



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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MEJÍA.**

CONSIDERANDO:

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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*



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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 (...)"*;

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. El Concejo Municipal Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mejía; expide la:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN MEJÍA

TÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 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 Gobierno Autónomo Descentralizado 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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

Artículo 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 Gobierno Autónomo Descentralizado 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.

Artículo 3.- Principios Rectores. - La interpretación, aplicación e implementación de la presente ordenanza se registrará 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 y la ley.
- 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 del Cantón Mejía, 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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 y la ley.

- 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 y la ley.
- 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 y la ley.
- g) **Temporalidad.** – La regularización de construcciones informales son de carácter temporal, limitando el proceso de regularización 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.

Artículo 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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 y 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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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. Son 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 Gobierno Autónomo Descentralizado 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

Artículo 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. En ningún caso reemplaza el procedimiento de aprobación de proyectos establecido en la ordenanza local que regula las construcciones en el cantón Mejía.

Artículo 6.- De los efectos jurídicos de la regularización. - La emisión del certificado de habitabilidad de construcción regularizada, una vez concluido el



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

Artículo 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 las 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

Artículo 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;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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 y aprobado por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Riesgos.
4. Construcciones existentes que cuenten con proyectos arquitectónicos previamente aprobados, que 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.

Artículo 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;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial y/o Municipal), línea férrea, líneas de alta tensión, polducto 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, 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 correspondientes a la edificación original sometida a régimen de propiedad horizontal;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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.

Artículo 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.

Artículo 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;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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.

Artículo 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

Artículo 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 del 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;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

-
- 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;



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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; y,
- 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.

Artículo 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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; y,

- 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.

Artículo 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

Artículo 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:



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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 Municipal del Cantón Mejía.

Artículo 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

Artículo 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.

Artículo 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 del Cantón Mejía.

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

Artículo 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.

Artículo 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:



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

- 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 **sugiera** la desocupación del inmueble.

Sección 4a.

De la tasa de Regularización

Artículo 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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

Artículo 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

CAPÍTULO I

ESTÁNDARES FUNCIONALES Y URBANÍSTICOS

Artículo 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

Artículo 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

Artículo 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

Artículo 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.



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA

SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

Artículo 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 inició 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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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.

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



GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA
SECRETARÍA GENERAL



Administración 2023 - 2027

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

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el señor Alcalde y publicada en el Registro Oficial, así como en la gaceta oficial del dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía.