



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

**CONSIDERANDO:**

*Que, los Arts. 238 de la Constitución de la República del Ecuador; 1; 2 literal a); 5; y, 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;*

*Que, los Arts. 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y 53 del COOTAD, otorgan a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la facultad de legislar y fiscalizar;*

*Que, el Art. 56 del COOTAD determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización;*

*Que, los Arts. 7; 29 literal a); y, 57 literal a) del mismo Código faculta al concejo municipal la facultad normativa, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;*

*Que, el Art. 322 del COOTAD, dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;*

*Que, una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado es regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; conforme lo dispone el literal o) del artículo 54 del COOTAD;*

*Que, entre las funciones y competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal, consta establecer y ejercer el control del régimen de uso y ocupación del suelo, acorde a lo previsto en los Arts. 54 literal c) y 55 literal b) del COOTAD, en concordancia con el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador;*

*Que, se debe armonizar la normativa local con las necesidades de la población y el desarrollo cantonal;*



*Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica de Discapacidades, garantizará a las personas con discapacidad la accesibilidad y utilización de bienes y servicios...En toda obra pública y privada de acceso público, urbana o rural, deberán preverse accesos, medios de circulación, información e instalaciones adecuadas para personas con discapacidad. Los gobiernos autónomos descentralizados dictarán las ordenanzas respectivas para el cumplimiento de este derecho de conformidad a las normas de accesibilidad para personas con discapacidad dictadas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y al diseño universal.*

*Que, la Disposición Transitoria Vigésimo Segunda del COOTAD, dispone: "Normativa territorial.- En el período actual de funciones, todos los órganos normativos descentralizados deberán actualizar y codificar las normas vigentes en cada circunscripción territorial y crearán gacetas normativas oficiales, con fines de información, registro y codificación."; y,*

*En uso de las facultades legales*

**EXPIDE:**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES  
DEL CANTÓN MEJIA**

**CAPÍTULO I  
ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** *La presente tiene por objeto regular, aprobar y controlar: la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras; así como, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y, en general, todo lo que tiene relación con la construcción que se realicen dentro del Cantón Mejía tanto en el área urbana como rural.*

**Art. 2.-** *Previamente a realizar los trabajos de construcción detallados en el artículo anterior, los propietarios o sus representantes legalmente autorizados, obtendrán del GAD Municipal del Cantón Mejía, una vez cumplido los requisitos; la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales, los estudios que se exijan según la tipología de la construcción y el permiso definitivo; o el permiso de trabajos varios, según sea el caso.*



## **CAPÍTULO II**

### **DE LA PLANIFICACION, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, REMODELACIÓN, RESTAURACIÓN, MODIFICACIÓN O AMPLIACIÓN DE EDIFICACIONES**

*Art. 3.- Previamente a iniciar la construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación de edificaciones, se presentará una solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial, para la aprobación de los planos y emisión del permiso de construcción, adjuntando los siguientes requisitos:*

- a) Informe de Regulación Cantonal vigente (IRC);*
- b) Se deberá cumplir con las normas INEN de Construcción y el informe de Regulación Cantonal, para una construcción de hasta 48 m2, considerada como mediagua;*
- c) Se presentarán planos arquitectónicos, estructurales y todos los requisitos solicitados por la Dirección de Planificación Territorial, con lo cual se seguirá el trámite correspondiente para la aprobación de planos, en todos los demás proyectos, que no se consideren mediagua;*
- d) Se presentarán los estudios necesarios según la tipología de construcción de conformidad con las normas de arquitectura y urbanismo, las mismas que serán presentadas por triplicado, en formato INEN A1, firmados por el o los propietarios, o el representante legalmente autorizado y el profesional proyectista, en el que constarán los nombres y apellidos completos en forma legible; y, el N° de Registro Municipal del profesional proyectista calificado por el GAD Municipal de Cantón Mejía.*
- e) Se controlará y se exigirá que las construcciones se diseñen, construyan, remodelen y habiliten, dando cumplimiento a las “Normas Técnicas INEN sobre Accesibilidad de las Personas con Discapacidad al medio físico” y de aquellas normas que se dictaren a futuro.*

*De no haberse tomado en cuenta estas condiciones y aquellas referidas en el inciso anterior, la Dirección de Planificación Territorial, hará conocer al Comisario Municipal de Construcciones para que dé inicio al procedimiento administrativo sancionador.*

*El trámite de aprobación de proyectos nuevos modificatorios o ampliatorios de construcción, se atenderá en el término de 10 días.*

*Los proyectos contendrán:*



**Plantas.-** 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 y cualquier otra medida que permita facilitar la aprobación del proyecto.

**Cortes.-** Se presentarán un mínimo de dos cortes un longitudinal y un transversal y en casos especiales tantos cortes como sean necesarios en el proyecto a ser aprobado, sea esto por desniveles del proyecto o por el tipo de terreno donde se pretende planificar, en la misma escala de las plantas; estos deberán contemplar el desarrollo de escaleras si hubieren, deberán ser dimensionados con las respectivas cotas. Se tomara como cota de referencia a la acera como nivel  $\pm 0,00$ . Si el inmueble tiene dos calles, se tomará como referencia la del nivel inferior.

**Fachadas.-** Las fachadas deberán estar identificadas con relación a la orientación del proyecto. Se utilizará la misma escala adoptada para plantas y cortes.

**Cubiertas.-** En cubiertas inclinadas deberá contener el porcentaje de inclinación y de ser planas, el nivel correspondiente de hasta una altura máximo de tres metros en los retiros laterales.

**Implantación.-** Constarán con acotación de linderos generales del terreno, retiros frontales, laterales y posterior, identificación de áreas de afectación, áreas de protección superficie total del terreno y de la o las construcciones a realizarse, niveles, ejes de vías, ancho de acera, orientación, la escala medible que permita visualizar claramente el proyecto.

**Instalaciones hidrosanitarias.-** Deberán presentar en planos independientes a escala 1:100 con su respectiva simbología. Se indicará el diámetro y materiales de bajantes, tubería sanitaria, tubería de agua potable fría y caliente, accesorios, ubicación de cajas de revisión de las instalaciones de aguas lluvias y servidas. Constará la red de distribución del servicio de agua potable, especificando en cada tramo el diámetro de la tubería, salidas o puntos de agua; y, localización del medidor o medidores en la parte frontal.

**Instalaciones eléctricas.-** En los planos de instalaciones eléctricas se expresarán los diversos circuitos especificando el diámetro de la tubería y el número de cables,



la localización de puntos para el alumbrado, toma corrientes, puntos especiales, interruptores, tableros de control, caja de medidores, etc.

