en zonas de protección o riesgo, para estas zonas solicitará informe de factibilidad de la unidad administrativa pertinente.

Art. 28.- Exoneración de parqueaderos para la promoción de la movilidad sostenible.- Se exonera normativamente de parqueaderos a los lotes que requieran de este tipo de exoneración por no tener cabida o COS suficiente para la planificación de sus actividades motivado por la solicitud del interesado, en este caso estas propiedades deberán pagar a la municipalidad el equivalente al avalúo catastral del terreno por





metro cuadrado, multiplicado por 12 por cada parqueadero que se pretende exonerar, además, dicha propiedad por única vez deberá generar un única unidad espacial con área equivalente a 12 metros cuadrados para otros modos de transporte sostenible como la bicicleta o transportes eléctricos preferentemente en planta baja, de no ser posible se justificará con un espacio de parqueadero o almacenaje para por lo menos 4 bicicletas. Para esto se requerirá del informe técnico de la dirección de planificación motivado por la solicitud del administrado y el correspondiente comprobante de pago, previo a la aprobación del proyecto en el que se tendrá que hacer constar este particular.

No se exonerará de parqueaderos a propiedades con usos comerciales, industriales u otros de más de 350 metros cuadrados, bares, discotecas, karaokes o restaurantes de más de 150 metros cuadrados, a usos residenciales del grupo B en adelante que superen las 10 unidades según lo que determina el artículo 5 sobre la clasificación por número de unidades de vivienda, para la declaratoria de propiedad horizontal de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía sancionada el 01 de septiembre de 2017.

Los administrados podrán justificar la existencia de parqueaderos para cumplir con la norma mediante un contrato de arrendamiento de un área funcional para parqueaderos equivalente a la solicitada en la normativa en una zona cercana a no más de 200 metros de la edificación requirente de los parqueaderos.

CAPITULO II ESTÁNDARES AMBIENTALES

Art. 29.- Iluminación y ventilación natural. - todos los locales habitables para uso residencial deberán tener iluminación y ventilación natural directa, siendo estos espacios los siguientes: cocina comedor y sala, que podrán pertenecer a un mismo ambiente sin divisiones y habitaciones, que deberán tener una ventana exclusiva hacia los retiros, espacios públicos, comunales o patios de iluminación. Otros espacios deberán estar iluminados y ventilados artificialmente de conformidad con las normas aplicables para el efecto según su uso.

Art. 30.- Iluminación y ventilación artificial. - En locales comerciales, oficinas e industria, se permite la iluminación y ventilación artificial de los espacios, siempre que estos cumplan las normas aplicables para el efecto.

Art. 31.- Provisión de servicios básicos. - toda construcción a ser regularizada deberá acreditar la dotación de servicios básicos, en caso de no estar provista se deberá establecer en el proyecto a aprobar la instalación de dichos servicios justificando claramente la factibilidad de dotación de estos, ya sea por el órgano competente o autogestión del administrado cuando esto sea posible, estos servicios son: vía pública o privada de acceso a no más de 8 metros de cualquier fachada, la vía tendrá que tener mínimo 2.8 metros de





ancho o 2.5 metros con un área de maniobras de mínimo 10 por 10 metros al final de la vía, agua potable, alcantarillado, electricidad u otras formas alternativas para dotación de estos servicios.

CAPITULO III ESTÁNDARES ESTRUCTURALES

Art. 32.- Estándares estructurales. – son los estándares mínimos exigibles a una estructura según la normativa aplicable en la fecha en la cual fue edificada, para esto el profesional a cargo del proyecto deberá solicitar un informe de la edad de la construcción a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros en caso de que sea necesario regularizar construcciones edificadas con normativas anteriores, excepto para edificaciones que requieran realizar ampliaciones o modificaciones estructurales, las que deberán cumplir con la norma vigente.

TÍTULO VI DEL ACOPLAMIENTO A LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 33.- Del resarcimiento jurídico. – La regularización de construcciones informales no exime al administrado de las responsabilidades derivadas de la inobservancia del ordenamiento jurídico vigente, particularmente por la ejecución de edificaciones sin contar con las autorizaciones correspondientes. En tal virtud, la tramitación del procedimiento de regularización no suspende, extingue ni impide el inicio o la continuidad de los procedimientos administrativos sancionadores que se deriven de la verificación de incumplimientos legales.

La regularización podrá ser considerada, cuando así lo determine la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con el órgano de control competente, como una medida de resarcimiento o reparación frente a la transgresión de la normativa urbanística, técnica o ambiental, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles o penales que correspondan conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 34.- De los procedimientos sancionadores en curso o concluidos. – En los casos en que, con ocasión de una construcción informal sujeta a regularización, se haya iniciado un procedimiento administrativo sancionador y el administrado previamente inicio el trámite de regularización, el Comisario de Construcciones podrá solicitar de oficio o a petición de parte a la Dirección de Planificación un informe sobre el trámite el estado de regularización; en cuyo caso podrá suspender el término de la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador hasta 90 días. En caso de que esta resulte favorable y se emita





el correspondiente Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se procederá al archivo del expediente sancionador, siempre que este no haya concluido con resolución firme.

En los casos en los que el procedimiento sancionador haya culminado con la imposición de una sanción, el órgano de control podrá, como medida de ejecución, disponer la regularización obligatoria de la construcción informal. El incumplimiento de esta disposición podrá dar lugar a la imposición de multas coercitivas conforme a lo previsto en la normativa aplicable.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que haya ejecutado edificaciones sin las debidas autorizaciones urbanísticas o constructivas o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiene la obligación de someterse al procedimiento de regularización previsto en la presente ordenanza, siempre que su caso se enmarque dentro de los supuestos admisibles establecidos en esta norma.

SEGUNDA. – Se incorpora como parte integrante de esta ordenanza el Anexo Técnico No. 1, que establece los requisitos técnicos, formatos y procedimientos específicos aplicables tanto al procedimiento ordinario como al procedimiento simplificado de regularización de construcciones existentes. El cumplimiento de lo dispuesto en dicho anexo será obligatorio para el administrado y para la Dirección de Planificación Territorial, en todas las fases del trámite.

TERCERA. - Cuando exista actos normativos de aprobación de coeficientes de uso de suelo y formas de ocupación en urbanizaciones y fraccionamientos aprobados previa a la vigencia del PUGS la Dirección de Planificación Territorial respetará dichos actos normativos para el otorgamiento de aprobación de proyectos y licencias de construcción, siempre que estos sean más favorables para el administrado.

CL 1075.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La Dirección de Comunicación Social del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía será responsable de la difusión integral de la presente ordenanza. Para tal efecto, utilizará todos los medios de comunicación institucional disponibles, tanto físicos como digitales, incluyendo redes sociales, boletines informativos, página web oficial, prensa escrita y radio local.

Asimismo, se organizarán espacios de socialización dirigidos a la ciudadanía, con el propósito de asegurar una comprensión clara, precisa y oportuna sobre los alcances, requisitos, beneficios y obligaciones establecidos en el régimen de regularización de construcciones informales. Estas jornadas deberán priorizar





las zonas del cantón con mayor incidencia de edificación informal, garantizando la participación activa de los diversos sectores sociales.

Para el cumplimiento de este objetivo, se contará con la asistencia y coordinación de las diferentes dependencias municipales competentes, en especial de la Dirección de Planificación Territorial, a fin de fortalecer el enfoque técnico y territorial de las acciones de difusión.

SEGUNDA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en ejercicio de sus atribuciones legales, asumirá la responsabilidad directa del control, inspección y notificación de las edificaciones de carácter informal existentes en la jurisdicción del cantón Mejía. Esta labor deberá ejecutarse de forma planificada, conforme al cronograma operativo, priorizando los sectores con mayor concentración de construcciones no regularizadas.

TERCERA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes, elaborará e implementará un instructivo técnico-normativo que regule el ejercicio de la potestad sancionadora en el marco del régimen de regularización establecido en la presente ordenanza. Dicho instrumento deberá establecer los mecanismos de articulación procedimental y normativa que permitan compatibilizar las acciones de control con los procesos de regularización, asegurando el respeto al debido proceso administrativo, la proporcionalidad de las sanciones y la eficacia del régimen jurídico aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese expresamente la tasa regularización de construcciones de dos punto cinco por mil (2.5), constante en artículo 27 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza De Construcciones Del Cantón Mejía.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su difusión previa en el portal institucional del GAD Municipal del Cantón Mejía y en carteleras informativas de las dependencias de planificación territorial.

El Alcalde o Alcaldesa dispondrá su ejecución inmediata, y las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, Gestión de Riesgos, Comisaría de Construcciones y Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros deberán adoptar las medidas necesarias para su aplicación efectiva dentro del plazo de treinta (30)





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

días contados desde la publicación, incluyendo la emisión de formularios, instructivos y protocolos administrativos correspondientes.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, el xxx de marzo de 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SERETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Cantonal Mejía, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxxxx y xxxxx. - Mejía, a xxx de marzo del 2023.

XXXXXXXXXXXX

SECRET RIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL MEJÍA. - Machachi, xxx de marzo de 2024.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

EJECÚTESE:

Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Wilson Humberto Rodríguez, alcalde del Cantón Mejía, el xxx de marzo de 2024.- Machachi, xxx de marzo de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO CANTONAL

NOTA: El anexo que forma Part
e del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de la Secretaria General del Concejo.





ANEXO TÉCNICO No. 1

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

1. PROCESO ORDINARIO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitida por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del ámbito urbano o rural del cantón Mejía.

1.1. REQUISITOS ESPECÍFICOS DIFERENCIADOS POR TIPOLOGÍAS

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y/O MIXTAS DE HASTA 3 PISOS Y MÁXIMO 500M2 DE AREA BRUTA
--

1.1.1. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)





TIPOLOGÍA EDIFICACIONES SUPERIORES A 3 PISOS Y/O SUPERIORES A 501 M2

1.1.2. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal.
- b. Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.
- c. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MENORES A 120 m2

1.1.3. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES ESENCIALES, ESTRUCTURAS DE OCUPACION ESPECIAL, ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MAYORES A 120 m2





1.1.4. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

1.1.4.1 Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal, cumpliendo los objetivos de desempeño conforme a la norma NEC:

- a. Estructuras esenciales: deberán ser rehabilitadas al menos para el objetivo de
- b. rehabilitación básica de seguridad (k y p)
- c. Estructuras de ocupación especial e industrial: deberán ser rehabilitadas para un objetivo limitado (g y l).

1.1.4.2 Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente.

