

**ORDENANZA No. 023-2017**

## ORDENANZA BASE

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI****CONSIDERANDO:**

- Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales";*
- Que**, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán entre sus competencias exclusivas: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);"*
- Que**, el artículo 277 de la Constitución de la República establece que: *"Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado: (...) 3. Generar y ejecutar las políticas públicas, y controlar y sancionar su incumplimiento. (...);"*
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54 señala las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *"a).- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal; así mismo, dentro de las funciones primordiales determinadas en el literal (...) o Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres. (...);"*
- Que**, el mismo Cuerpo Legal en el artículo 55 determina que en materia de planeamiento y ordenamiento territorial a la administración municipal le compete, formular planes reguladores de zonificación y ocupación del suelo de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural para determinar las zonas de expansión;
- Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que al Concejo Municipal le corresponde: *"(...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia. (...);"*
- Que**, el mencionado cuerpo legal en el segundo inciso del artículo 140 dispone que: en ejercicio de la competencia de gestión de riesgos: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial.";*
- Que**, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *"Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados. El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en"*

los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”;

- Que**, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: *“Promulgación y publicación.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. Posterior a su promulgación, remitirá en archivo digital las gacetas oficiales a la Asamblea Nacional. El Presidente de la Asamblea Nacional dispondrá la creación de un archivo digital y un banco nacional de información de público acceso que contengan las normativas locales de los gobiernos autónomos descentralizados con fines de información, registro y codificación. La remisión de estos archivos se la hará de manera directa o a través de la entidad asociativa a la que pertenece el respectivo nivel de gobierno. La información será remitida dentro de los noventa días posteriores a su expedición.”;*
- Que**, el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *“(…) Los procedimientos administrativos no regulados expresamente en este Código estarán regulados por acto normativo expedido por el correspondiente gobierno autónomo descentralizado de conformidad con este Código. Dichas normas incluirán, al menos, los plazos máximos de duración del procedimiento y los efectos que produjere su vencimiento”;*
- Que**, el artículo 395 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconoce la potestad sancionadora de los funcionarios del gobierno autónomo descentralizado al establecer que: *“Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados, encargados del juzgamiento de infracciones a la normativa expedida por cada nivel de gobierno, ejercen la potestad sancionadora en materia administrativa. Los gobiernos autónomos descentralizados tienen plena competencia para establecer sanciones administrativas mediante acto normativo, para su juzgamiento y para hacer cumplir la resolución dictada en ejercicio de la potestad sancionadora, siempre en el ámbito de sus competencias y respetando las garantías del debido proceso contempladas en la Constitución de la República. (...) La potestad sancionadora y los procedimientos administrativos sancionatorios se regirán por los principios de legalidad, proporcionalidad, tipicidad, responsabilidad, irretroactividad y prescripción.”;*
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en la Disposición General Decimo Cuarta señala que en ningún caso se autorizarán ni regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en zonas de las cuales se ponga en peligro la vida o la integridad de las personas;
- Que**, la Disposición General Decimo Quinta de la norma citada manifiesta que de acuerdo a las particularidades del cantón, los Gobiernos autónomos descentralizados municipales desarrollarán normativa técnica y complementaria para la regulación de procesos constructivos siempre que no sea de menor exigibilidad y rigurosidad que lo dispuesto en la normativa vigente para la construcción;
- Que**, el artículo 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo señala que: *“Del control de la habitabilidad. 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 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece que: *“Delegación de informes. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación*

*municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas. En ningún momento el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.”;*

**Que,** el artículo 90 ibidem prescribe que: *“Rectoría. (...) Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”;*

**Que,** el vertiginoso desarrollo de la construcción en el cantón Rumiñahui ha originado que muchas de las construcciones se encuentren al margen de la ley al no estar debidamente registradas en el Catastro Municipal;

**Que,** es necesario normar y regular la situación jurídica administrativa y técnica de las construcciones que por cualquier razón han omitido los procedimientos previstos en la Ley;

**Que,** corresponde a la Municipalidad corregir estas situaciones con el objeto de procurar un desarrollo planificado y armónico del cantón y a la vez organizar y determinar las obligaciones tributarias que deben cumplir tanto los constructores como los propietarios;

**En ejercicio de las atribuciones Constitucionales y legales otorgadas en el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,**

**EXPIDE LA:**

**ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN,  
REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS  
CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

**Artículo 1.- OBJETO.-** La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos que permitan regular y legalizar las construcciones informales del Cantón Rumiñahui, a efectos de su registro y actualización catastral, así como el cumplimiento de sus obligaciones.