- f) *En todo proyecto arquitectónico residencial que supere los 600 metros y/o comercial e industrial que supere los 400m<sup>2</sup> de construcción, los planos de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas serán firmados por los profesionales especializados respectivos, adjuntando la documentación de respaldo que avale su título profesional y su registro municipal. Conjuntamente a los planos; se adjuntarán las memorias técnicas correspondientes a todas las ingenierías, y el estudio de suelos;*
- g) *Para el caso de proyectos industriales y comerciales, se presentarán además, los estudios del sistema contra incendios, diseño de la planta de tratamiento de aguas servidas, telecomunicaciones, estudio vial, estudio de suelos, impacto ambiental o su equivalente dependiendo del nivel de impacto, o el estudio que la Dirección de Planificación Territorial estime necesaria según el caso;*
- h) *Plano o croquis de ubicación del predio, respecto de su entorno más cercano, con un radio mínimo de 100m, identificación de calles, intersecciones y puntos de referencia;*
- i) *Cuadro de áreas de conformidad con el siguiente esquema:*

<b>ÁREA DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURA:</b>					
<b>ÁREA DEL TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:</b>					
<b>NIVEL</b>	<b>USOS</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>ÁREA NO COMPUTABLE</b>		<b>ÁREA UTIL</b>
			<b>Área abierta</b>	<b>Área construida</b>	
<b>TOTAL</b>					
<b>COS PB%</b>			<b>COS- TOTAL%</b>		



- j) *Certificado de no adeudar al Municipio;*
- k) *Copia de la escritura pública, que acredite el dominio, usufructo, el uso (comodatario); en el caso de ser poseedor o posesionario, sentencia ejecutoriada, y/o en caso de herederos, todas estas deberán estar inscritas legalmente en el Registro de la Propiedad;*
- l) *Cuando se trate de reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación de casas antiguas, se presentará una certificación del inmueble que no está registrado o inventariado como patrimonio cultural;*
- m) *Hoja estadística de edificios (INEC);*
- n) *Formularios DIPLAT correspondientes;*
- o) *Los planos y documentos se presentarán en una carpeta con documentos y planos originales, así como tres carpetas más que contendrán copias de documentos y planos originales.*

**Art. 4.-** *Los ambientes se dividen en:*

Primera clase: *sala, comedor, dormitorio, sala de estar.*

Segunda clase: *cocina, estudio, bodega, cuarto de planchado; etc.*

Tercera clase: *baños.*

Cuarta clase: *para reuniones, negocios, cines, salones, salas de baile, salas de trabajo, con capacidad para más de 10 personas; y,*

Quinta clase: *Peligrosos: depósito de combustibles, gas, material explosivo, hornos, fragua, y, otros.*

**Art. 5.-** *Los ambientes residenciales tendrán una altura libre mínima de 2,30 metros y los comerciales, mínima de 2,70 metros.*

**Art. 6.-** *Los ambientes según la categoría, tendrán las siguientes características:*

- a) *Los ambientes de primera clase; área útil mínima de 7,20 m<sup>2</sup>; de largo mínimo 2,40 m ventilación por ventanas de 1/5 o más del área;*
- b) *Los ambientes de segunda clase: área útil mínima de 4 m<sup>2</sup>, largo mínimo 1,80 m, ventilación por ventanas de 1/10 o más del área;*



- c) *Los ambientes de tercera clase: Se podrán ventilar a través de ventilación mecánica o ducto individual e iluminarse artificialmente;*
- d) *Los baños colectivos podrán igualmente ventilarse o iluminarse por sistemas mecánicos;*
- e) *Los ambientes de cuarta clase; locales para reuniones podrán iluminarse artificialmente, ventilarse por ventanas, o por lo menos con conductos comunes, cuya área útil será de 0,36 m<sup>2</sup> por cada metro cuadrado del área del local; además, tendrán salida de emergencia;*
- f) *Los ambientes de quinta clase; los locales calificados por la Dirección de Planificación Territorial, como peligrosos, se construirán con materiales no combustibles y se ubicarán en lugares apropiados y separados de los de vivienda o en un área industrial de ser el caso, previo los informes de las Direcciones de Gestión Ambiental y Riesgos, Servicios Públicos y Cuerpo de Bomberos del Cantón Mejía.*

**Art. 7.-** *Las construcciones de acuerdo a su magnitud o metros cuadrados de construcción dispondrán de la siguiente cantidad de parqueaderos:*

*a) Residencial vertical u horizontal:*

*Por cada unidad de vivienda de hasta 150m<sup>2</sup>, mínimo 1 parqueadero.*

*Por cada unidad habitacional extra un mínimo de 1 parqueadero.*

*Podrá planificarse un máximo de 3 parqueaderos en fila.*

*b) Comercial:*

*Hasta 150 m<sup>2</sup> de construcción: 1 parqueadero mínimo.*

*Por cada 150 m<sup>2</sup> de construcción extra: 1 parqueadero adicional.*

*Podrá planificarse un máximo de 3 parqueaderos en fila.*

*c) Industrial:*

*Hasta 100 m<sup>2</sup> de construcción: mínimo 1 parqueadero.*

*Por cada 200 m<sup>2</sup> extras de construcción: 1 parqueadero adicional.*



*d) Parqueadero de visitas hasta 200 m<sup>2</sup> de construcción: 1 parqueadero mínimo.*

*Por cada 300 m<sup>2</sup> extras de construcción: 1 parqueadero adicional. Se considerará un máximo de 10 parqueaderos.*

*De no disponer de los parqueaderos requeridos en áreas comercial e industrial, podrá planificar la ubicación de los mismos en un radio de 300 m del proyecto, en un terreno de propiedad del dueño o dueños del proyecto.*

**Art. 8.-** *Los patios y ductos de ventilación tendrán las siguientes características mínimas:*

- a) Los de primera clase, 3 metros de longitud y 9 m<sup>2</sup> de superficie;*
- b) Los de segunda clase, 2 metros de longitud y 6 m<sup>2</sup> de superficie; y,*
- c) Los ductos de ventilación individual, y comunes para locales de tercera clase, área mínima de 0,36 m<sup>2</sup>.*

**Art. 9.-** *Para la planificación de las edificaciones se deberán respetar los retiros establecidos en el informe de regulación cantonal bajo las siguientes consideraciones: se respetarán los retiros laterales y posteriores, pudiendo en el retiro frontal construir hasta en una longitud de 3,60 metros lineales en planta baja; siempre y cuando no sobrepase el coeficiente de ocupación de suelo establecido en el informe de regulación cantonal.*

**Art. 10.-** *No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista a los terrenos y/o construcciones colindantes, salvo que tenga un retiro mínimo de 3 metros de distancia con el lindero o exista una autorización notariada del propietario del predio colindante.*

*La construcción adosada al predio colindante podrá tener servidumbres de luz; en las que se colocará, ladrillo de vidrio, vidrio catedral u otro material similar que impida la vista, a una altura mínima de 1,80 metros medidos desde el piso a partir de la segunda planta. Esta servidumbre no le da derecho a impedir que en el predio colindante se levante una pared o construcción que le quite la luz.*

**Art. 11.-** *Los techos inclinados no tendrán la pendiente hacia los predios colindantes. Los volados de las losas planas no sobrepasarán su lindero.*





*Las aguas lluvias deben verter sobre el propio predio y no sobre el colindante, salvo voluntad y autorización del dueño otorgada mediante escritura pública.*

**Art. 12.-** *Toda construcción que esté adosada a un predio colindante, debe realizar su propia pared, no puede usar la pared del vecino, salvo autorización notariada del dueño en documento público. Tampoco se podrá depositar o almacenar material pétreo, escombros u otros materiales junto a paredes que colinden con otros predios vecinos.*

**Art. 13.-** *Ninguna puerta se batirá sobre áreas de servicio público, ni sobre áreas principales de edificios o vivienda colectiva, oficinas o locales de reuniones.*

**Art. 14.-** *Las puertas o corredores de locales públicos o privados, en los que pueden reunirse de 50 a 250 personas, deberán tener un ancho mínimo de 1,80 metros y deberá construir una salida de emergencia.*

**Art. 15.-** *Los tramos de gradas o escaleras, deberán mantener una altura de escalones constantes. Las dimensiones podrán variar entre los siguientes límites:*

*Contrahuella: máximo 19 cm.*

*Huella: mínimo 28 cm.*

*Ancho mínimo: Cuando se trate de gradas al interior de la vivienda, el ancho mínimo de la grada será de 0,90m; cuando se trate de gradas exteriores y que comuniquen pisos superiores el ancho mínimo será de 1.20 m.; para edificaciones de hasta 3 plantas; y, 1,50 m para las edificaciones de cuatro plantas o más.*

*En edificios superiores a cinco plantas, deberá instalarse ascensores, gradas y habilitar accesos para personas con discapacidad.*

**Art. 16.-** *Se deberá colocar un medidor eléctrico por cada unidad habitacional y/o comercial; en caso de que el proyecto tenga más de cinco medidores, se colocará un tablero de medidores. A partir del sexto piso se exigirá un generador eléctrico de emergencia.*

**Art. 17.-** *Los materiales de las edificaciones multifamiliares, conjuntos habitacionales, locales comerciales y oficinas; así como, los locales para reuniones serán no*



*inflamables y tendrán mínimo dos salidas; deben tener extintores, cuyo número y ubicación la determinará el Cuerpo de Bomberos.*

**Art. 18.-** *Se deberá colocar un medidor de agua potable por cada unidad habitacional y/o comercial.*

**Art. 19.-** *Toda planificación arquitectónica de cualquier tipología que no se mencione en esta ordenanza; deberá sujetarse a las normas, leyes y reglamentos vigentes.*

**Art. 20.-** *En zonas rurales se podrán construir galpones para almacenamiento con una altura libre máxima de 6,00 metros considerada desde el piso hasta la parte inferior de la cubierta. Previa a una visita técnica realizada por la Dirección de Planificación Territorial se podrá autorizar la construcción de áreas destinadas a dar un valor agregado al producto que se cultive en el lugar sin cambiar la vocación agrícola o ganadera del terreno.*

### **CAPÍTULO III**

#### **INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**

**Art. 21.-** *Cada unidad habitacional tendrá mínimo cocina con lavaplatos, baño con ducha y sanitario; con las instalaciones hidrosanitarias y acometidas a la red pública.*

**Art. 22.-** *En las zonas donde no se disponga de servicios de agua potable y alcantarillado, se diseñarán los servicios de manera que las redes internas puedan conectarse fácilmente a las redes públicas, cuando éstas sean instaladas. Se exigirá en este caso el diseño y construcción de un pozo séptico.*

**Art. 23.-** *En las construcciones sobre línea de fábrica, los desagües se colocarán en el interior de las paredes, quedando prohibido la instalación de tubos voladizos hacia la vía pública.*

**Art. 24.-** *Los locales no destinados a vivienda, deben tener medio baño cada uno; o baterías sanitarias con áreas exclusivas para hombres, mujeres y personas con discapacidad, en cada planta, con acceso directo al área de circulación común.*

**Art. 25.-** *En construcciones a partir del tercer piso se exigirá, dentro del proyecto, un sistema de almacenamiento y bombeo de agua de mínimo de 1000 litros.*



#### **CAPÍTULO IV**

### **TASAS DE APROBACIÓN DE PLANOS, OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y CERTIFICACIÓN DE HABITABILIDAD**

**Art. 26.-** Si el proyecto de construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación o ampliación cumple con lo previsto en esta ordenanza; la Dirección de Planificación Territorial, aprobará los planos arquitectónicos y estructurales y dispondrá que el propietario o su representante paguen la tasa en el Departamento Financiero luego de lo cual se otorgará el permiso de construcción.

Se colocará en un lugar visible un rótulo mínimo de 1 metro cuadrado con la información del profesional planificador y los números de informes de aprobación y permiso definitivo. La sanción por no instalar en la construcción dicho letrero será equivalente a 5% de una remuneración básica unificada.

**Art. 27.-** Las tasas únicas por aprobación de planos arquitectónicos y estructurales; y, de regularización serán las siguientes:

<b>CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES</b>	<i>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 planificados.</i>
<b>CONSTRUCCIONES COMERCIALES/SERVICIOS</b>	<i>Uno punto treinta por ciento (1.30%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados planificados.</i>
<b>CONSTRUCCIONES EN ZONAS INDUSTRIALES</b>	<i>Uno punto cuarenta por ciento (1.40%) del valor mínimo del metro cuadrado referencial establecido por la Cámara de la Industria de la Construcción multiplicado por el número de metros cuadrados planificados.</i>



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
Administración 2014 - 2019



<b>PLANOS MODIFICATORIOS</b>	<i>El treinta (30 %) del valor de la tasa de aprobación del último proyecto arquitectónico aprobado.</i>
<b>REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES</b>	<i>Dos punto cinco por mil (2.5) 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.</i>
<b>LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES</b>	<i>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 planificados.</i>
<b>PROPIEDAD HORIZONTAL</b>	<i>Cuarenta dólares americanos (40.00) por cada alícuota que corresponde a los espacios cubiertos de uso exclusivo.</i>
<b>SUBDIVISION Y/O FRACCIONAMIENTO</b>	<i>Ochenta por ciento de la Remuneración Básica Unificada (80% RBU), por la revisión y aprobación del proyecto de hasta diez lotes de terreno independientemente de su área, conforme la zonificación del sector.</i>
<b>URBANIZACIONES Y/O LOTIZACIONES</b>	<i>Quince por ciento de la Remuneración Básica Unificada (15% RBU), por cada lote de terreno proyectado conforme la zonificación del sector.</i>

**Art. 28.-** *En proyectos aprobados tanto los planos arquitectónicos como estructurales, que dispongan de los informes de las inspecciones realizadas durante el proceso constructivo; previo a un informe favorable de un técnico de la Dirección de Planificación Territorial y la firma de autorización o responsabilidad del ingeniero calculista de la edificación, podrán solicitar al señor Alcalde o Alcaldesa, la compra de metros cuadrados de edificabilidad sobre la losa de cubierta, con una estructura liviana que garantice la estabilidad de la construcción.*



*La tasa por venta de estos metros cuadrados será del 50% del costo del metro cuadrado de terreno establecido en el catastro.*

*Art. 29.- Terminada la obra, el interesado solicitará a la Dirección de Planificación Territorial, el certificado de habitabilidad, el que se otorgará siempre y cuando se haya cumplido estrictamente con lo aprobado en los planos del proyecto y el permiso de construcción, además del informe del profesional responsable del proceso constructivo; para verificar, un funcionario de la citada Dirección inspeccionará y presentará el informe.*

*Si el informe es negativo se comunicará al Comisario Municipal de Construcciones para que proceda a sancionar; sin perjuicio de que dicha autoridad pueda verificar de oficio en cualquier momento del proceso constructivo y aún luego de terminada la obra que se haya cumplido con el proyecto aprobado.*

*Si la edificación se realizare sin ceñirse a los planos aprobados, se sancionará con una multa equivalente a tres (3) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y, se obligará a que presente los planos modificatorios.*

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS FACHADAS, CERRAMIENTOS Y ACERAS**

*Art. 30.- La planta baja de las edificaciones esquineras que se realicen en línea de fábrica, los vértices serán en curva con un radio mínimo de 2,50 metros de conformidad con el ancho de la vía o vías colindantes, pudiendo sustituir con retiros, cuyo vértice más saliente no rebase la curva fijada.*

*Art. 31.- Las edificaciones que se realizan en línea de fábrica, a partir de la segunda planta podrán sobresalir hacia la calle máximo en 80 centímetros; sin perjuicio de respetar la morfología urbana del sector, siempre y cuando éste volado no obstaculice el tránsito, ni el buen uso de los servicios públicos, en especial los tendidos de energía eléctrica, teléfonos, etc. Si la construcción tiene frente a un pasaje no se permitirán volados.*

*Art. 32.- Los propietarios tienen la obligación de construir cerramientos y aceras en el frente de sus inmuebles, los mismos que se realizarán de acuerdo al IRC (informe de regulación cantonal). El Comisario Municipal de Construcciones, notificará a quienes no hayan cumplido con esta obligación, mediante boleta que se dejará en el mismo inmueble o en el domicilio de su titular; concediéndoles el plazo de 45 días para que construyan. De no acatar, se aplicarán las sanciones previstas en esta Ordenanza.*



## **CAPÍTULO VI**

### **DE LA OCUPACIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO**

**Art. 33.-** Ninguna persona natural o jurídica podrá ejecutar, sin previa autorización del Director de Planificación Territorial, obras de clase alguna en las riberas de los ríos, acequias y quebradas o en sus cauces ni estrechar los mismos o dificultar el curso de las aguas, ni en ninguno de los bienes de dominio y uso públicos previstos en el COOTAD, Código Civil y más normas conexas.

**Art. 34.-** Durante el proceso constructivo, de ser necesario, por seguridad de los peatones y vehículos, previa autorización de la Dirección de Planificación Territorial y notificación a la Comisaría Municipal de Construcciones, se permitirá cercar provisionalmente el frente de la construcción dentro de sus linderos hasta la acera con un cerramiento de lona.

La Dirección de Planificación Territorial autorizará y notificará a la Comisaría Municipal de Construcciones la ocupación de hasta la mitad de la vía pública, únicamente cuando se realice fundición de losas para descargar materiales, y máximo por 48 horas, dejando libre el espacio necesario para la circulación vehicular.

Se prohíbe la preparación de hormigón sobre la vía, so pena de recibir las sanciones correspondientes, llegando incluso a solicitar al infractor a realizar el cambio del adoquín que haya sido afectado, gastos que correrán por cuenta del propietario previa liquidación de las Direcciones correspondientes y cancelación del título de crédito.

**Art. 35.-** Cuando no sea posible descargar o desalojar materiales de construcción dentro del inmueble, se podrá hacer en la vía u otro espacio público, pero dentro de las 48 horas siguientes se retirarán los mismos a partir de las 20h00.

**Art. 36.-** Es prohibido depositar o dejar en la vía u otro espacio público, material pétreo, escombros y desechos de construcciones. Cuando se requiere de vehículos automotrices para desalojarlos de la construcción, si está dentro del área densamente poblada o la vía tiene afluencia de tránsito vehicular, se los hará en horario nocturno a partir de las 20H00.

**Art. 37.-** En caso que se haya levantado el material de la calzada para la acometida de agua potable y alcantarillado o por cualquier otro motivo sin contar con permiso, el responsable deberá dejar en las mismas condiciones, esto es, arreglar utilizando equipo y maquinaria correspondiente; caso contrario será sancionado de conformidad con lo previsto en el Art. 3 de la Ordenanza que Regula el Uso de Bienes Públicos y los trabajos se los realizará con



*personal y maquinaria municipal, a costo del infractor previo informe de Obras Públicas, liquidación de las Direcciones correspondientes y cancelación del título de crédito.*

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LAS DEMOLICIONES**

**Art. 38.-** *Para las demoliciones se requerirá el respectivo permiso municipal que otorgará la Dirección de Planificación Territorial, previo el pago de la tasa equivalente a:*

- a) Quince por ciento (15%) de la remuneración básica unificada del trabajador en general, todo o parte de una construcción.*
- b) Siete por ciento (7%) de la remuneración básica unificada del trabajador en general para cerramientos.*
- c) Si por las características del inmueble se presumiere que puede formar parte del Patrimonio Cultural, se exigirá la autorización de la entidad competente o una certificación que el predio no forma parte del inventario.*

**Art. 39.-** *Cuando alguna pared, edificación o cualquier otro tipo de construcción amenace con caerse, o existe peligro inminente, a pedido de la Dirección de Planificación Territorial, o de alguna autoridad municipal o por denuncia de cualquier ciudadano, el Comisario Municipal de Construcciones una vez que cuente con el informe del técnico, solicitará el pronunciamiento tanto del Ingeniero Estructural como de un Perito y ordenará al propietario que tome las precauciones señaladas en los informes; de ser el caso dispondrá la demolición del inmueble.*

## **CAPÍTULO VIII**

### **PERMISO DE HABITABILIDAD Y RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR**

**Art. 40.-** *Una vez aprobados los planos arquitectónicos y estructurales se procederá con la entrega del permiso definitivo de construcción. Será responsabilidad del técnico y su propietario la ejecución correcta del proyecto respetando la calidad de materiales y los diseños propuestos en cada uno de los estudios presentados para la obtención del permiso definitivo de construcción.*

*Durante la construcción de la edificación, el profesional responsable de la obra, presentará mínimo tres informes técnicos a la Dirección de Planificación del GAD Municipal del Cantón Mejía, lo que constituirá requisito indispensable para otorgar el permiso de habitabilidad.*



*Las etapas mínimas en las cuales deberá estar presente el constructor o técnico a cargo de la obra son las siguientes:*

**Primera.-** *Hará una inspección de la cimentación verificando que esta cumpla con las condiciones mínimas de seguridad, realizará pruebas de campo elementales para construcciones menores y para edificaciones mayores se presentará el estudio de suelo respectivo. Todo esto se verificará con una memoria gráfica.*

**Segunda.-** *Comprenderá la revisión de columnas y losa de entrepiso de planta baja o cubierta de ser el caso; presentará un informe de la calidad de los hormigones y hierro o estructura utilizada. Dependiendo del número de pisos se presentará un informe adicional por cada nivel.*

**Tercera.-** *Se inspeccionará mampostería e instalaciones que cumplan lo especificado en los planos aprobados.*

**Art. 41.-** *Si existiera una modificación al proyecto original se presentará:*

- a) Planos modificatorios;*
- b) Planos ampliatorios, en este caso pagarán la tasa correspondiente al área ampliada;*
- c) Si los informes del profesional no se ajustan a las características técnicas de la edificación y se presumiere falsedad de los mismos se remitirá la documentación pertinente a la fiscalía.;*

## **CAPÍTULO IX**

### **FRANJAS DE PROTECCIÓN**

**Art. 42.-** *Se establecen las siguientes franjas de protección y afectaciones:*

- a) Acequia.- Comprende un retiro de 1,5 a 3 metros medidos desde cada uno de los bordes superiores o riveras de la acequia, en función del cauce, caudal ; y, topografía;*
- b) Quebrada.- Deberá solicitar a la Dirección de Geomática y Catastros el replanteo de los bordes superiores, en función de la profundidad, cauce, caudal de las aguas; y, topografía;*
- c) Afectación de río.- Se establece un retiro mínimo de 10 metros a cada lado desde los bordes superiores o riveras, en función al cauce, caudal; y topografía; los predios colindantes a los ríos Toachi y Pilatón de la parroquia Manuel Cornejo Astorga,*





*respetarán los 25 metros de retiro desde el borde superior de los mismos.*

- d) Poliducto.- Se establece un retiro de 4 metros a cada lado, medidos desde el eje de la tubería; esta área está prohibida de ser utilizada a excepción del tránsito peatonal, siempre y cuando exista el informe técnico respectivo;*
- e) Sistema interconectado.- Se establece en 15 metros a cada lado, medidos desde el eje del sistema en el caso de construcciones; sin embargo, esta área se puede destinar para área verde y equipamiento comunitario.*
- f) Sistema eléctrico de alta tensión.- Se determina en 6 metros a cada lado, desde el eje; y,*
- g) Línea férrea.- Se determinará en 9 metros, medidos desde el eje de las paralelas (rieles).*

*Los retiros no constituyen pérdida del derecho de dominio de sus titulares.*

**Art. 43.-** *Ninguna persona podrá realizar edificaciones dentro de los retiros determinados en el artículo anterior; tampoco cerramientos sólidos, a excepción de los casos previstos en los literales e); y, f), tampoco se podrá alterar, dificultar, suspender, ni impedir el normal cauce de las aguas.*

*La Dirección de Planificación Territorial autorizará y concederá el permiso para que se realice el cerramiento con materiales livianos y que sean fácilmente desarmables y movibles, como hierro, malla, etc. Podrán también realizar cerramientos con parantes de madera o hierro y alambre de púas, sin que en ningún caso se obstaculice el uso de esos derechos, por lo que los propietarios, poseedores o tenedores de los predios, darán facilidades a los funcionarios municipales y de las otras entidades públicas beneficiarias para que puedan ingresar libremente y hacer uso de los mencionados derechos.*

## **CAPÍTULO X**

### **DE LAS SANCIONES**

**Art. 44.-** *El Comisario Municipal de Construcciones, es el funcionario encargado de vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza y de sancionar a quienes transgredan sus normas, las del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; de la Ley Orgánica de Planificación Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, demás leyes conexas. Para el efecto el Comisario,(a), los Inspectores, y cualquier otro funcionario de la Comisaría*



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
*Administración 2014 - 2019*



*Municipal de Construcciones, tendrá libre acceso a los predios y construcciones. Para cumplir con su labor podrá solicitar el apoyo de la Policía Municipal y de la Policía Nacional.*

**Art. 45.-** *En todos los casos de infracciones, las construcciones podrán ser clausuradas provisionalmente por el Comisario o por el inspector debidamente delegado o autorizado por aquél, medida que podrá ser ratificada, modificada o extinguida cuando se dicte el auto de inicio del procedimiento administrativo sancionador.*

**Art. 46.-** *En los casos de construcciones, remodelaciones, restauraciones, ampliaciones y cualquier modificación de edificaciones, sin contar con el permiso definitivo de construcción; el Comisario Municipal de Construcciones impondrá una multa económica, del 100% del monto que resulte del cálculo de acuerdo a la siguiente tabla:*

<b>Rango en m<sup>2</sup></b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>	
	<b>Residenciales y Comerciales</b>	<b>Galpones</b>
<b>1 a 47</b>	1%	1%
<b>48 a 120</b>	2%	1,5%
<b>121 a 300</b>	2,5%	2%
<b>301 a 600</b>	3%	2,5%
<b>601 en adelante</b>	4%	3%

*Las Construcciones Industriales se sancionarán con el (quince por ciento) 15 % de recargo extra al monto que resulte del cálculo para el cobro de Galpones.*

*En caso de contar con los planos arquitectónicos aprobados la multa será del 50% del monto total establecido en el párrafo precedente.*

*La operación matemática que se utilizará para el cálculo de la multa será: superficie de la edificación por el valor del m<sup>2</sup> de construcción de acuerdo a la Cámara de la Industria de la Construcción; y, por el porcentaje establecido en la tabla.*



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**Administración 2014 - 2019**



*A más de la multa, se concederá el plazo de 60 días para que el propietario o responsable presente en la Dirección de Planificación del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, los planos y la documentación respectiva para la aprobación y legalización de la construcción. La multa no le exime de la responsabilidad de aprobar los planos arquitectónicos y estructurales.*

*Es obligación del responsable de la obra mantener la documentación pertinente y específicamente el permiso definitivo de construcción en la obra para poder exhibirlo en el caso de ser inspeccionado por la Comisaría de Construcciones.*

*En el caso de que el responsable de la obra no cuente con los documentos y/o permiso definitivo en el momento de la inspección efectuada por el Comisario de Construcciones o su delegado y se haya dado inicio al expediente administrativo sancionador, la multa será del 5% del monto total conforme al detalle de la tabla que consta en el artículo 46 de la presente Ordenanza.*

**Art. 47.-***De incumplir total o parcialmente con la resolución, el Comisario Municipal de Construcciones impondrá una multa compulsiva equivalente al valor de la multa inicial; y se concederá un plazo adicional de 30 días para que ingrese la documentación a la Dirección de Planificación Territorial, de no acatar se podrá ordenar la demolición, concediendo para el efecto el plazo de 15 días para que el mismo infractor lo realice; de no hacerlo se demolerá con personal y maquina municipal a costo del infractor, a cuyo valor se adicionará un 20% de recargo.*

*La misma multa prevista en el inciso anterior se impondrá en el caso de no acatar la clausura y prohibición de continuar con los trabajos, sin perjuicio de disponer la demolición y de la responsabilidad civil y penal a que hubiere lugar.*

**Art. 48.-***Si se hubieren realizado o se estén realizando edificaciones o construcciones de muros, paredes o similares en los bienes de uso público señalados en el Art. 33 de esta ordenanza o en las franjas de protección, a más de las sanciones económicas se ordenará la demolición, concediendo el plazo de 15 días. En caso de desacato total o parcial, se hará con personal y maquinaria municipal a costo del infractor, previa liquidación de las Direcciones correspondientes y cancelación del título de crédito.*