1.1.4.3 En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

2. PROCESO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

2.1. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

En caso de requerir un estudio estructural detallado se deberá presentar como mínimo:

2.1.1. Estudio estructural detallado que contenga:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.





- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el análisis estructural correspondiente, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

3. DESARROLLO DE REQUISITOS

3.1. Declaración juramentada para regularización – La declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, promotores del proyecto, deberá contener las siguientes declaraciones:

- 3.1.1. Que la información presentada dentro del proceso de regularización es veraz, legal y auténtica; así mismo que, cumple con los parámetros de seguridad estructural y funcionalidad.
- 3.1.2. Que exime a la municipalidad de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que dieran lugar producto de la información que el promotor entrega dentro del trámite de regularización correspondiente.
- 3.1.3. Declaración expresa sobre el área ser regularizada, el año de construcción de la vivienda.
- 3.1.4. Que la implantación de la construcción no afecta a terceros, ni esta implantada en zonas de riesgo.

3.2. Memoria fotográfica: mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)

3.3. Levantamiento topográfico georreferenciado: debe estar debidamente certificado por la dirección de Geomática, Avalúos, y Catastros, en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).

3.4. Estudio estructural detallado. – Estudio técnico conformado por los siguientes documentos:

- 3.4.1. Memoria de cálculo de la estructura existente y en caso de requerir incluir el análisis y diseño del reforzamiento estructural.
- 3.4.2. Estudio geotécnico
- 3.4.3. Ensayos de laboratorio validados por un especialista.

Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.

3.5. Memoria técnica: El documento deberá contener como mínimo los siguientes parámetros:

- 3.5.1. Utilidad y descripción del proyecto.
- 3.5.2. Sistema estructural.





- 3.5.3. Detalles que evidencien gráficamente la geometría de los elementos estructurales, tales como vigas, columnas, losas, cimentaciones y cualquier otro componente estructural relevante.
 - 3.5.4. Parámetros utilizados para definir las cargas sísmicas de diseño y cortante basal
 - 3.5.5. Espectro de diseño.
 - 3.5.6. Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo (f_c , módulo de elasticidad etc.)
 - 3.5.7. Combinaciones de carga.
 - 3.5.8. Especificación de secciones utilizadas (dimensiones, materiales).
 - 3.5.9. Cuadro de modos de vibración con la respectiva revisión de resultados, interpretación y conclusiones técnicas (UX, UY, UZ, Sum UX, Sum UY, Sum UZ).
 - 3.5.10. Comprobación de participación de masas en análisis modal conforme al capítulo de peligro sísmico de la NEC-15.
 - 3.5.11. Comprobación del cortante estático y dinámico de acorde a la NEC-15.
 - 3.5.12. Gráfica de derivas inelástica finales.
 - 3.5.13. Presentación de evidencia de diseños de los elementos soportantes (cuantías requeridas o radios demanda/capacidad).
 - 3.5.14. Presentación de los esfuerzos de punzonamiento y capacidad de suelo en la cimentación conforme a los estados de carga correspondientes.
 - 3.5.15. Verificación de conexiones, columna fuerte - nudo fuerte - viga débil.
 - 3.5.16. Conclusiones técnicas y recomendaciones.
 - 3.5.17. En caso de que aplique según la tipología adjuntar el análisis y diseño de reforzamiento estructural.
 - 3.5.18. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.
- 3.6. Estudio geotécnico de suelo:** El documento deberá considerar la cimentación existente y contener como mínimo lo siguientes parámetros:
- 3.6.1. Indicación del nivel freático
 - 3.6.2. Capacidad portante del suelo
 - 3.6.3. Asentamientos calculados incluyendo los diferenciales
 - 3.6.4. Planos de localización regional y local
 - 3.6.5. Ubicación de los trabajos en campo
 - 3.6.6. Registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de laboratorio.
 - 3.6.7. Factibilidad de ampliación





3.6.8. Conclusiones y recomendaciones

3.6.9. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe realizado y justificado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

3.7. Planos: Todos los planos deberán cumplir con lo siguiente:

Formato: A1, Incluir el cuadro de sellos de 15 por 15 cm, incluir los datos del predio (clave catastral), datos del propietario y apoderado (nombre, número de cédula, poder) y del profesional (nombre, número de cédula, registro municipal y Senescyt). Firma de el o los propietarios, o el representante legalmente autorizado y el profesional encargado.

3.7.1. Para los planos arquitectónicos deberá contener como mínimo:

3.7.1.1. Implantación general (conforme el levantamiento topográfico georeferenciado validado por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros), que contendrá:

- a. Ubicación del lote en un radio mínimo de 100m con respecto a su entorno más cercano.
- b. Orientación.
- c. Acotación de ejes de vías y ancho de acera, e identificar los nombres respectivos de las vías.
- d. Acotación de todos los linderos generales del lote.
- e. Acotación de los retiros frontales, laterales y posterior.
- f. Acotación de edificaciones y separación entre bloques.
- g. Niveles correspondientes al lote, terrazas accesibles e inaccesibles.
- h. Porcentajes de inclinación de cubiertas.
- i. Identificación de áreas de afectación, derecho vial, franjas de protección conforme lo establecido en la normativa vigente.
- j. Definición de áreas abiertas a enajenar y comunales, incluyendo parqueaderos, de ser el caso.
- k. Escala medible que permita visualizar claramente el plano.

3.7.1.2. Plantas arquitectónicas serán presentadas en escala 1:100 que deberá contener ejes de columnas, medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de paredes, apertura de vanos como puertas y ventanas, niveles, denominación de espacios arquitectónicos, debidamente amoblados.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

3.7.1.3. Cortes arquitectónicos mínimo dos cortes un longitudinal y un transversal y en casos especiales tantos cortes como sean necesarios, sea esto por desniveles del terreno o por el tipo de terreno donde se pretende regularizar, en la misma escala de las plantas; estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionados con las respectivas cotas. Se tomará como cota de referencia a la acera como nivel $\pm 0,00m$. Si el inmueble tiene dos calles, se tomará como referencia la del nivel inferior.

3.7.1.4. Fachadas deberán estar identificadas con relación a la orientación del proyecto. Se utilizará la misma escala adoptada para plantas y cortes, se presentarán todas las fachadas de las construcciones y de ser el caso una fachada general de todas las construcciones existentes en el lote.

3.7.1.5. Cuadro de áreas conforme el siguiente esquema:

C U A D R O D E Á R E A S											
PROPIETARIO:			PARROQUIA:			IPRUS:			FECHA:		
CLAVE CATASTRAL:			NÚMERO DE LOTE:			BARRIO:			NÚMERO DE UNIDADES:		
ZONIFICACIÓN:			ÁREA DE TERRENO SEGÚN LA ESCRITURA:			USO PRINCIPAL:					
			ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:								
PISO	NIVEL	USOS	UNIDAD	ÁREA ÚTIL	Á. NO COMPUTABLE	ÁREA BRUTA	ÁREAS A ENAJENAR	ÁREAS COMUNALES			
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
PLANTA BAJA											
		SUBTOTAL 1									
PLANTA ALTA											
		SUBTOTAL 2									
PLANTA TERRAZA											
		SUBTOTAL 3									
		TOTAL: (S1+S2+S3)									
COS PB DE CONSTRUCCIÓN:				COS PB IPRUS:				ÁREA ÚTIL PLANTA BAJA:			
COS TOTAL DE CONSTRUCCIÓN:				COS TOTAL IPRUS:				ÁREA ÚTIL PLANTA TOTAL:			

3.7.1.6. 2CD con los planos en formato DWG en versión 2007

3.8. Si el predio se encuentra en suelo rural: Adjuntar el Certificado del Trazado Vial emitido por Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia De Pichincha por tener competencias en las vías rurales del Cantón Mejía.





En los casos que las construcciones regularizadas posteriormente requieran ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal deberán cumplir con la normativa vigente, para lo cual deberán presentar adicionalmente a lo señalado una planta baja con todos los espacios arquitectónicos construidos y abiertos; a enajenar y comunales; claramente definidos, manteniendo las mismas denominaciones y niveles en la implantación general, plantas arquitectónicas, cortes y cuadro de áreas.

3.8.1. Para los planos estructurales deberá contener como mínimo:

- 3.8.1.1. Cimentación:** Profundidad de cimentación y geometría aproximada y demás consideraciones técnicas que se crean convenientes por parte del profesional a cargo.
- 3.8.1.2. Vigas y Columnas:** Armado existente y/o geometría.
- 3.8.1.3. Losa de entrepiso:** Geometría.
- 3.8.1.4. De ser necesario Reforzamiento:** Cortes y detalles según el reforzamiento considerado.
- 3.8.1.5. Consideraciones técnicas del proyecto:** capacidad portante del suelo, recubrimiento de los principales elementos estructurales, cargas adoptadas (viga y muerta), propiedades de materiales, normativa de diseño y demás consideraciones que se crean convenientes por parte del profesional a cargo del diseño de la edificación.
- 3.8.1.6. Detalles:** Se puede agregar detalles complementarios (detalles de vigas y columnas de confinamiento, detalles de cumbrero, detalles de vigas de borde, detalle de conexiones viga-columna, entre otros)





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

Memorando Nro. GADMCM-DIPLAT-2025-0992-MI
Machachi, 4 de agosto de 2025

PARA: Arq. Mayra Tasipanta
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN

Tnlgo. Jorge Carpio
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

ASUNTO: Entrega de iniciativa legislativa "PROYECTO DE RECONOCIMIENTO DE
REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA"

De mi consideración:

En atención a las sugerencias y observaciones formuladas en las sesiones extraordinarias de la Comisión Legislativa y Comisión de Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, celebradas el 30 y 31 de julio de 2025, en la sala de comisiones, me dirijo a Ustedes para informar lo siguiente:

La Dirección de Planificación Territorial ha procedido a incorporar en el proyecto normativo las correcciones sugeridas; en consecuencia, remito y adjunto la iniciativa legislativa denominado "PROYECTO DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA", con la finalidad de que se continúe con el procedimiento legislativo correspondiente.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Arq. David Gamboa
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL



05 AGO 2025 HORA 08h24

RECIBIDO
FIRMA

Elaborado por:	Abg. María José Tapia A. Analista de Inteligencia Territorial	
Revisado por:	Arq. Luis Andrade Especialista de Inteligencia Territorial	

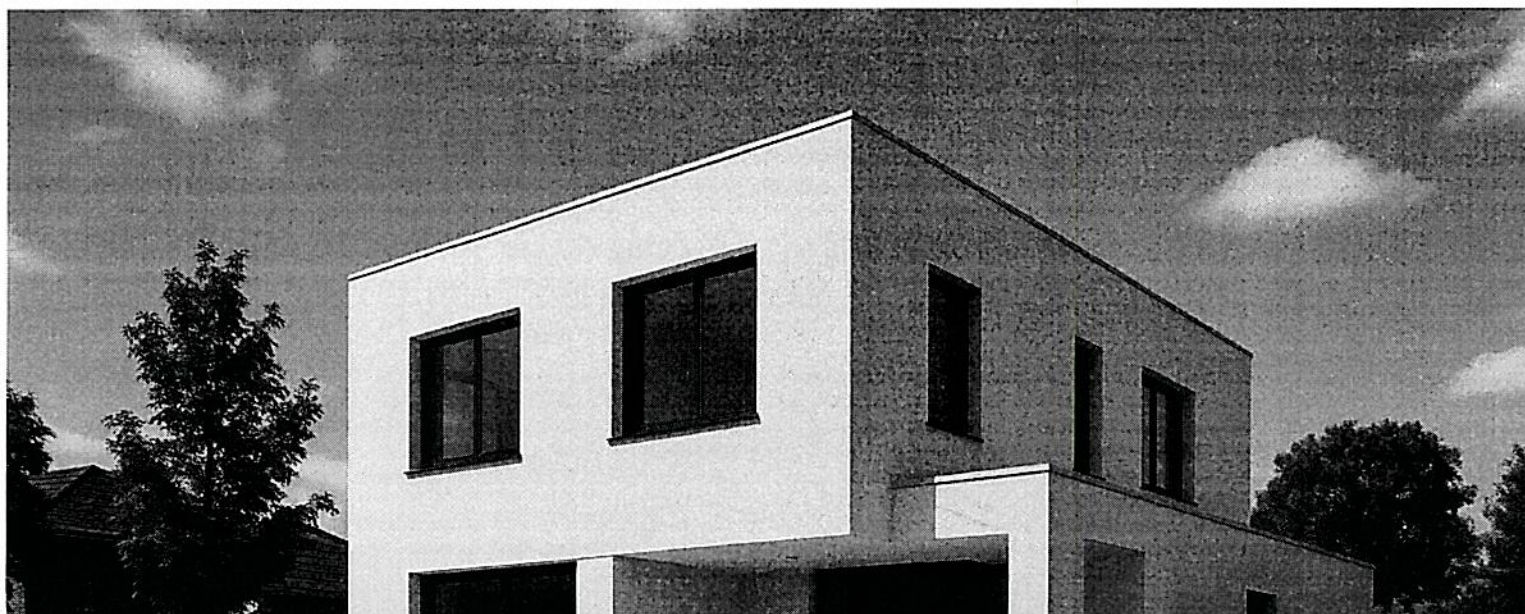


GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

PROYECTO DE ORDENANZA

Dirección de Planificación
Territorial

ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE
LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES
DEL CANTÓN MEJÍA.





ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El vertiginoso crecimiento de las zonas urbanas y rurales del cantón Mejía ha dado paso a un notable crecimiento caracterizado por construcciones de edificaciones que tiene por objeto brindar una vivienda digna, dignificando la vida de la población perteneciente al cantón Mejía, y brindando otros servicios como salud, comercio, servicios públicos, servicios sociales, industria, entretenimiento, entre otras actividades, que sostienen el funcionamiento del cantón.

Sin embargo, la construcción de estas edificaciones no se ha desarrollado conforme a los parámetros técnicos previstos en la Ordenanza de Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente en el Cantón, ni en las Normas Ecuatorianas de la Construcción, debido a la informalidad con las que se construyeron, es decir dichas edificaciones fueron construidas sin contar con los permisos, licencias o autorizaciones conferidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.

A consecuencia dichas edificaciones se mantienen en una condición de informalidad, lo que implica generar un proceso de reconocimiento por parte de la municipalidad acorde a la competencia exclusiva correspondiente al uso y control del suelo, por lo que deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física, jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar oportunidades de formalización del territorio, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

De acuerdo con la organización territorial nacional, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales dentro de sus competencias tiene la facultad de: *"Planificar 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 de suelo urbano y rural"*, convirtiéndolos en el ente responsable de mantener el orden de todas aquellas funciones urbanas y rurales de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia.

Esta condición de informalidad acarrea consecuencias técnicamente graves, por cuanto la ausencia de las garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma conlleva a que la gran mayoría de





estos inmuebles no cuenten con estudios técnicos de arquitectura, ingeniería y cálculo estructural, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución fiscalización de estructuras que los inmuebles formales están obligados cumplir.

CONSIDERANDOS

Que el artículo 11 de la Constitución de la Republica del Ecuador, en adelante Constitución, prescribe que el ejercicio de los derechos se regirá por los principios: aplicación directa e inmediata de los derechos y garantías reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de derechos humanos; prohibición de restricción del contenido de los derechos y garantías constitucionales; la aplicación de norma y la interpretación que más favorezca la efectiva vigencia de los derechos, entre otros;

Que el artículo 30 de la Constitución ordena que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;

Que el artículo 31 de la Constitución, señala que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que el artículo 66 en los numerales 2, 4, 13 y 26 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la vida digna que permita el acceso a la vivienda; el derecho a la igualdad formal, igualdad material y no discriminación; el derecho de petición y el derecho a la propiedad privada en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que el artículo 264 en los numerales 2, 5, 7 y 9 de la Constitución, establece que, los Gobiernos Municipales tienen la competencia de: *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras; planificar, construir y mantener la infraestructura física, equipamientos de salud y educación; formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*;

Que el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, desarrolla el derecho a edificar en el marco del derecho a la propiedad del suelo, estableciendo que, derecho a edificar consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado, conforme con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el gobierno municipal, el cual se concede a





través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, cuando se cumpla con la planificación urbanística municipal, las normas nacionales sobre la construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos;

Que el artículo 17 de la LOOTUGS, indica: *"En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural";*

Que el artículo 24 de la LOOTUGS, define que *"La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";*

Que el artículo 79 de la LOOTUGS de los Permisos de edificación refiere: *"Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. (...) Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística, y de la autorización otorgada";*

Que el artículo 80 de la LOOTUGS dispone: *"Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";*





Que el artículo 83 de la LOOTUGS, indica: *"Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.*

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrá de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización (...)";

Que el artículo 111 de la LOOTUGS señala que, los gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen la facultad de determinar la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo;

Que el artículo 112 de la LOOTUGS establece que, son infracciones leves a la gestión del suelo las siguientes: *"1) ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente, b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente; 2) No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 3) Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios; y 4) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente."*;

Que el artículo 113 de la LOOTUGS refiere que, *"son infracciones graves las siguientes: 1) Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos, b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas, c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo; y 2) Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso."*;





Que el artículo 54 literal a), j) y o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, menciona que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"a) Promover el desarrollo para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales; j) implementar el derecho al hábitat y vivienda; o) regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres"*;

Que el artículo 55 literal a), b), i) del COOTAD, señala que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *"a) planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; b) ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; i) elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales."*;

Que el artículo 57 literal a), w), x) del COOTAD, señala que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa para la emisión de ordenanzas para crear, modificar o suprimir tasas y contribuciones especiales; expedir ordenanzas de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas; regular y controlar el suelo y establecer el régimen urbanístico en el territorio del cantón;

Que el artículo 139 del COOTAD señala: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales (...) Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural (...)"*;

Que la Disposición General Décimo Quinta del COOTAD establece que: *"Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción"*;

Que el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone que, la autoridad municipal podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, una vez que el inmueble cuente condiciones mínimas de habitabilidad que comprende: *"a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento; b) Cocina y baños terminados; c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente; y d) Áreas comunales"*





construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.";

Que el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: *"Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos. La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional.";*

Que el artículo 194 de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025, determina entre otros elementos: *"Todas las edificaciones dentro del territorio cantonal que no cuenten con las autorizaciones y licencias municipales urbanísticas correspondientes, o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados determinados en las mismas; deberán seguir el trámite de regularización respectivo conforme la Ordenanza emitida para la regularización de construcciones informales existentes";*

Que la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Cantón Mejía R.O. Edición Especial Nro. 2007 de martes, 14 de enero de 2025 determina: *"La Dirección de Planificación Territorial, en un término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, presentará el proyecto de Ordenanza para la Regularización de Construcciones Informales del Cantón Mejía. Este proyecto observará estrictamente la normativa nacional que el ente rector emita para el efecto y contemplando la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).";*

Que el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo mediante Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, emitió "LOS PARÁMETROS PARA LA EVALUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS, EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES DE ALTA CONCURRENCIA DE PERSONAS"; de cumplimiento obligatorio para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos;

Que el artículo 15 de Resolución No. 008-CTUGS-2020, de fecha 19 de noviembre de 2020, con Registro Oficial Edición Especial Nro. 333, señala: *"(...) La Evaluación visual rápida de las estructuras tiene como objetivo principal recopilar los datos para la categorización de las estructuras a evaluarse y determinar una probabilidad de Vulnerabilidad Sísmica, según las recomendaciones de la FEMA P154, que se utiliza*





para estructuras de nivel de desempeño para Prevención de Colapso. Por lo que, no es una evaluación concluyente, pero si un sustento técnico respaldado por una normativa vigente, que al complementar con el informe técnico de la evaluación visual rápida de la estructura se puede determinar el verdadero estado actual de la estructura (...)";

El Concejo Municipal del cantón Mejía en ejercicio de las facultades establecidas en el artículo 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y de conformidad con los Arts. 7, 57 literales a), e) y x) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE LA:

**ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES
DEL CANTÓN MEJÍA**

**TÍTULO I
GENERALIDADES**

Art. 1.- Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. – La presente ordenanza es aplicable en todo el territorio del cantón Mejía y regula exclusivamente el proceso de regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, siempre que dichas edificaciones sean susceptibles de cumplimiento de los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental.

La presente ordenanza es aplicable exclusivamente a las edificaciones informales construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ordenanza.