**Artículo 2.- RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES.-** El reconocimiento de las construcciones informales se realizará conforme las normas y procedimientos contenidos en la presente Ordenanza; se aplicará a las edificaciones terminadas hasta diciembre del año 2015, que han sido construidas incumpliendo la correspondiente normativa urbana y rural; siempre y cuando cumplan además con las condiciones de habitabilidad descritas en la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Rumiñahui y la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación de Suelo vigente en el Cantón.

**Artículo 3.- EFECTOS DEL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL.-** El Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal confiere a las construcciones sujetas a la presente Ordenanza la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas, con o sin los permisos municipales.

El trámite de reconocimiento de las construcciones referidas en el artículo 4 de esta Ordenanza concluye con la obtención del "Certificado de Aprobación" que le será otorgada por la Dirección de Planificación.

La aplicación de la presente Ordenanza, no implica la devolución del Fondo de Garantía consignado por trámites o procesos administrativos anteriores, ni tampoco la eliminación de sanciones que con anterioridad hayan sido impuestas a los constructores o propietarios.

**Artículo 4.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DEL RECONOCIMIENTO.-** Son objeto de reconocimiento señalado en los artículos precedentes, las construcciones informales que hubieren incumplido la normativa vigente en predios individualizados o que se encuentren declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, que estén totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad y que se hallen en los siguientes casos:

- a) Construcciones que han cumplido con la zonificación vigente.- Las construcciones implantadas en suelo urbano o rural, urbanizable o no urbanizable que habiendo cumplido con la zonificación vigente no cuenten con planos arquitectónicos y permisos de construcción aprobados; o que habiéndolos obtenido han construido adiciones o modificaciones sobre lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación correspondiente.
- b) Construcciones que no han cumplido con la zonificación vigente.- Las construcciones que no han cumplido con la zonificación vigente implantadas en suelo urbano o rural en los siguientes casos o en su combinación:
  - b.1. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con las Ordenanzas Municipales.
  - b.2. Las que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la Municipalidad.
  - b.3. Los que han ocupado retiros posteriores y/o laterales, superiores a 3.00m sobre el nivel natural del terreno.
  - b.4. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.
  - b.5. Las que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.
  - b.6. Las edificaciones que ha incrementado el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS-PB) y su equivalente (CUS-OP) en otros pisos.
  - b.7. Las edificaciones implantadas superando la densidad establecida en el certificado de normas particulares.
  - b.8. Edificaciones implantadas en lotes cuyas áreas coincidan con la información que consta en Escrituras, Certificado de Normas Particulares y Proyecto.
  - b.9. Edificaciones esquineras que no hayan respetado la Ochava, en cuyo caso el planteamiento se someterá al criterio de la Dirección de Planificación, para la determinación de su corrección o cobro del costo del espacio público invadido.
  - b.10. Construcciones que se encuentran en Zonas de Riesgo mitigables, pero que únicamente se destinen para Comercio o Bodegas, para cuyo efecto se requerirá informe técnico de la Dirección de gestión de Riesgos en el que se determine si dicha construcción se encuentra en una zona de riesgo mitigable o no, mismas que además deben cumplir las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui.
  - b.11. Construcciones de viviendas que se encuentren en Zonas de Riesgo mitigables, para cuyo efecto se requerirá informe técnico de la Dirección de gestión de Riesgos en el que se determine si dicha construcción se encuentra en una zona de riesgo mitigable o no, así como Certificado de Seguro de Riesgos otorgado por una Aseguradora, mismas que

además deben cumplir las disposiciones contenidas en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui.

En todos los casos señalados, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada y calificada.

**Artículo 5.- DE LAS CONSTRUCCIONES PATRIMONIALES.**- El Patrimonio es un conjunto de bienes heredados del pasado y, en consecuencia el Patrimonio Arquitectónico es el conjunto de bienes edificados de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad reconoce un valor cultural, por lo que para la legalización de estas construcciones, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Las edificaciones Patrimoniales ubicadas en el Centro Histórico y las que se hallaren fuera de esta jurisdicción, serán objeto de legalización todo el tiempo.
- b) Para legalizar las construcciones existentes en el Centro Histórico de Sangolquí, se exigirá que las edificaciones guarden armonía con el Entorno Arquitectónico Patrimonial, el mismo que se justificará con la presentación del Proyecto de acuerdo a estas características y se adjuntará una memoria descriptiva que justifique el planteamiento.
- c) Ochavas curvas o poligonales.- Se podrán proyectar ochavas con trazos curvos y poligonales, siempre que éstas no rebasen las líneas oficiales. Estas ochavas tendrán que ser sometidas a la Dirección de Planificación para su aprobación.
- d) Construcciones fuera de la línea municipal o sin ochava reglamentaria.- Queda terminantemente prohibido legalizar las construcciones que se hallen fuera de la línea municipal o que no tengan la ochava correspondiente.
- e) Gradadas en Aceras.- No se tramitará la Legalización de Construcciones cuyos accesos verticales (gradadas), estén planteadas en las aceras, destinadas a circulación peatonal.
- f) Altura de Edificación.- Las edificaciones que se acojan al proceso de legalización, no sobrepasarán la altura del cubrero de la Edificación Patrimonial más cercana.
- g) Tipo de cubiertas.- Las edificaciones que se acojan al proceso de legalización en el Centro Histórico deberán tener cubiertas inclinadas recubiertas con teja.
- h) Tratamiento de Fachadas.- Las fachadas de las construcciones legalizadas serán tratadas únicamente con un proceso de estucado y pintado, por ninguna circunstancia se admitirá el tratamiento con recubrimiento de cerámica, porcelanato, grafiado, etc.
- i) Volados.- No se legalizarán las construcciones existentes, ubicadas en el Centro Histórico, cuyos volados sean habitables.

**Artículo 6.- LAS CONSTRUCCIONES QUE NO SON OBJETO DEL RECONOCIMIENTO.**- No son objeto del reconocimiento, sujeto a las normas y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, las siguientes edificaciones y construcciones:

- a) Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o rural cuyo uso principal esté prohibido de acuerdo a la compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, vigente en el Cantón;
- b) Construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y, áreas de protección especial de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- c) Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada;
- d) Construcciones implantadas en asentamientos no legalizados ni individualizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui;
- e) Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso está prohibido, según el cuadro de compatibilidad de usos del suelo de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, vigente para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui;
- f) Construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías.- No se podrán reconocer las construcciones en retiros frontales en vías colectoras y arteriales, determinadas en las ordenanzas vigentes para el cantón Rumiñahui;

- g) Construcciones que han incumplido la altura de edificaciones en más de un piso de la zonificación vigente;
- h) Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- i) Construcciones que se encuentren con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, hasta diciembre de 2015; y,
- j) Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro, del volcán Cotopaxi, de acuerdo al Mapa Regional de Amenazas Volcánicas Potenciales del Volcán Cotopaxi, del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional, avalado por la Dirección de Gestión de Riesgos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui..

**Artículo 7.- PROCEDIMIENTO PARA LA CALIFICACIÓN.-** Para la calificación de las construcciones informales el interesado presentará en la Municipalidad de Rumiñahui los siguientes requisitos iniciales:

- a) Formulario de Solicitud de Calificación y Reconocimiento de la Construcción Informal debidamente llenado.
- b) Memoria Fotográfica de la parte interna y externa de la construcción a reconocer.
- c) Levantamiento planimétrico de la construcción a reconocer, incluido cortes, fachadas y el cuadro de áreas correspondiente.
- d) Certificado de Normas Particulares (CNP) actualizado.
- e) Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio.
- g) Certificado de Gravámenes Actualizado y/o Certificado de Adjudicación, en caso de lotes individualizados de las Cooperativas y Urbanizaciones del Cantón.
- h) Copia de la Escritura del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- i) Si fuere del caso, una copia del Informe de Aprobación, Planos Arquitectónicos, Permiso de Construcción de las edificaciones aprobadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza.
- j) Copia de la cédula de ciudadanía del propietario del inmueble.
- k) Copia del Registro Profesional en la SENESCYT del responsable del proyecto.
- l) C.D. que contenga el archivo digital georeferenciado al sistema espacial del Cantón Rumiñahui del Proyecto de Legalización en Autocad, versión 2007.
- m) Se considera conjunto habitacional donde se proyecte viviendas mayor o igual a 5 unidades habitacionales, y se exigirá estudios hidrosanitarios a los predios declarados en propiedad horizontal con mayor o igual 5 unidades habitacionales.
- n) Los predios que no puedan acceder al alcantarillado público deberán presentar el diseño de una planta de tratamiento para descargar directamente a cualquier cauce de río o quebrada, o deberán tener instalado un biodigestor antes de la descarga

La solicitud será suscrita por él o los propietarios de la construcción o edificación, quien(es) deberán declarar que la información contenida en la misma y sus anexos que ponen en conocimiento de la Autoridad Municipal es verídica. Adicionalmente, declarará que los materiales empleados y el tipo de construcción garantiza la durabilidad, estabilidad y seguridad para los residentes; y que asume(n) los riesgos que se originen por su utilización.

Cumplidos los requisitos señalados, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a través de la Dirección de Planificación, emitirá el Informe de Calificación, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, con base a los artículos 4 y 5 de la presente Ordenanza, documento que de ser favorable tendrá una validez de ciento ochenta días calendario.

El informe favorable le permitirá acceder al Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Si el informe es desfavorable, se deberá fundamentar y notificar su negativa y se lo remitirá a la Comisaria Municipal para los fines legales pertinentes; en casos de apelación se remitirá al superior siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.

**Artículo 8.- REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL.-** Para obtener el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, se deberán cumplir con los siguientes requisitos definitivos.

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Para edificaciones, destinadas a vivienda que tengan superficies máximas de construcción de hasta 500 m <sup>2</sup> ., de hasta tres pisos de altura, cuyos acabados de construcción sean normales o de lujo.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe favorable de calificación.</li> <li>2. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> <li>3. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</li> </ol>
II	Edificaciones, destinadas a cualquier uso incluidos equipamientos barriales y sectoriales de cualquier superficie o que sobrepasen los 500m <sup>2</sup> ., de construcción, las seis unidades de vivienda o los tres pisos de altura, que correspondan a acabados normales o de lujo.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe favorable de calificación.</li> <li>2. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> <li>3. Informe del Cuerpo de Bomberos.</li> <li>4. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</li> <li>5. Informe de revisión de planos hidrosanitarios, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> </ol>
III	Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe favorable de calificación.</li> <li>2. Consentimiento del 100% de Derechos y Acciones debidamente protocolizado.</li> <li>3. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> <li>4. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</li> <li>5. En caso de existir viviendas mayores o iguales a 5 unidades, informe de revisión de planos hidrosanitarios, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> </ol>
IV	Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe favorable de calificación.</li> <li>2. Consentimiento del 75% de copropietarios debidamente protocolizado.</li> <li>3. Informe del Cuerpo de Bomberos.</li> <li>4. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</li> <li>5. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> <li>6. En caso de sobrepasar 4 P.H., informe de revisión de planos hidrosanitarios, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> </ol>
V	Construcciones de Equipamiento Zonal y Cantonal	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Informe favorable de calificación.</li> <li>2. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</li> <li>3. Informe del Cuerpo de Bomberos.</li> <li>4. Informe de factibilidad de usos del suelo</li> </ol>

		<p>emitido por la Dirección de Planificación.</p> <p>5. Informe de la Dirección de Medio Ambiente.</p> <p>6. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</p> <p>7. Informe de revisión de planos hidrosanitarios.</p>
VI	<p>Construcciones destinadas a complejos: Hoteleros, de servicios Turísticos e Industriales, Terminales de autobuses de transporte urbano y rural, lavadoras lubricadoras, mecánica para automotores livianos y semipesados, laboratorios clínicos, y clínicas y hospitales, clínicas veterinarias, almacenamiento de productos químicos, Cooperativas de transporte público y privado, almacenamiento de chatarra.</p>	<p>1. Informe favorable de calificación.</p> <p>2. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</p> <p>3. Informe del Cuerpo de Bomberos.</p> <p>4. Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la Dirección de Planificación.</p> <p>5. Informe de la Dirección de Medio Ambiente.</p> <p>6. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</p> <p>7. Informe de revisión de planos hidrosanitarios.</p> <p>8. Autorizaciones Ambientales, de acuerdo a la Categorización emitida por el Ministerio del Ambiente a través del Sistema Único de Información Ambiental.</p>
VII	<p>Construcciones ubicadas en áreas patrimoniales o históricas</p>	<p>1. Informe favorable de calificación.</p> <p>2. Levantamiento planimétrico realizado y firmado por un profesional arquitecto o ingeniero.</p> <p>3. Pago de derechos de Alcantarillado, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.</p> <p>4. Informe de viabilidad técnica emitido por el Área de Patrimonio Cultural del Centro Histórico y Edificaciones con Valor Patrimonial enmarcadas en el resto del cantón- Cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Presente Ordenanza.</p>

**Artículo 9.- OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO DE RECONOCIMIENTO.-** Cumplidos a satisfacción todos los requisitos establecidos en el artículo 7 del presente Instrumento, la Dirección de Planificación concederá el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, sin ninguna otra exigencia adicional.

**Artículo 10.- DEL REGISTRO EN EL CATASTRO MUNICIPAL.-** Una vez otorgado el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a catastrar las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Dirección de Planificación remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros una copia de la Certificación de Reconocimiento y copia del plano o levantamiento arquitectónico sellado, e Informe Técnico en el que se determine el tipo de materia utilizado en la construcción y la cantidad de metros construidos, mismos que serán los documentos habilitantes para ingreso o actualización del catastro.

**Artículo 11.- PLAZOS.-** Se establecen los siguientes plazos para el Reconocimiento de la Construcción Informal:



- a) El de dos años contados desde la vigencia de la presente Ordenanza, para el ingreso y presentación de las solicitudes de calificación.
- b) La Dirección de Planificación, en el término de quince (15) días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud de calificación con todos los requisitos iniciales, establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza, emitirá el informe respectivo; y, en el término de diez (10) días, contados a partir de la presentación por parte de los interesados de todos los requisitos definitivos, señalados en el artículo 8 de esta Ordenanza, emitirá la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal.

**Artículo 12.- TASA DE LA CERTIFICACIÓN.-** Para determinar el valor de la Tasa para la obtención de la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal se aplicarán las siguientes Tasas de Construcción Informal (TCI), cuyas formulas son:

- a) TCI.1: Para edificaciones que se encuentren dentro del área máxima de construcción permitida por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

$$TCI.1 = A1 \times CO \times AT$$

Donde:

TCI.1 = Tasa de Construcción Informal 1

A1 = Área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la Zonificación Vigente (COS Y CUS total).

CO = Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Dirección de Obras Públicas Municipal.

AT = Alicuota de la Tasa establecida en el artículo 568 del COOTAD literal a) que se refiere a la aprobación de planos e inspección de construcciones, cuyo porcentaje es el 2 por mil del valor de la edificación

- b) TCI.2: Se aplicará para el cálculo del área bruta edificada en exceso, es decir, que esté sobre el límite permitido por la zonificación (COS y CUS total) más el valor de la construcción en exceso de cada metro cuadrado y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$TCI.2 = (A2 \times CO \times AT) + VCE$$

Donde:

TCI.2 = Tasa de construcción informal 2

A2 = Área bruta construida por sobre lo permitido en la Zonificación Vigente (COS y CUS total).