**Art. 49.-***En caso de no cumplir con lo previsto en el Art. 32 de esta Ordenanza, se impondrá la multa equivalente a una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, para cada caso, concediéndoles un nuevo plazo de 30 días. Si tampoco cumplen, se duplicará la multa y las obras las podrá realizar el GAD Municipal a costo del infractor, a*



*cuyo valor se aumentará el 20%.*

**Art. 50.-** *La demolición voluntaria de una edificación sin permiso municipal, se sancionará con una multa equivalente a dos remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.*

*Si la demolición fuere de un bien considerado y registrado como patrimonio cultural, la sanción será de diez salarios mínimos vitales del trabajador en general y se informará a la entidad pública pertinente para que se actúe de conformidad con la ley.*

**Art. 51.-** *La misma sanción se impondrá en el caso de incumplir con lo previsto en el Art. 38 de esta ordenanza. Se concederá un nuevo plazo de hasta 30 días para que cumpla; de no hacerlo, se duplicará la multa y se demolerá con personal y maquinaria municipal, a costo del infractor, a cuyo valor se incrementará el 20%.*

**Art. 52.-** *En caso de trasgresión a lo previsto en el Art. 10 de esta ordenanza, se dispondrá se cierren las ventanas, la demolición de los balcones y miradores; o que se aumente la altura de las paredes de la terraza, concediendo para el efecto un plazo no mayor a 30 días; y, se sancionará con multa equivalente a una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. De no cumplir se impondrá una multa compulsiva equivalente a dos remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, se concederá un nuevo plazo de hasta 15 días y se clausurará la construcción si ésta está en proceso constructivo.*

*Si los techos y cubiertas sobrepasan el lindero e invaden la propiedad del vecino, sin su autorización, se ordenará el retiro o demolición y se aplicará en cuanto a sanciones y plazos lo previsto en el inciso anterior; y de no cumplir se autorizará al propietario, poseedor o tenedor del predio afectado el retiro o demolición o se realizará con personal y/o maquinaria municipal a cargo del infractor. Igual se procederá en caso de utilizar pared ajena sin consentimiento, y se obligará a la construcción de la pared propia.*

**Art. 53.-** *Si se impidiere al Comisario Municipal de Construcciones, a los Inspectores u otro empleado de la Comisaría ingresar a inspeccionar la obra, se impondrá una multa equivalente a una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, sin perjuicio de las otras sanciones y de la responsabilidad penal a que hubiere lugar.*

**Art. 54.-** *Si se denunciare que la construcción invade y ocupa una parte del predio colindante, se clausurará la construcción provisionalmente hasta que exista sentencia ejecutoriada del*



*juez competente, o un acta transaccional o de mediación, sin perjuicio de las sanciones en el caso que la construcción no cuente con planos aprobados ni permisos de construcción.*

**Art. 55.-** *Si una construcción industrial no cuenta con una planta de tratamiento se procederá a sancionar con una multa de una a diez remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general; en caso de reincidencia, se podrá clausurar la actividad que se desarrolla en la construcción.*

**Art. 56.-** *La transgresión a lo previsto en los Arts. 34, 35 y 36 de esta Ordenanza se sancionará con multa de una remuneración básica unificada del trabajador en general; y en caso de reincidencia con el doble de la multa. En el caso que se dañare la vía u otro bien de uso público, se dispondrá la reparación inmediata. Si no se retira los materiales dentro de los plazos perentorios que otorgue la Comisaría Municipal de Construcciones, se retirará con personal y/o maquinaria municipal a costo del infractor, previo informe de la Dirección de Obras Públicas.*

**Art. 57.-** *Si se incumple con lo previsto en el Art. 12 de esta ordenanza, se sancionará con multa de una remuneración básica unificada del trabajador en general; de no acatar o de reincidir se impondrá el doble de la multa.*

**Art. 58.-** *Si se cometiere más de una contravención a las normas de esta ordenanza, las multas serán acumulativas.*

**Art. 59.-** *Cualquier otra contravención a esta Ordenanza y no prevista en este capítulo, se sancionará con multa equivalente a una remuneración mensual básica unificada del trabajador en general, sin perjuicios de las sanciones adicionales, según la magnitud de la infracción.*

**Art. 60.-** *Además de las sanciones ya establecidas, en caso de desacato o reincidencia se podrá disponer la clausura definitiva de la construcción hasta la presentación del permiso de construcción en un plazo máximo de 180 días, se procederá con la demolición de lo ya construido.*

## **CAPÍTULO XII**

### **DEL PROCEDIMIENTO**

**Art. 61.-** *El Comisario (a) Municipal de Construcciones para cumplir y hacer cumplir la ley, y la presente ordenanza, actuará de oficio; o previa denuncia escrita de cualquier persona; o*



*por informe del inspector.*

**Art. 62.-** Los Inspectores, deben realizar recorridos frecuentes por los diferentes sectores del Cantón, controlando que la planificación, construcción, reparación, remodelación, restauración, modificación, ampliación; y, demolición de edificaciones, cerramientos, muros, aceras, desbanques, depósitos y desalojos de materiales de construcción, escombros; y en general, todo lo que tiene relación con la construcción, se realice con sujeción a la presente ordenanza, al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, y más leyes conexas, así como para que se cumplan con todas sus disposiciones; esta labor también la puede cumplir el Comisario de Construcciones.

*En los recorridos, de existir presunciones de trasgresión a las normas señaladas, como medida provisional, podrá disponer la clausura de las obras o construcciones. Esta facultad también tendrán los inspectores, por delegación del Comisario Municipal de Construcciones.*

**Art. 63.-** Cuando se presente denuncia escrita, el Comisario Municipal de Construcciones, la calificará y aceptará a trámite si reúne los requisitos legales, caso contrario se ordenará que la complete en el plazo de 3 días, de no hacerlo, se archivará; sin perjuicio de iniciar el procedimiento de oficio.

*La denuncia escrita se dirigirá al Comisario Municipal de Construcciones indicando los nombres y apellidos del denunciante, adjuntado copia de cédula de ciudadanía, papeleta de votación, la infracción denunciada de manera detallada y con la dirección exacta, nombres y apellidos del denunciado, la designación de un casillero electrónico y/o casillero judicial o un domicilio en el Cantón Mejía, para futuras notificaciones; y, la firma del denunciante.*

*A la denuncia se adjuntará croquis de ubicación del lugar en donde se están realizando los trabajos y cualquier otro documento que justifique lo denunciado.*

*Cuando se trate de transgresiones a lo previsto en los artículos 10, 11, 12 y 62 de esta Ordenanza, la denuncia necesariamente será por escrito, no se admitirán ni tramitarán denuncias verbales.*

**Art. 64.-** El procedimiento para tramitar y juzgar las infracciones previstas en esta ordenanza será el establecido en el Art. 401 del COOTAD.