Art. 3.- Principios Rectores. – La interpretación, aplicación e implementación de la presente ordenanza se regirá por los siguientes principios rectores:





- a. **Coordinación Institucional.** - Las unidades administrativas municipales actuarán de forma articulada y eficiente, conforme a sus competencias, para garantizar la coherencia técnica y jurídica del procedimiento.
- b. **Habitabilidad y funcionalidad.** - Las edificaciones de carácter informal que se sometan al proceso de regularización deberán acreditar el cumplimiento de las condiciones mínimas indispensables que garanticen su habitabilidad, funcionalidad y seguridad, de conformidad con los parámetros técnicos, urbanísticos y normativos establecidos en la presente ordenanza.
- c. **Responsabilidad documental.** - Los documentos y declaraciones presentados en el marco del procedimiento de regularización serán de exclusiva responsabilidad de los promotores del trámite, eximiendo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de toda responsabilidad respecto de su veracidad. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que pudieren derivarse en caso de falsedad, omisión o inexactitud en la información proporcionada, conforme a lo establecido en la normativa legal vigente.
- d. **Pro-administrado.** - En caso de duda en la interpretación de las disposiciones contenidas en la presente regulación, esta deberá resolverse en favor de la persona administrada. Los derechos sustanciales de las y los administrados dentro del proceso de regularización prevalecerán sobre los aspectos meramente formales, siempre que tales deficiencias sean subsanables y no afecte derechos de terceros ni comprometa el interés público, conforme a lo establecido en el ordenamiento jurídico vigente.
- e. **Progresividad.** - El proceso de regularización se orientará al cumplimiento paulatino de los estándares técnicos, ambientales y urbanísticos mínimos, con el objeto de promover mejoras sustanciales en las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad de las edificaciones, conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente.
- f. **Excepcionalidad.** - La regularización de edificaciones informales en el marco de la presente ordenanza constituye una medida de carácter excepcional, aplicable únicamente a aquellas construcciones que, habiendo sido ejecutadas sin las autorizaciones municipales correspondientes o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados, sean susceptibles de ajustarse a los estándares mínimos de seguridad estructural, funcionalidad, habitabilidad, compatibilidad urbanística y sostenibilidad ambiental, conforme a lo previsto en el ordenamiento jurídico vigente.





- g. **Temporalidad.** – La regularización de construcciones informales son de carácter temporal, limitando el proceso de regularización a las construcciones solo a las construcciones ejecutadas sin autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados hasta antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza.

Art. 4.- Glosario. - Para efectos de aplicación, interpretación y ejecución de la presente ordenanza, se establecen los siguientes términos:

- a. **Certificado de habitabilidad de construcción regularizada.** - Documento habilitante que acredita formalmente la regularización de una construcción, autorizando su uso, futuras intervenciones, la declaratoria de propiedad horizontal y la habilitación para el desarrollo de actividades económicas, conforme con la normativa vigente.
- b. **Condiciones mínimas de habitabilidad.** - Conjunto de requisitos indispensables para la regularización de edificaciones, que incluyen la disponibilidad y funcionamiento pleno de servicios básicos como agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento; la existencia de cocina y baños terminados; la provisión de ascensores operativos cuando sean exigidos por la normativa nacional y local vigente.
- c. **Construcción informal.** - Edificación existente que ha sido ejecutada sin contar con las autorizaciones municipales requeridas por la normativa urbana vigente al momento de la edificación, tales como planos aprobados, licencia de construcción o certificado de habitabilidad o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados por la municipalidad.
- d. **Construcciones provisionales.** - Estructuras de carácter temporal que no cumplen con los parámetros de seguridad estructural ni con los criterios mínimos de habitabilidad establecidos.
- e. **Promotores de la regularización.** – Se entenderá como promotores del proceso de regularización tanto a los propietarios de la construcción informal como a los profesionales legalmente habilitados que intervengan en la formulación técnica del proyecto de regularización y en la ejecución de las obras requeridas para su cumplimiento, conforme a lo establecido en la normativa vigente.
- f. **Construcción nueva.** - Toda edificación que se proyectan y construyen por primera vez en un terreno, la cual deberá cumplir de manera obligatoria con la normativa vigente y aplicable al momento de su aprobación.





- g. **Estudios de vulnerabilidad sísmica.** - La evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación tienen por objeto determinar la capacidad de una estructura para resistir un evento sísmico y evaluar el riesgo potencial de daño e identificar y recomendar las intervenciones constructivas a realizarse para disminuir su vulnerabilidad sísmica.
- h. **Estructuras esenciales.** - Estructuras que deben funcionar antes, durante y después de un evento sísmico, tales como: Hospitales, clínicas, Centros de salud o de emergencia sanitaria, instalaciones militares, de policía, bomberos, defensa civil y las demás detalladas en la NEC.
- i. **Estructuras de ocupación especial.** - Estructuras que pueden ser utilizadas como albergues para personas necesitadas luego de un evento sísmico, tales como: Museos, iglesias, escuelas y centros de educación o deportivos que albergan más de trescientas personas. Todas las estructuras que albergan más de cinco mil personas. Edificios públicos que requieren operar continuamente.
- j. **Formularios FEMA P-154.** - Instrumento técnico de evaluación visual rápida de vulnerabilidad sísmica, adoptado en el Ecuador mediante la Resolución No. 008-CTUGS-2020 y validado por el MIDUVI que permite mediante inspección visual sistemática, identificar de forma preliminar edificaciones con potencial riesgo estructural, sin reemplazar un análisis estructural detallado.
- k. **Habitabilidad.** - Condiciones mínimas funcionales y constructivas para que una edificación no represente riesgo a la seguridad de los ocupantes.
- l. **Informe de inspección visual.** - Es el informe otorgado por un ingeniero civil en libre ejercicio, en donde se evidencia de manera visual el estado actual de la edificación, y en el cual se adjunta los formularios FEMA P-154.
- m. **Licencia municipal de intervención constructiva (para reforzamiento).** - Acto administrativo expedido por la autoridad competente que autoriza la ejecución de obras de reforzamiento estructural de las construcciones informales, con el fin de cumplir los estándares mínimos exigidos por esta ordenanza y posibilita su acceso al proceso de regularización.
- n. **Mitigación.** - disminución o reducción al mínimo de los efectos adversos de un suceso peligroso. En el contexto del cambio climático, significa toda intervención humana encaminada a reducir las fuentes o potenciar los sumideros de gases de efecto invernadero.





- o. **Vulnerabilidad sísmica.** - es la probabilidad de que una estructura sufra daños por un sismo de determinada intensidad. Se asocia con las características físicas y estructurales de la edificación.
- p. **Zona de riesgo mitigable.** - Área identificada por el Gobierno Municipal o los entes competentes en la cual existe un riesgo potencial natural o antrópico, pero que puede ser reducido mediante obras, restricciones o medidas técnicas aprobadas por la autoridad competente.
- q. **Zona de riesgo no mitigable.** - Área donde, por sus condiciones geológicas, hidrológicas o de otro tipo, no es posible aplicar medidas técnicas que eliminen o reduzcan el riesgo a niveles aceptables, por lo que no se admite ningún tipo de intervención o regularización.

TÍTULO II

DEL ALCANCE DE LA REGULARIZACIÓN

Art. 5.- De la Naturaleza. – La regularización de construcciones informales constituye un procedimiento administrativo excepcional mediante el cual la administración municipal verifica que una edificación existente, ejecutada sin la debida autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados, cumple con los estándares mínimos de seguridad estructural, habitabilidad, funcionalidad, calidad ambiental y compatibilidad urbanística, conforme a la normativa técnica y legal vigente.

Este procedimiento se aplica de manera restringida, sujeto a criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos, y en ningún caso reemplaza el procedimiento de aprobación de proyectos establecido en la ordenanza local que regula las construcciones en el cantón Mejía.

Art. 6.- De los efectos jurídicos de la regularización. – La emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, una vez concluido el proceso técnico-administrativo de regularización, genera efectos jurídicos plenamente válidos frente a la administración pública, entre los cuales se destacan:

- a. La posibilidad de realizar nuevas intervenciones constructivas sobre la edificación regularizada, en estricta observancia de la normativa urbanística y técnica vigente.
- b. El acceso al procedimiento de declaratoria de propiedad horizontal para las construcciones regularizadas que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.





- c. La conclusión de los procedimientos sancionadores iniciados por el órgano de control municipal, así como el levantamiento de medidas preventivas y/o cautelares, previa verificación por parte del órgano competente, al considerarse una medida de resarcimiento jurídico.
- d. La incorporación legal de la construcción al catastro predial municipal, con la correspondiente actualización del valor de edificación.

Art. 7.- De los límites de la regularización. – El acto administrativo individual y expreso emitido al concluir el proceso, materializado en el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, produce efectos jurídicos exclusivamente sobre la edificación objeto de regularización, sin que ello implique la generación de derechos urbanísticos adicionales ni la exoneración de las obligaciones derivadas del ordenamiento territorial y ambiental vigente.

Si bien la regularización faculta el acceso a autorizaciones para futuras intervenciones constructivas, tales como ampliaciones o modificaciones, ello no constituye antecedente válido para eludir el cumplimiento del procedimiento establecido en la normativa urbanística vigente aplicable.

TÍTULO III DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ADMISIBILIDAD

Art. 8.- Casos Admisibles. - Podrán acogerse de manera excepcional al procedimiento de regularización de construcciones informales, todas aquellas edificaciones existentes que, siendo de naturaleza pública o privada, cumplan con los siguientes criterios técnicos, jurídicos y urbanísticos:

1. Construcciones ubicadas en suelo urbano o rural del Cantón Mejía, siempre que no vulneren la legislación nacional en materia ambiental, patrimonial ni de gestión de riesgos, y se ajusten a las disposiciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción y demás instrumentos aplicables.
2. Construcciones existentes que carecen de permisos municipales, planos aprobados, licencias de construcción y/o certificado de habitabilidad, o que, habiéndolos obtenido, hayan incorporado modificaciones, ampliaciones o adiciones no autorizadas; teniendo en consideración los siguientes escenarios:





- a. Hayan ocupado el retiro frontal dentro del predio.
 - b. Hayan ocupado los retiros posteriores y/o laterales, siempre que cuenten con convenios de adosamiento debidamente notariados y respeten las condiciones mínimas de habitabilidad, y no contravengan el régimen de servidumbres conforme al Código Civil.
 - c. Excedan los límites del Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) o del COS total, de acuerdo con el número de pisos y el tipo de uso permitido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
 - d. Hayan incrementado la altura permitida, sin afectar derechos de terceros ni el paisaje urbano, siempre que se cuente con factibilidad de las entidades correspondientes para la dotación de servicios básicos y no se afecten derechos de terceros ni la imagen urbana;
 - e. Que no hayan observado los parámetros de aprovechamiento urbanístico establecidos en la normativa local de forma parcial, siempre que se demuestre, mediante verificación técnica, el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad estructural, funcionalidad y habitabilidad.
3. Construcciones situadas en zonas de riesgo mitigable, cuya exposición al peligro pueda ser subsanada mediante la ejecución de obras estructurales, correctivas o de estabilización, conforme a lo establecido en el informe geotécnico y de vulnerabilidad emitido por un profesional calificado, aprobado por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.
 4. Construcciones existentes que cuenten con proyectos arquitectónicos previamente aprobados, pero no obtuvieron el respectivo permiso de construcción o licencia de construcción, siempre que las edificaciones ejecutadas correspondan al diseño aprobado o no presenten variaciones sustanciales que afecten los criterios de seguridad y funcionalidad.
 5. Construcciones destinadas a vivienda, sin fines comerciales, que requieran declaratoria en propiedad horizontal, siempre que se cumpla con los parámetros establecido por el ente rector de Desarrollo Urbano y Vivienda.
 6. Las construcciones informales que fueron regularizadas mediante procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza y que hayan realizado modificaciones y/o ampliaciones sin la respectiva





autorización municipal o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados.