CO = Costo del metro cuadrado de construcción determinado por la Dirección de Obras Públicas Municipal.

AT = Alicuota de la Tasa establecida en el artículo 568 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que se refiere a la aprobación de planos e inspección de construcciones cuyo porcentaje es el 2 por mil del valor de la edificación.

VCE = Valor de la construcción en exceso.

El Valor de la Construcción en Exceso (VCE) de cada metro cuadrado se obtendrá dividiendo el valor comercial del metro cuadrado de terreno (proporcionado por la Dirección de Avalúos y Catastros, en cada caso) por el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), para el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) según Certificado de Normas Particulares (CNP) y este producto por los metros cuadrados de construcción en exceso.

$$VCE = (VCMT \times COS/CUS) \times MCC$$

Donde:

VCE = Valor de la Construcción en exceso  
 VCMT = Valor Comercial del metro cuadrado de terreno  
 CUS = Coeficiente de Uso del Suelo  
 MCC = Metro cuadrado de construcción en exceso  
 COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo.

- c) TCI.3: Cuando el área edificada esté sobre la máxima permitida por la zonificación vigente de sector al cual pertenece y no se cuente con permisos de construcción, el propietario deberá pagar el valor de las Tasas de Construcción Informal 1 (TCI.1) por lo construido dentro de la norma más el valor correspondiente al área edificada en exceso (TCI.2).

$$TCI.3 = TCI.1 + TCI.2$$

Para el cálculo del área total de construcción a reconocer (TCI.1 y TCI.2) se descontará el área construida con planos aprobados y permisos de construcción.

Para efectos de esta Ordenanza el COS (PB) y el CUS (PA) total se calcularán utilizando el área bruta total de construcción.

**Artículo 13.- PROCEDIMIENTO Y EJECUCIÓN.-** El Proceso de Reconocimiento de las Construcciones Informales en el Cantón Rumiñahui, será ejecutado por la Dirección de Planificación, para lo cual utilizará los Formularios y demás instrumentos administrativos, técnicos y legales que para el efecto elaborará esta Dirección (Gestión Urbana), en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros.

**Artículo 14.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza regirá para dos años, a partir de su Publicación en el Registro Oficial.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** Las construcciones o edificaciones que estén en proceso de edificación o que se encuentren terminadas luego de entrada en vigencia de la presente Ordenanza; y, que no cuenten con los respectivos permisos, se someterán a las disposiciones contempladas en el artículo 397, numeral 2 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás normas aplicables.

**SEGUNDA.-** La Dirección de Comunicación Social, a través de los medios a su disposición realizará la difusión oportuna y eficiente de la presente Ordenanza; labor que se realizará en coordinación con la Dirección de Planificación.

**TERCERA.-** Durante la vigencia de la presente Ordenanza, la Comisaria Municipal suspenderá provisionalmente durante 180 días los Procesos Administrativos instaurados en contra de los responsables de las construcciones informales contempladas en el artículo 4, solo si el interesado presentare ante la Comisaria Municipal, el Informe de Calificación Favorable contemplado en el artículo 6 de esta Ordenanza.

Se archivarán los Procesos Administrativos Sancionadores, una vez que el responsable de la construcción presente la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal.

Concluida la vigencia de la presente Ordenanza, o en el caso de que no se otorgue el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, la Comisaria Municipal reanudará el Proceso Administrativo Sancionador.

No se suspenderán los procesos en los que exista denuncia de terceros perjudicados por una construcción informal.