*El auto inicial será notificado por el secretario de la Comisaría Municipal de Construcciones mediante boleta única que se entregará en persona o a quien se encuentre en el lugar o se dejará en la puerta del domicilio si fuere conocido o en la construcción.*



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
*Administración 2014 - 2019*



*Se aceptará como medios de prueba, todos los previstos en el Código Orgánico General de Procesos y más leyes conexas.*

**Art. 65.-** *El Comisario Municipal de Construcciones podrá de oficio, en el auto inicial o en cualquier momento procesal, solicitar informes y documentos o disponer la práctica de otras diligencias que estime pertinentes.*

**Art. 66.-** *Si la infracción estuviere demostrada o si el presunto infractor aceptare su responsabilidad, se dictará la resolución administrativa sin necesidad de abrir el término de prueba ni agotar el proceso previsto en el COOTAD.*

**Art. 67.-** *Se podrá presentar actas, acuerdos, compromiso y/o convenios suscrita entre las partes para terminar de manera convencional los procedimientos administrativos sancionadores, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico.*

**Art. 68.-** *En el caso que el presunto infractor no señale casillero electrónico y/o casillero judicial y/o domicilio para recibir notificaciones, se continuará con el trámite en rebeldía.*

**Art. 69.-** *En caso de ausencia temporal o definitiva del secretario titular, el Comisario Municipal de Construcciones, solicitará a la Dirección de Talento Humano se designe un secretario AD-HOC, hasta cuando se reintegre o se designe al encargado o titular.*

**Art. 70.-** *De la resolución del Comisario Municipal de Construcciones se podrá interponer los recursos de reposición ante la misma autoridad o de apelación ante el Alcalde, dentro del término de cinco días contados desde el día siguiente a la fecha de notificación.*

*El escrito de apelación se dirigirá al Comisario Municipal de Construcciones, quien, de haberse interpuesto dentro del término legal, concederá el recurso y remitirá el expediente al Alcalde. También se podrá apelar directamente al Alcalde; en cuyo caso, se solicitará al Comisario Municipal de Construcciones la remisión del expediente.*

*La resolución del Alcalde causará ejecutoria en la vía administrativa.*

**Art. 71.- Inhibiciones y Delegación.-** *En el caso de que un funcionario municipal sea competente para conocer la tramitación de un expediente administrativo y sancionador en los cuales pese a no existir grado de consanguinidad y afinidad y que por ética profesional no sea posible continuar conociendo bajo su competencia dicho expediente, podrá excusarse, o inhibirse de seguir conociéndolo, y delegará la competencia conformé lo establece la ley.*

*En los casos en los cuales sea necesario el conocimiento de una autoridad judicial las*



*Direcciones del GAD Municipal del Cantón Mejía, conforme lo establece el COOTAD., deberán poner en conocimiento las acciones u omisiones generadas de los actos administrativos desarrollados o que hayan llegado a su competencia.*

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** *Durante el mes de enero de cada año, el Director de Planificación Territorial, determinará el valor del metro cuadrado de los diferentes tipos de construcciones, teniendo como referencia los precios determinados por la Cámara de la Construcción con sede en Quito, y/o del Colegio de Arquitectos con sede en Quito, y lo hará conocer al Comisario Municipal de Construcciones, para que pueda determinar las sanciones. Si hubiere variación de los costos durante el año, los actualizará inmediatamente. En caso de incumplimiento será sancionado administrativamente por el Alcalde o Alcaldesa.*

*Estos valores correspondientes al metro cuadrado de construcción también servirán para el cobro de tasas por aprobación de planos.*

**SEGUNDA.-** *Elimínese las tasas por aprobación de planos estructurales, así como el pago por concepto de fondo de garantía.*

**TERCERA.-** *Cuando se realicen trabajos de demolición, retiro de materiales o escombros y cualquier otro, con personal y/o maquinaria municipal, a costa del infractor, al valor de los mismos se incrementará un 20%; estos valores serán determinados por las Direcciones de Planificación Territorial; y Obras Públicas, según el caso, previa liquidación de esta última.*

**CUARTA.-** *Para el cobro de las sanciones económicas previstas en esta Ordenanza e impuestos por el Comisario Municipal de Construcciones así como de los trabajos que se realice a costa del infractor, con personal y/o maquinaria municipal, se podrá ejecutar mediante acción coactiva.*

**QUINTA.-** *Dispuesta la clausura provisional no se podrá realizar trabajo alguno, hasta que el Comisario Municipal de Construcciones levante la clausura. En caso de que se violenten las clausuras provisionales o definitivas, sea destruyendo los sellos Municipales, o se continúe con los trabajos o de cualquier otra forma, se podrá imponer una multa de conformidad con el artículo 46 establecido en la presente Ordenanza, o la demolición de las construcciones de ser el caso.*





**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
Administración 2014 - 2019



**SEXTA.-** Los profesionales que laboren en el GAD Municipal del Cantón Mejía no podrán firmar o aprobar planos dentro de la misma jurisdicción. En caso de incumplimiento serán sancionados conforme lo establece la Ley.

**SÉPTIMA.-** A falta o ausencia temporal que supere los tres días consecutivos del Comisario Municipal de Construcciones Titular, el Alcalde encargará las funciones a un profesional en derecho de la Municipalidad.

**OCTAVA.-** Cuando se trate de programas o proyectos de vivienda de interés social, debidamente aprobados por el Alcalde o Alcaldesa del G.A.D. Municipal del Cantón Mejía, previo los informes técnicos, legales, calificados por el MIDUVI o anteriormente registrados en el MIES. Se exonerarán totalmente del pago de la tasa de aprobación de planos y concesión del permiso de construcción, sin perjuicio que en lo demás se sujeten a las normas de esta ordenanza.

**NOVENA.-** Se regularizarán únicamente las construcciones que al 19 de diciembre de 2014, fecha en que fue sancionada la “Ordenanza para la Regularización de Edificaciones Existentes en el Cantón Mejía que no tengan Planos Aprobados ni Permisos de Construcción” se encontraban completamente terminadas y en condiciones de habitabilidad pagarán la tasa por aprobación de planos y de regularización prevista en esta ordenanza.

**DÉCIMA.-** Para el caso de áreas regeneradas que incluyan soterramiento, en cuanto se refiere a acometidas domiciliarias de telecomunicaciones, se aplicará la normativa vigente en cuanto a conectividad del sistema eléctrico SBT-TE.

**DÉCIMO PRIMERA.-** Se prohíbe descargar o botar escombros en áreas no permitidas, quebradas, vías, terrenos municipales, riveras de ríos o acequias, o en cualquier lugar que afecte el ecosistema y el ambiente, así como el ornato del Cantón tanto en el área urbana como rural. Quien incumpla con lo establecido en la presente prohibición será sancionado con un salario básico unificado.