Art. 9.- Casos no admisibles. - No serán susceptibles de acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales establecido en la presente ordenanza, aquellas edificaciones que se encuentren en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. Construcciones ubicadas en quebradas, riberas, zonas de protección hídrica, áreas de riesgo no mitigables, zonas patrimoniales, o en cualquier otro suelo destinado a usos o intereses colectivos, cuya presencia contravenga los principios de precaución, prevención ambiental y protección del interés general, considerando lo dispuesto en los instrumentos de planificación territorial y demás norma aplicable;
- b. Construcciones situadas en asentamientos humanos de hecho que carecen de regularización jurídica y administrativa;
- c. Construcciones que se encuentren dentro del área de influencia directa de los lahares de mayor peligro del volcán Cotopaxi, según el plano de amenazas del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional (2004) o sus actualizaciones, y que no cuenten con obras de mitigación certificadas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos;
- d. Construcciones localizadas dentro de los radios de curvatura, derechos de vía de carreteras estatales o provinciales, áreas reservadas para infraestructura vial futura (según planificación del MTOP o del GAD Provincial y Municipal), línea férrea, líneas de alta tensión, poliducto, ~~o que ocupen retiros frontales a vías públicas, salvo autorización expresa del ente competente mediante informe técnico favorable;~~
- e. Construcciones adosadas que incumplen las condiciones mínimas de habitabilidad, privacidad y seguridad, ~~como aquellas que tenga una pared medianera y/o paredes adosadas que contengan ventanas, aberturas o elementos que vulneren la privacidad de predios colindantes;~~
- f. Edificaciones que invadan total o parcialmente predios colindantes, cuya situación jurídica no haya sido resuelta mediante procesos de deslinde, partición o acuerdo formal debidamente protocolizado entre partes.





- g. Construcciones provisionales, temporales o desmontables que no cumplen con estándares de permanencia ni requisitos técnicos de seguridad estructural, y cuya naturaleza no justifica su inclusión en el procedimiento de regularización;
- h. Edificaciones desarrolladas dentro de unidades de propiedad horizontal que carezcan del consentimiento expreso de los copropietarios, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, o que incumplan las normas técnicas y parámetros estructurales aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía (GAD) correspondientes a la edificación original sometida a régimen de propiedad horizontal;
- i. Construcciones sujetas a procesos judiciales o administrativos en curso, cuya legalidad esté siendo cuestionada o impugnada por terceros o por la propia administración municipal, hasta su resolución definitiva.

Art. 10.- Verificación de admisibilidad. - La Dirección de Planificación Territorial será la encargada de verificar el cumplimiento de las condiciones de admisibilidad e inadmisibilidad previstas en el presente capítulo. La constatación de uno o más supuestos de inadmisibilidad impedirá el inicio del procedimiento de regularización o en caso de haberse iniciado sin observar dichas causales dará lugar a su archivo inmediato y la terminación del trámite.

Art. 11.- Obligatoriedad de la regularización. - El proceso de regularización de construcciones informales será de carácter obligatorio en los siguientes casos:

- a. Cuando existan edificaciones que hayan sido objeto de procedimientos administrativos sancionadores por haberse ejecutado sin los permisos municipales correspondientes.
- b. Para solicitar cualquier tipo de intervención constructiva nueva, ampliatoria o modificatoria, o declarar en propiedad horizontal en predios que cuenten con edificaciones construidas sin autorización municipal, debiendo regularizar las existentes antes de gestionar nuevas licencias.
- c. Cuando una edificación que haya sido construida sin permiso o que haya sufrido modificaciones sustanciales respecto del proyecto originalmente aprobado, debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos estructurales y funcionales conforme a la normativa nacional y local.
- d. Cuando se pretenda habilitar el funcionamiento de actividades económicas en edificaciones que no cuenten con el correspondiente Certificado de Habitabilidad, permiso de construcción y/o autorización





municipal emitido conforme a la normativa vigente o que no estén construidas de acuerdo con los parámetros autorizados y que se observe los requisitos de la ordenanza de permisos de funcionamiento vigente.

- e. Cuando se planifique realizar una construcción nueva en un predio que cuente con una o más construcciones informales preexistentes, se deberá regularizar todas las construcciones existentes.

Art. 12.- De la vinculación al proceso de regularización. – La emisión de actos administrativos destinados a habilitar edificaciones informales estará condicionada, de manera previa y obligatoria, al cumplimiento del procedimiento de regularización correspondiente.

El inicio del proceso de regularización no suspende, extingue ni excluye las sanciones impuestas, pendientes o en trámite, salvo que la Dirección de Planificación Territorial, en coordinación con la Comisaría de Construcciones, determine que el cumplimiento del procedimiento de regularización conlleva la corrección sustancial de la infracción cometida.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

Sección 1a. Reglas generales

Art. 13.- De los Requisitos- Toda persona natural o jurídica para acogerse al procedimiento de regularización de construcciones informales, deberá presentar obligatoriamente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, la siguiente documentación general, sin perjuicio de información y documentación adicionales considerando cada tipo de procedimiento:

- a. Informe predial de regularización del Uso del Suelo del Cantón Mejía - IPRUS
- b. Certificado de Gravámenes actualizado;
- c. Levantamiento topográfico georreferenciado, validado por la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros;
- d. Formulario de solicitud de Regularización de Construcciones Informales según los parámetros establecidos por la Dirección de Planificación Territorial;
- e. Copia de cédula de ciudadanía de el o los propietarios del inmueble;
- f. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso;
- g. Certificado de no adeudar al municipio;





- h. Certificado de no adeudar a la empresa pública municipal de agua potable y alcantarillado, EPAAGE-MEJÍA EP;
- i. Copia del título de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, en caso de derechos y acciones deberán firmar los documentos habilitantes el 100% de los copropietarios;
- j. En caso de no ser el titular que solicite, adjuntar un poder notariado con razón de no revocatoria;
- k. Memoria fotográfica;
- l. Copia de cédula, registro municipal y certificado SENESCYT del o los profesionales a cargo del proyecto;
- m. Planos arquitectónicos físico y digital georreferenciado con formato DWG en versión 2007;
- n. Pago del servicio básico de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado o saneamiento, del año en curso, o documentación que justifique la dotación de servicios;
- o. Requisitos específicos por procedimiento y tipología descritos en el anexo técnico No. 1 de la presente ordenanza;
- p. En los casos en que las construcciones informales se hayan legalizado en procesos de regularización previos a la vigencia de esta ordenanza se deberá adjuntar el informe de regularización y los planos;
- q. En los predios que existan bienes inmuebles Patrimoniales se necesitará informe favorable emitido por la Dirección de la Planificación Territorial y notificado al ente rector, que determine que no existen afectaciones a la integridad física y/o visual del bien inmueble patrimonial; y,
- r. Declaración juramentada.

La Dirección de Planificación Territorial podrá verificar, complementar o solicitar información adicional necesaria en función de la modalidad de procedimiento (ordinario o simplificado) y de las condiciones específicas de la construcción a regularizar.

Para el caso de viviendas de interés social se requiere adjuntar los siguientes requisitos:

- Copia simple del Convenio suscrito por el propietario y la entidad correspondiente.
- Informe donde conste el proceso constructivo, emitido por la dirección municipal o provincial responsable. (en caso de que el documento se encuentre disponible.)
- Acta individual de entrega recepción de la vivienda, en caso de ser convenio con el Consejo Provincial.
- Copia de los planos arquitectónicos y estructurales de la vivienda tipo, proporcionados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha o el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, según sea el caso.





En el caso de existir incrementos de áreas, se adjuntará un plano modificatorio exclusivo del área de incrementada firmado por el profesional responsable, así como el archivo digital del proyecto en CD.

Art. 14.- De las Responsabilidades de los promotores de la regularización. - Durante el proceso de regularización de construcciones informales, los promotores del mismo sean estos los propietarios, así como los profesionales responsables de la elaboración técnica del proyecto y de la ejecución de obra asumen las siguientes obligaciones y responsabilidades:

- a. Presentar información veraz, completa y legalmente sustentada, incluyendo la declaración juramentada de tenencia, uso y antigüedad de la construcción.
- b. Facilitar el acceso a los técnicos municipales para la realización de inspecciones, verificaciones y controles de la construcción.
- c. Cumplir con los plazos y requerimientos establecidos por la Dirección de Planificación Territorial y demás dependencias competentes.
- d. Garantizar que la construcción regularizada no genere afectaciones a terceros, al espacio público o al entorno urbano.
- e. Suscribir y presentar los planos arquitectónicos, planos estructurales, estudios técnicos, memorias y formularios de evaluación estructural, garantizando su adecuación a la normativa técnica vigente.
- f. Realizar el levantamiento, diagnóstico técnico estructural y, cuando corresponda, formular el proyecto de reforzamiento de conformidad con la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
- g. Ejercer la responsabilidad técnica de ejecución de obra conforme al proyecto aprobado en caso de requerir reforzamiento estructural, supervisando su desarrollo, y emitiendo los informes de control en las fases correspondientes.
- h. Presentar el informe de cumplimiento de finalización obra de ser el caso para la emisión del certificado correspondiente.
- i. Cumplir con lo establecido en la Ley de Ejercicio Profesional y responder civil, administrativa o penalmente por errores, omisiones o falsedades en los documentos presentados.

El incumplimiento de las obligaciones y/o responsabilidades por parte de los promotores habilitará a la administración a suspender, archivar o anular el trámite de regularización, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar conforme al régimen jurídico vigente.

Art. 15.- Notificaciones y domicilio. - Para todos los efectos legales derivados del procedimiento de regularización de construcciones informales, los promotores deberán señalar obligatoriamente un domicilio físico y un correo electrónico válidos para la recepción de notificaciones dentro del trámite administrativo.