- CUARTA.-** La Dirección de Planificación, receptorá y tramitará las solicitudes de Declaratoria de Propiedad Horizontal, con base a la Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal y de Levantamientos Arquitectónicos; éstas, se someterán al procedimiento establecido en la Ley.
- QUINTA.-** La Dirección de Planificación no aprobará ampliaciones verticales de edificación sobre aquellas reconocidas de conformidad al artículo 4, literal b) de la presente Ordenanza. Éstas se someterán al procedimiento de las Ordenanzas vigentes.
- SEXTA.-** Las denuncias serán conocidas por Comisaria Municipal para el trámite legal correspondiente en el cumplimiento del debido proceso.
- SÉPTIMA.-** Las Direcciones de Planificación, Sistemas, Avalúos y Catastros, en un plazo de treinta días a partir de la vigencia de la Ordenanza, elaborarán los formularios, los aplicativos informáticos y demás instrumentos necesarios que permitan su correcta y eficiente aplicación.
- OCTAVA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente Ordenanza.
- NOVENA.-** Los propietarios o constructores que habiendo obtenido el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal, realicen modificaciones, alteraciones o adiciones sin el permiso municipal correspondiente, serán sujetos de las sanciones previstas en la Ley y en la normativa que regula la materia.
- DECIMA.-** Los propietarios que han obtenido la aprobación de planos arquitectónicos con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza de Reconocimiento, Legalización, Registro y Actualización Catastral de las Construcciones Informales del Cantón Rumiñahui, podrán someterse y obtener el Certificado de Reconocimiento de la Construcción Informal siempre que las construcciones se sujeten a dichos planos y sin necesidad de actualizar datos, debiendo para el efecto cancelar la tasa establecida en el artículo 11.
- DECIMA PRIMERA.-** En lo no previsto en la presente Ordenanza se aplicarán las disposiciones legales vigentes y la jerarquía normativa determinada en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA:** Las edificaciones que se encuentren terminadas hasta diciembre del 2015 y, que estén en condiciones de habitabilidad, ubicadas en barrios, cooperativas, urbanizaciones, planes de vivienda, en proceso de Individualización Catastral y que están tramitándose en la Municipalidad, podrán acceder al proceso de Certificación de Reconocimiento de la Construcción Informal, previa a la presentación de una Certificación de Vida Activa del Socio y de comprobar que es el propietario o adjudicatario del predio.

Se podrá legalizar las construcciones informales por una sola vez. Aquellas construcciones que hayan sido legalizadas en procesos anteriores, no podrán ser calificadas favorablemente por el proceso actual.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

**PRIMERA:** Deróguese las siguientes Ordenanzas:

1. Ordenanza N° 011-2008. Ordenanza para el reconocimiento, legalización, registro y actualización catastral de las construcciones informales del Cantón Rumiñahui. Publicada en el Registro Oficial No. 401 de 12 de agosto de 2008.
2. Ordenanza N° 013-2009. Primera Ordenanza reformativa de la Ordenanza No. 011-2008 "Reconocimiento, legalización, registro y actualización catastral de las construcciones informales del Cantón Rumiñahui". Publicada en el Registro Oficial N° 045 del 13 de octubre de 2009.

3. Ordenanza N° 003-2014. Ordenanza para el reconocimiento, legalización, registro y actualización catastral de las construcciones informales del Cantón Rumiñahui. Publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 121 del 22 de abril de 2014.
4. Ordenanza No. 017-2015. Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para el Reconocimiento, legalización, Registro y Actualización Catastral de las construcciones informales del Cantón Rumiñahui.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Dominio Web de la Institución.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete.**

Ing. Héctor Jácome Mantilla  
**ALCALDE**



Dr. Pablito Layedra Molina  
**SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO**



PLM/MPSE  
21.11.2017

### TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 21 de noviembre de 2017.- El infrascrito Secretario General, Encargado, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 13 de noviembre de 2017 (Resolución No. 2017-11-213), y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de 21 de noviembre de 2017 (Resolución No. 2017-11-224). **LO CERTIFICO.-**

Dr. Pablito Layedra Molina  
**SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



### PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 21 de noviembre de 2017.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.-** De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de

Rumiñahui la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.

Dr. Pablito Layedra Molina  
**SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



## SANCIÓN

Sangolquí, 21 de noviembre de 2017.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**. Además dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Héctor Jácome Mantilla  
**ALCALDE**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



Proveyó y firmó el señor Ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA PARA EL RECONOCIMIENTO, LEGALIZACIÓN, REGISTRO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes señalada. Sangolquí, 21 de noviembre de 2017.- **LO CERTIFICO.**-

Dr. Pablito Layedra Molina  
**SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**