**DÉCIMO SEGUNDA.-** Una vez emitido el informe aprobatorio correspondiente a los trámites de la Dirección de Planificación Territorial, referentes a regularización de construcciones informales, aprobación de planos, fraccionamientos, urbanizaciones, declaración de propiedad horizontal, permisos de trabajos varios, planos ampliatorios y modificatorios, reestructuración parcelaria, reliquidación de áreas verdes en áreas verdes y comunitarias, líneas de fábrica, usos de suelo,



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
*Administración 2014 - 2019*



*multas y otras que se generen, se solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito respectivo.*

**DÉCIMO TERCERA.-** *El GAD Municipal del Cantón Mejía, a través de la Dirección de Planificación Territorial, podrá aprobar proyectos que densifiquen el coeficiente de uso de suelo Cos Total y que incentiven y promuevan el déficit de vivienda digna, el buen vivir y la generación de plazas de trabajo locales.*

**DECIMO CUARTA.-** *Para actividades residenciales, comerciales, industriales y otras en general, los permisos para construcciones y renovaciones de uso de suelo se tendrá en consideración lo establecido en las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT), al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, conforme a la Tabla No. 01, que se detalla a continuación.*

**Tabla No. 01:**

<b>No</b>	<b>CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO O TERRITORIAL</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>REFERENCIAS</b>	<b>ÁREA LOTE MÍNIMO</b>	<b>FRENTE MÍNIMO</b>
1	<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	<i>Comprende el suelo que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios propios de los procesos de urbanización y que se encuentran mayoritariamente ocupados (superior al 50%) por la edificación.</i>	<i>Cabeceras parroquiales.</i>	200 m <sup>2</sup>	10 metros
2	<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	<i>Es el suelo que, aun teniendo un carácter urbano, no presenta la totalidad de servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso de urbanización y/o de reordenamiento parcelario para completar o mejorar su edificación o urbanización.</i>	<i>Zonas periféricas a las cabeceras parroquiales.</i>	200 m <sup>2</sup>	10 metros



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**Administración 2014 - 2019**



3	<b>Suelo Rural de Expansión</b>	<i>Es el suelo rural de reserva que, por sus características propicias para la edificación, podrá ser habilitado para nuevos desarrollos urbanos de conformidad con el plan de uso y gestión del suelo.</i>  <i>Deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón.</i>	Zonas colindantes a las áreas urbanas.	200 m <sup>2</sup>	10 metros
4	<b>Suelo Rural con Asentamientos Humanos</b>	<i>Constituye el suelo rural con asentamientos humanos que no presentan una clara estructura urbana, destinado principalmente a la producción y se encuentra separado del área urbana consolidada; no se puede expandir para convertirse en área urbana.</i>	Asentamientos humanos (comunidades) en zonas rurales.	500 m <sup>2</sup>	20 metros
5	<b>Suelo Rural de Producción</b>	<i>Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico; respetuosas del ambiente.</i>	Áreas rurales de producción.	1 hectárea (Art. 18 O.S.F-S21/12/2016)	50 metros
6	<b>Suelo Rural de Protección con Posibilidad de Producción</b>	<i>Suelo rural destinado a una producción acuícola, ganadera y forestal sostenible, considerando los factores determinantes de desplazamiento de suelo, pendiente del terreno y forma de la ladera, consecuentemente este suelo demanda protección y conservación de la capacidad de la base de recursos naturales para seguir proporcionando servicios de producción, ambientales y turísticos.</i>	Áreas rurales con características especiales para la producción y conservación.	1 hectárea (Art. 18 O.S.F-S21/12/2016)	50 metros
7	<b>Suelo Rural de Protección y Conservación</b>	<i>Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, geográficas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de</i>	Riveras de los ríos, Zonas con riesgo de deslizamientos y caídas.	5 hectáreas	(Art. 21 O.S.F-S21/12/2016)



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
**Administración 2014 - 2019**



		<i>protección. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo por lo que se restringirá su uso y ocupación, así como el fraccionamiento.</i>			
8	<b>Patrimonio de Áreas Naturales de Estado</b>	<i>Áreas declaradas por el Estado, que requieren de una protección especial y estricta debido a la importancia nacional y mundial de su riqueza natural (flora, fauna, ecosistemas, paisaje).</i>	<i>P. N. Cotopaxi, RVS Paschoa, Reserva Ecológica Los Illinizas.</i>	<i>No hay fraccionamientos</i>	
9	<b>Bosque Protector</b>	<i>Son bosques y vegetación protectores aquellas formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas, de dominio público o privado, que estén localizados en áreas de topografía accidentada, en cabeceras de cuencas hidrográficas o en zonas que por sus condiciones climáticas, edáficas e hídricas no son aptas para la agricultura o la ganadería.</i>	<i>Bosque Protector Toachi Pilatón.</i>	<i>5 hectáreas</i>	<i>Art. 21</i>

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**PRIMERA.-** Aquellos procesos administrativos y sancionadores instaurados con anterioridad, se sujetarán a la presente ordenanza en todo lo que le fuere aplicable.

Para las construcciones cuya aprobación esté en vigencia, previa la presentación de una declaración juramentada del propietario de la obra, sobre la calidad de la misma, se podrá revertir el fondo de garantía, una vez emitido el informe de la Dirección de Planificación.

**DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.-** Se deroga la Ordenanza de Construcciones publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 101 de fecha 31 de enero de 2014, y la Ordenanza reformatoria a la Ordenanza de Construcciones publicada en el Registro Oficial No. 509 de fecha 27 de mayo del 2015.



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
*Administración 2014 - 2019*



**SEGUNDA.-** *Se deroga el literal “p” del Art. 5 de la Ordenanza de Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos.*

**DISPOSICIÓN FINAL**

*La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sanción y promulgación en el Registro Oficial de conformidad con lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*

*Dado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía a los 16 días del mes de Marzo de 2017.*

**Ec. Ramiro Barros Jácome**

**ALCALDE**

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

**Ab. Soraya Ramos Molina, Mg.**

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

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

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** *La Ordenanza que antecede fue debatida y aprobada por el Concejo, en sesión ordinaria de fecha 22 de Diciembre de 2016; y, sesión ordinaria de fecha 16 de Marzo de 2017. Machachi, 20 de Marzo de 2017. Certifico.-*

**Ab. Soraya Ramos Molina, Mg.**

**SECRETARIA DEL CONCEJO**

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

*De conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde*  
**ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES DEL**



**GOBIERNO A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA**  
**SECRETARÍA GENERAL**  
*Administración 2014 - 2019*



*CANTÓN MEJIA, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Machachi, 20 de Marzo de 2017.*

*Ab. Soraya Ramos Molina, Mg.*  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL**  
**CANTÓN MEJÍA**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MEJÍA.**- Machachi, 28 de Marzo del 2017; las 10h00.- De conformidad con la facultad que me otorga el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN MEJIA**, en razón que ha seguido el trámite legal correspondiente y está acorde con la Constitución y las leyes. Se publicará en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el dominio web del Gobierno A. D. Municipal del Cantón Mejía. Cúmplase.-

*Ec. Ramiro Barros Jácome*  
**ALCALDE**  
**GOBIERNO A. D. MUNICIPAL**  
**DEL CANTÓN MEJÍA**

**CERTIFICADO DE SANCIÓN.**- Certifico que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ec. Ramiro Barros Jácome, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mejía, el 28 de Marzo de 2017.

*Ab. Soraya Ramos Molina, Mg.*  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**  
**GOBIERNO A. D. MUNICIPAL DEL**  
**CANTÓN MEJÍA**

Andrés A.