Las notificaciones efectuadas en cualquiera de los domicilios señalados, ya sea físico o electrónico, tendrán plena validez legal. Sin perjuicio de ello, en caso de efectuarse una notificación electrónica, esta podrá ser comunicada adicionalmente de forma personal al interesado o a su representante legal en las oficinas de la Dirección de Planificación Territorial, con fines informativos.

- El administrado podrá modificar su domicilio en cualquier etapa del procedimiento, mediante solicitud escrita presentada ante la Dirección de Planificación Territorial, a fin de que dicha modificación quede debidamente registrada en el expediente administrativo respectivo.

Sección 2a. De los tipos de procesos

Art. 16.- La regularización de construcciones informales, en atención a sus condiciones particulares y a la naturaleza de la edificación, podrá tramitarse mediante dos tipos de procedimientos: el procedimiento ordinario y el procedimiento simplificado, cuyas especificaciones son las siguientes:

- a) **Procedimiento simplificado.** - Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

Para acogerse a esta modalidad, será obligatorio presentar un estudio técnico mediante la aplicación del instrumento denominado *Informe de Detección Visual Rápida de Vulnerabilidad Sísmica para Edificaciones* (FEMA P-154), el cual deberá ser elaborado por un profesional competente. Este informe permitirá determinar si la edificación cumple con los criterios mínimos de seguridad estructural y, por tanto, es susceptible de regularización sin la necesidad de análisis estructurales adicionales.

La aplicación del procedimiento simplificado se limitará exclusivamente a edificaciones destinadas a uso residencial y/o mixto, que cumplan simultáneamente con las siguientes condiciones técnicas:

- Altura máxima de hasta dos pisos sin subsuelos;
- Distancia entre ejes de columnas máxima de 5,00 metros;
- Altura entre pisos no superior a 3,00 metros; y,





- En el caso de uso mixto deberá cumplir la capacidad máxima de ocupación de 20 personas en planta baja y hasta 10 personas por cada área de 50 metros cuadrados de uso comercial en planta alta, dependiendo la actividad económica.

b) Procedimiento ordinario. - El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitida por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del ámbito urbano o rural del cantón Mejía.

Art. 17.- Informe de cumplimiento de ejecución de obra. - En los casos en que la construcción esté sujeta a la ejecución de obras de reforzamiento estructural, esta deberá obligatoriamente acogerse al procedimiento ordinario de regularización. Para tal efecto, el promotor responsable de la ejecución de la obra deberá presentar un informe técnico final de cumplimiento, dirigido a la Dirección de Planificación Territorial.

Dicho informe deberá contener de manera detallada todas las evidencias que acrediten la correcta ejecución del reforzamiento estructural, tales como registros fotográficos, resultados de ensayos de laboratorio, fichas técnicas de materiales y demás documentación técnica pertinente, que respalde el cumplimiento de las normas técnicas aplicables.

La Dirección de Planificación Territorial, en ejercicio de sus atribuciones, podrá realizar inspecciones de verificación in situ y requerir información adicional que considere necesaria antes de emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Sección 3a. Etapas del procedimiento

Art. 18.- El procedimiento administrativo para la regularización de construcciones informales se desarrollará mediante etapas secuenciales, continuas y articuladas, conforme a lo dispuesto en la presente sección.

Art. 19.- Del inicio del procedimiento. - El administrado deberá presentar en la ventanilla única del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía el formulario oficial de regularización y los requisitos generales establecidos en el artículo 13 de la presente ordenanza, así como los especificados





en el anexo técnico N°1. La presentación de esta documentación constituirá el inicio formal del procedimiento de regularización.

Art. 20.- De la Verificación Técnica. – Una vez iniciado el proceso de regularización, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada. En caso de constatar que la documentación está incompleta, se requerirá al administrado que subsane las observaciones en un plazo máximo de diez (10) días. Transcurrido dicho término sin respuesta, se dispondrá el archivo del expediente, debiendo el administrado iniciar un nuevo proceso, cumpliendo con los requisitos y presupuestos legales vigentes.

De haberse cumplido los requisitos documentales o completada la información solicitada, la Dirección de Planificación Territorial realizará el análisis de la documentación presentada y ejecutará una inspección técnica preliminar para verificar la veracidad de la información entregada.

Cabe señalar que, en el procedimiento simplificado, la inspección técnica será facultativa y estará sujeta al análisis que realice el técnico encargado sobre la documentación presentada.

Art. 21.- Del Pronunciamiento Técnico: La Dirección de Planificación Territorial, con base en el análisis detallado de cada expediente, emitirá el pronunciamiento técnico correspondiente, sujeto a las siguientes condiciones según la naturaleza de la edificación objeto de regularización:

- a. Cuando se constate que la edificación cumple con los requisitos técnicos, normativos y legales vigentes, sin requerir intervención adicional, el pronunciamiento dispondrá la emisión y entrega del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.
- b. En caso de que se identifiquen la necesidad de obras de reforzamiento estructural, conforme a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), el pronunciamiento técnico condicionará la regularización a la emisión de la Licencia Municipal de Intervención Constructiva, autorizando la ejecución de dichas obras previas a la obtención del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Art. 22.- Autorización de intervención constructiva. - Una vez emitida la licencia a que se refiere el literal b) del art. 21, el administrado dispondrá de un plazo máximo de un (1) año calendario para ejecutar las obras de reforzamiento estructural, plazo que podrá ser prorrogado una sola vez hasta por un máximo de seis (6) meses, previa presentación de solicitud debidamente justificada y suscrita por los promotores de la regularización ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.



La autorización o denegación de la prórroga estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, la cual resolverá conforme a los fundamentos técnicos presentados por los promotores de la regularización. En caso de que no se otorgue la prórroga o haya vencido el plazo establecido sin que se haya efectuado el reforzamiento correspondiente, se procederá al archivo del expediente de regularización.

Al finalizar el proceso constructivo de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar tres (3) informes de avance de obra: Estado actual, proceso de ejecución del reforzamiento estructural principal y al finalizar el reforzamiento. Estos informes se remitirán a la Dirección de Planificación Territorial para su verificación.

Art. 23.- Finalización del proceso. - El procedimiento de regularización concluirá con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, cuya entrega dependerá del pronunciamiento técnico correspondiente, el cual podrá ordenar su emisión directa o condicionar su otorgamiento a la conclusión previa de las obras de reforzamiento establecidas.

En los casos en que se dispongan obras de reforzamiento estructural, el profesional responsable deberá presentar a la Dirección de Planificación Territorial los informes técnicos detallado en la presente ordenanza. Posteriormente, se programará una inspección de verificación para constatar el cumplimiento de las condiciones técnicas aprobadas, en concordancia con los planos presentados, la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y demás normativa aplicable. Si de dicha inspección se confirma el cumplimiento íntegro de los requisitos técnicos y legales, la Dirección de Planificación Territorial procederá a emitir el Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Con la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se declara formalmente concluido el procedimiento de regularización, quedando la edificación reconocida como legalmente regularizada. Este hecho deberá ser notificado a la Comisaría de Construcciones y a la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros, para los registros y actualizaciones correspondientes conforme a sus competencias legales.

Art. 24.- Archivo anticipado del procedimiento. — Las solicitudes de regularización de construcciones podrán ser archivadas antes de la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada en los siguientes supuestos:

- a. Si el administrado incumple el plazo establecido para la ejecución de las obras de reforzamiento, el procedimiento será declarado automáticamente sin efecto, notificándose su archivo.





- b. Cuando los informes técnicos de evaluación estructural determinen que la edificación adolece de ruina o conlleva un riesgo inminente que impide su intervención segura, se negará la autorización de regularización y se notificará a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos para que adopte las medidas preventivas y ordene la desocupación del inmueble.

Sección 4a.
De la tasa de Regularización

Art. 25.- El perfeccionamiento del procedimiento de regularización de construcciones informales estará condicionado al pago del valor correspondiente por la revisión del estudio técnico presentado.

Dicho pago deberá efectuarse con carácter previo a la emisión del Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada. El cálculo del valor se realizará en función de la naturaleza y características técnicas de la edificación objeto de regularización, considerando para el efecto los criterios establecidos en la siguiente tabla:

1,2% - m².

Construcciones residenciales	Uno punto setenta por ciento (1.70%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones comerciales	Uno punto noventa por ciento (1.90%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.
Construcciones industriales	Dos puntos uno por ciento (2.1%) del valor del Salario Básico Unificado multiplicado por el número de metros cuadrados regularizados.

Art. 26.- Exenciones. - Las entidades públicas no estarán sujetas al pago de la tasa de regularización, siempre que la construcción a regularizar atienda un fin social.

Las viviendas de interés social construidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Pichincha o el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, están exentas del pago de la tasa por aprobación de la regularización por una única vez, siempre y cuando no hayan tenido procesos previos de regularización o aprobación de planos arquitectónicos.

En los casos en que se haya realizado ampliaciones o modificaciones a la vivienda de interés social de acuerdo al plano tipo hasta un máximo de 100 metros cuadrados también están exentas del pago de la tasa de regularización.

$\left[\begin{matrix} 1,1\% \\ 1,2\% \end{matrix} \right] \cdot 2,10\%$





TÍTULO IV ESTÁNDARES PARA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

CAPITULO I ESTÁNDARES FUNCIONALES Y URBANÍSTICOS

Art. 27.- Redistribución de coeficiente de ocupación de suelo (COS). – En cumplimiento con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo en relación al porcentaje de ocupación establecido para planta baja como el porcentaje de ocupación total del terreno, el coeficiente de ocupación de suelo para regularización de construcciones puede redistribuirse en diferentes formas de ocupación según lo que determine la dirección de planificación territorial mediante informe técnico, sin que el coeficiente total se incremente, por lo que se otorgará la forma de ocupación más favorable al usuario.

La redistribución de coeficientes de ocupación de suelo también se aplicará en aquellos predios en los que por afectaciones o retiros no se pueda garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros, o el área y dimensiones que se determine técnicamente en proyectos de vivienda de interés social aprobadas por la Dirección de Planificación Territorial o el ente rector competente, en cuyo caso se redistribuirá el COS en las formas de ocupación que determine la Dirección de Planificación Territorial según su criterio técnico, con el fin de garantizar la construcción de una vivienda de por lo menos 6 por 10 metros en las áreas no afectadas.

Los informes de la Dirección de Planificación Territorial son habilitantes para el otorgamiento de las licencias urbanísticas que autorizan las intervenciones constructivas.

Art. 28.- Área mínima construible.- para todos los casos con el fin de que todos los ciudadanos ejerzan el derecho a la ciudad se permite por lo menos 60m² de construcción por los pisos que habilite el PUGS en altura en todo el territorio cantonal, para lo que la Dirección de Planificación Territorial podrá variar la forma de ocupación y coeficiente de ocupación de suelo mediante informe técnico sin requerir de otro elemento o dictamen, excepto en zonas de protección o riesgo, para estas zonas solicitará informe de factibilidad de la unidad administrativa pertinente.

Art. 29.- Exoneración de parqueaderos para la promoción de la movilidad sostenible.- Se exonera normativamente de parqueaderos a los lotes que requieran de este tipo de exoneración por no tener cabida o COS suficiente para la planificación de sus actividades motivado por la solicitud del interesado, en este caso estas propiedades deberán pagar a la municipalidad el equivalente al avalúo catastral del terreno por metro cuadrado, multiplicado por 12 por cada parqueadero que se pretende exonerar, además, dicha propiedad por única vez deberá generar un única unidad espacial con área equivalente a 12 metros





cuadrados para otros modos de transporte sostenible como la bicicleta o transportes eléctricos preferentemente en planta baja, de no ser posible se justificará con un espacio de parqueadero o almacenaje para por lo menos 4 bicicletas. Para esto se requerirá del informe técnico de la dirección de planificación motivado por la solicitud del administrado y el correspondiente comprobante de pago, previo a la aprobación del proyecto en el que se tendrá que hacer constar este particular.

No se exonerará de parqueaderos a propiedades con usos comerciales, industriales u otros de más de 350 metros cuadrados, bares discotecas, karaokes o restaurantes de más de 150 metros cuadrados, a usos residenciales del grupo B en adelante que superen las 10 unidades según lo que determina el artículo 5 sobre la clasificación por número de unidades de vivienda, para la declaratoria de propiedad horizontal de la Ordenanza de Propiedad Horizontal del Cantón Mejía sancionada el 01 de septiembre de 2017.

Los administrados podrán justificar la existencia de parqueaderos para cumplir con la norma mediante un contrato de arrendamiento de un área funcional para parqueaderos equivalente a la solicitada en la normativa en una zona cercana a no más de 200 metros de la edificación requirente de los parqueaderos.

CAPITULO II ESTÁNDARES ESTRUCTURALES

Art. 30.- Estándares estructurales. – Son los estándares mínimos exigibles a una estructura según la normativa aplicable en la fecha en la cual fue edificada, para esto el profesional a cargo del proyecto deberá solicitar un informe de la edad de la construcción a la Dirección de Geomática Avalúos y Catastros en caso de que sea necesario regularizar construcciones edificadas con normativas anteriores, excepto para edificaciones que requieran realizar ampliaciones o modificaciones estructurales, las que deberán cumplir con la norma vigente.

TÍTULO V DEL ACOPLAMIENTO A LA POTESTAD SANCIONADORA

Art. 31.- Del resarcimiento jurídico. – La regularización de construcciones informales no exime al administrado de las responsabilidades derivadas de la inobservancia del ordenamiento jurídico vigente, particularmente por la ejecución de edificaciones sin contar con las autorizaciones correspondientes. En tal virtud, la tramitación del procedimiento de regularización no suspende, extingue ni impide el inicio o la continuidad de los procedimientos administrativos sancionadores que se deriven de la verificación de incumplimientos legales.





La regularización podrá ser considerada, cuando así lo determine la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con el órgano de control competente, como una medida de resarcimiento o reparación frente a la transgresión de la normativa urbanística, técnica o ambiental, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones administrativas, civiles o penales que correspondan conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Art. 32.- De los procedimientos sancionadores en curso o concluidos. – En los casos en que, con ocasión de una construcción informal sujeta a regularización, se haya iniciado un procedimiento administrativo sancionador y el administrado previamente inicio el trámite de regularización, el Comisario de Construcciones podrá solicitar de oficio o a petición de parte a la Dirección de Planificación Territorial un informe sobre el estado del trámite de regularización; en cuyo caso podrá suspender el término de la sustanciación del procedimiento administrativo sancionador hasta 90 días término. En caso de que esta resulte favorable y se emita el correspondiente Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada, se procederá al archivo del expediente sancionador, siempre que este no haya concluido con resolución firme.

En los casos en los que el procedimiento sancionador haya culminado con la imposición de una sanción, el órgano de control podrá, como medida de ejecución, disponer la regularización obligatoria de la construcción informal. El incumplimiento de esta disposición podrá dar lugar a la imposición de multas coercitivas conforme a lo previsto en la normativa aplicable.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que haya ejecutado edificaciones sin las debidas autorizaciones urbanísticas o constructivas o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, tiene la obligación de someterse al procedimiento de regularización previsto en la presente ordenanza, siempre que su caso se enmarque dentro de los supuestos admisibles establecidos en esta norma.

SEGUNDA. – Se incorpora como parte integrante de esta ordenanza el Anexo Técnico No. 1, que establece los requisitos técnicos, formatos y procedimientos específicos aplicables tanto al procedimiento ordinario como al procedimiento simplificado de regularización de construcciones existentes. El cumplimiento de lo dispuesto en dicho anexo será obligatorio para el administrado y para la Dirección de Planificación Territorial, en todas las fases del trámite.

TERCERA. - Cuando exista actos normativos de aprobación de coeficientes de uso de suelo y formas de ocupación en urbanizaciones y fraccionamientos aprobados previa a la vigencia del PUGS la Dirección de

EN UN PLAZO
MÁXIMO
DE
24
MESES
A PARTIR
DE LA
VIGENCIA
DE LA
PRESENTE
ORDENANZA





Planificación Territorial respetará dichos actos normativos para el otorgamiento de aprobación de proyectos y licencias de construcción, siempre que estos sean más favorables para el administrado.

CUARTA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en ejercicio de sus atribuciones legales, asumirá la responsabilidad directa del control, inspección y notificación de las edificaciones de carácter informal existentes en la jurisdicción del cantón Mejía. Esta labor deberá ejecutarse de forma planificada, conforme al cronograma operativo, priorizando los sectores con mayor concentración de construcciones no regularizadas.

QUINTA. - Las disposiciones de la presente ordenanza prevalecerán sobre cualquier otra ordenanza o norma local de igual o menor jerarquía que haga referencia a regularización de construcciones, y en caso de una duda de interpretación se aplicará la presente ordenanza.

- DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA. - La Dirección de Comunicación Social del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mejía en un término de 60 días será responsable de la difusión integral de la presente ordenanza. Para tal efecto, utilizará todos los medios de comunicación institucional disponibles, tanto físicos como digitales, incluyendo redes sociales, boletines informativos, página web oficial, prensa escrita y radio local.

Asimismo, se organizarán espacios de socialización dirigidos a la ciudadanía, con el propósito de asegurar una comprensión clara, precisa y oportuna sobre los alcances, requisitos, beneficios y obligaciones establecidos en el régimen de regularización de construcciones informales. Estas jornadas deberán priorizar las zonas del cantón con mayor incidencia de edificación informal, garantizando la participación activa de los diversos sectores sociales.

Para el cumplimiento de este objetivo, se contará con la asistencia y coordinación de las diferentes dependencias municipales competentes, en especial de la Dirección de Planificación Territorial, a fin de fortalecer el enfoque técnico y territorial de las acciones de difusión.

SEGUNDA. - La Comisaría Municipal de Construcciones, en coordinación con las demás dependencias municipales competentes, elaborará e implementará un acto normativo que regule el ejercicio de la potestad sancionadora, específicamente en materia de construcciones y que dentro de esta recoja el régimen de regularización establecido en la presente ordenanza. Dicho instrumento deberá establecer los mecanismos de articulación procedimental y normativa que permitan compatibilizar las acciones de control con los procesos de regularización, asegurando el respeto al debido proceso administrativo, la proporcionalidad de las sanciones y la eficacia del régimen jurídico aplicable, en un término de 90 días.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

TERCERA.- La Dirección de Planificación Territorial establecerá los formatos y contenidos de los insumos necesarios para la regularización, en un término de 30 días de la sanción de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su difusión previa en el portal institucional del GAD Municipal del Cantón Mejía y en carteleras informativas de las dependencias de planificación territorial.

El Alcalde o Alcaldesa dispondrá su ejecución inmediata, y las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, Gestión de Riesgos, ~~Comisaría de Construcciones~~ y Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros deberán adoptar las medidas necesarias para su aplicación efectiva dentro del plazo de treinta (30) días contados desde la publicación, incluyendo la emisión de formularios, instructivos y protocolos administrativos correspondientes.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal, el xxx de marzo de 2025.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRIMER VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO CANTONAL



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Cantonal Mejía, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de xxxxx y xxxxx. - Mejía, a xxx de marzo del 2023.

XXXXXXXXXXXX

Página 29 de 39



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO CANTONAL

ALCALDÍA DEL MEJÍA. - Machachi, xxx de marzo de 2024.

EJECÚTESE:

Wilson Humberto Rodríguez
ALCALDE DEL CANTÓN MEJÍA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Wilson Humberto Rodríguez, alcalde del Cantón Mejía, el xxx de marzo de 2024.- Machachi, xxx de marzo de 2024.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO CANTONAL

NOTA: El anexo que forma Part

e del expediente de esta Ordenanza, podrá ser revisado en el Archivo de la Secretaria General del Concejo.

Página 30 de 39



Dirección de
**Planificación
Territorial**

DIR. Machachi, Palacio Municipal
José Mejía E-50 y Simón Bolívar
TELF. 023819250 Ext: 242
www.municipiodemejia.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

8

200

\$ ~~777~~ 1600 - 100 -
\$ 300600 - 100.
\$ 50 50.- REQUISITOS.
\$ 200 - CASH.

\$ 1400 =
\$ 2.750 =
L.

ANEXO TÉCNICO No. 1

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico, técnico y administrativo para la regularización excepcional de edificaciones informales que hayan sido ejecutadas sin contar con las autorizaciones municipales o en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados en el territorio del cantón Mejía, tanto en suelo urbano como en suelo rural, ya sean públicas o privadas, con el fin de obtener el acto administrativo de regularización denominado Certificado de Habitabilidad de Construcción Regularizada.

Suplementación

1. PROCESO ORDINARIO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

El procedimiento ordinario de regularización se aplicará a todas aquellas construcciones informales que no cumplan las condiciones para acogerse al procedimiento simplificado y que hayan sido ejecutadas sin respectivo permiso de construcción o licencia municipal urbanística de intervención constructiva o, en su defecto, no están construidas de acuerdo con los parámetros autorizados emitida por la Dirección de Planificación Territorial, dentro del ámbito urbano o rural del cantón Mejía.

1.1. REQUISITOS ESPECÍFICOS DIFERENCIADOS POR TIPOLOGÍAS

**TIPOLOGÍA EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y/O MIXTAS DE HASTA 3
PISOS Y MÁXIMO 500M2 DE AREA BRUTA**





1.1.1. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3-juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES SUPERIORES A 3 PISOS Y/O SUPERIORES A 501 M2

1.1.2. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal.
- b. Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente y bajo la consideración del profesional responsable.
- c. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MENORES A 120 m2

1.1.3. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

- a. Análisis modal espectral





- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1 y 2, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

TIPOLOGÍA EDIFICACIONES ESENCIALES, ESTRUCTURAS DE OCUPACION ESPECIAL, ESTRUCTURAS INDUSTRIALES MAYORES A 120 m²

1.1.4. Estudio estructural detallado, considerando como mínimo:

1.1.4.1 Verificación de la capacidad de los elementos mediante análisis no lineal, cumpliendo los objetivos de desempeño conforme a la norma NEC:

- a. Estructuras esenciales: deberán ser rehabilitadas al menos para el objetivo de
- ~~b.~~ rehabilitación básica de seguridad (k y p)
- 6 Estructuras de ocupación especial e industrial: deberán ser rehabilitadas para un objetivo limitado (g y l).

1.1.4.2 Propiedades mecánicas de los materiales que deberán ser determinadas mediante la ejecución de pruebas físicas y ensayos según la normativa vigente.

1.1.4.3 En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el cumplimiento con el análisis mencionado en el numeral 1, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

2. PROCESO SIMPLIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES





Se entiende por procedimiento simplificado de regularización aquel trámite administrativo que no exige la realización de una evaluación estructural detallada, en razón de que la edificación objeto del procedimiento no presenta evidencias de peligros estructurales ni requiere obras de reforzamiento.

2.1. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

En caso de requerir un estudio estructural detallado se deberá presentar como mínimo:

2.1.1. Estudio estructural detallado que contenga:

- a. Análisis modal espectral
- b. Análisis estático equivalente de la estructura
- c. Propiedades mecánicas de los materiales que podrán ser determinadas a partir de documentos técnicos o planos estructurales existentes validados por alguna entidad; en estos casos, se aplicará un factor de incertidumbre menor o igual a 0.75. En caso de no contar con algún documento validado, en caso del hormigón se realizará ensayos para determinar su resistencia y para otro tipo de materialidad se presentará ensayos y/o fichas técnicas según la normativa vigente.
- d. Ensayo de escaneo del armado de los elementos estructurales, o en su defecto, evidencia que respalde el armado considerado en el estudio.
- e. En caso de que la estructura requiera un reforzamiento, se deberá presentar el análisis estructural correspondiente, acompañado de los planos técnicos respectivos. (3 juegos firmados físicamente)

3. DESARROLLO DE REQUISITOS

3.1. Declaración juramentada para regularización – La declaración juramentada, suscrita por el propietario de la edificación y el profesional a cargo del estudio, promotores del proyecto, deberá contener las siguientes declaraciones:

- 3.1.1. Que la información presentada dentro del proceso de regularización es veraz, legal y auténtica; así mismo que, cumple con los parámetros de seguridad estructural y funcionalidad.
- 3.1.2. Que exime a la municipalidad de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que dieran lugar producto de la información que el promotor entrega dentro del trámite de regularización correspondiente.
- 3.1.3. Declaración expresa sobre el área ser regularizada, el año de construcción de la vivienda.
- 3.1.4. Que la implantación de la construcción no afecta a terceros, ni esta implantada en zonas de riesgo.





- 3.2. Memoria fotográfica:** mínimo 6 imágenes actualizadas de la edificación, tanto de exteriores como de espacios interiores. (1 foto mínima por cada ambiente y 1 por cada fachada)
- 3.3. Levantamiento topográfico georreferenciado:** debe estar debidamente certificado por la dirección de Geomática, Avalúos, y Catastros, en el sistema de coordenadas DATUM UTM-WGS84 17S con los datos y firma del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
- 3.4. Estudio estructural detallado.** – Estudio técnico conformado por los siguientes documentos:
- 3.4.1.** Memoria de cálculo de la estructura existente y en caso de requerir incluir el análisis y diseño del reforzamiento estructural.
 - 3.4.2.** Estudio geotécnico
 - 3.4.3.** Ensayos de laboratorio validados por un especialista.

Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.

- 3.5. Memoria técnica:** El documento deberá contener como mínimo los siguientes parámetros:

- 3.5.1.** Utilidad y descripción del proyecto.
- 3.5.2.** Sistema estructural.
- 3.5.3.** Detalles que evidencien gráficamente la geometría de los elementos estructurales, tales como vigas, columnas, losas, cimentaciones y cualquier otro componente estructural relevante.
- 3.5.4.** Parámetros utilizados para definir las cargas sísmicas de diseño y cortante basal
- 3.5.5.** Espectro de diseño.
- 3.5.6.** Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo (f'_c , módulo de elasticidad etc.)
- 3.5.7.** Combinaciones de carga.
- 3.5.8.** Especificación de secciones utilizadas (dimensiones, materiales).
- 3.5.9.** Cuadro de modos de vibración con la respectiva revisión de resultados, interpretación y conclusiones técnicas (UX, UY, UZ, Sum UX, Sum UY, Sum UZ).
- 3.5.10.** Comprobación de participación de masas en análisis modal conforme al capítulo de peligro sísmico de la NEC-15.
- 3.5.11.** Comprobación del cortante estático y dinámico de acorde a la NEC-15.
- 3.5.12.** Gráfica de derivas inelástica finales.
- 3.5.13.** Presentación de evidencia de diseños de los elementos soportantes (cuantías requeridas o radios demanda/capacidad).



SECRETARÍA

FIRMA ELECTRONICA



- 3.5.14. Presentación de los esfuerzos de punzonamiento y capacidad de suelo en la cimentación conforme a los estados de carga correspondientes.
 - 3.5.15. Verificación de conexiones, columna fuerte - nudo fuerte - viga débil.
 - 3.5.16. Conclusiones técnicas y recomendaciones.
 - 3.5.17. En caso de que aplique según la tipología adjuntar el análisis y diseño de reforzamiento estructural.
 - 3.5.18. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) capítulo Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras (NEC-SE-RE) o sus actualizaciones, y en el ASCE41, con la correspondiente justificación técnica.
- 3.6. Estudio geotécnico de suelo:** El documento deberá considerar la cimentación existente y contener como mínimo lo siguientes parámetros:
- 3.6.1. Indicación del nivel freático
 - 3.6.2. Capacidad portante del suelo
 - 3.6.3. Asentamientos calculados incluyendo los diferenciales
 - 3.6.4. Planos de localización regional y local
 - 3.6.5. Ubicación de los trabajos en campo
 - 3.6.6. Registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de laboratorio.
 - 3.6.7. Factibilidad de ampliación
 - 3.6.8. Conclusiones y recomendaciones
 - 3.6.9. Cualquier aspecto técnico no considerado dentro los lineamientos anteriores debe ser realizado y justificado de acuerdo con lo que estipula la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).
- 3.7. Planos:** Todos los planos deberán cumplir con lo siguiente:

Formato: A1, Incluir el cuadro de sellos de 15 por 15 cm, incluir los datos del predio (clave catastral), datos del propietario y apoderado (nombre, número de cédula, poder) y del profesional (nombre, número de cédula, registro municipal y Senescyt). Firma de el o los propietarios, o el representante legalmente autorizado y el profesional encargado.

3.7.1. Para los planos arquitectónicos deberá contener como mínimo:

- 3.7.1.1.** Implantación general (conforme el levantamiento topográfico georeferenciado validado por la Dirección de Geomática, Avalúos y Catastros), que contendrá:
 - a. Ubicación del lote en un radio mínimo de 100m con respecto a su entorno más cercano.
 - b. Orientación.





- c. Acotación de ejes de vías y ancho de acera, e identificar los nombres respectivos de las vías.
 - d. Acotación de todos los linderos generales del lote.
 - e. Acotación de los retiros frontales, laterales y posterior.
 - f. Acotación de edificaciones y separación entre bloques.
 - g. Niveles correspondientes al lote, terrazas accesibles e inaccesibles.
 - h. Porcentajes de inclinación de cubiertas.
 - i. Identificación de áreas de afectación, derecho vial, franjas de protección conforme lo establecido en la normativa vigente.
 - j. Definición de áreas abiertas a enajenar y comunales, incluyendo parqueaderos, de ser el caso.
 - k. Escala medible que permita visualizar claramente el plano.
- 3.7.1.2.** Plantas arquitectónicas serán presentadas en escala 1:100 que deberá contener ejes de columnas, medidas parciales y totales de los ambientes, espesores de paredes, apertura de vanos como puertas y ventanas, niveles, denominación de espacios arquitectónicos, debidamente amoblados.
- 3.7.1.3.** Cortes arquitectónicos mínimo dos cortes un longitudinal y un transversal y en casos especiales tantos cortes como sean necesarios, sea esto por desniveles del terreno o por el tipo de terreno donde se pretende regularizar, en la misma escala de las plantas; estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionados con las respectivas cotas. Se tomará como cota de referencia a la acera como nivel $\pm 0,00\text{m}$. Si el inmueble tiene dos calles, se tomará como referencia la del nivel inferior.
- 3.7.1.4.** Fachadas deberán estar identificadas con relación a la orientación del proyecto. Se utilizará la misma escala adoptada para plantas y cortes, se presentarán todas las fachadas de las construcciones y de ser el caso una fachada general de todas las construcciones existentes en el lote.
- 3.7.1.5.** Cuadro de áreas conforme el siguiente esquema:





- 3.8.1.4. De ser necesario Reforzamiento: Cortes y detalles según el reforzamiento considerado.
- 3.8.1.5. Consideraciones técnicas del proyecto: capacidad portante del suelo, recubrimiento de los principales elementos estructurales, cargas adoptadas (viga y muerta), propiedades de materiales, normativa de diseño y demás consideraciones que se crean convenientes por parte del profesional a cargo del diseño de la edificación.
- 3.8.1.6. Detalles: Se puede agregar detalles complementarios (detalles de vigas y columnas de confinamiento, detalles de cumbrero, detalles de vigas de borde, detalle de conexiones viga-columna, entre otros)



