

## ORDENANZA No. 001-2024

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los gobiernos autónomos descentralizados municipales deben promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, así como regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las Normas Ecuatorianas de la Construcción y la prevención de riesgos y desastres.

Por otra parte, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las atribuciones del Concejo Municipal, disponiendo el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

En este contexto, es necesario establecer procedimientos administrativos claros que permitan regular y legalizar las construcciones informales del cantón Rumiñahui, es decir aquellas que no cuenten con los permisos respectivos, para cuyo efecto, se requiere crear una norma local que faculte al Gobierno Municipal el control de dichas construcciones cuya finalidad primordial, es proporcionar a las y los ciudadanas/os soluciones efectivas que garanticen condiciones óptimas para la legalización de las viviendas que se han construido al margen de la ley y de las ordenanzas municipales, además de contar con un catastro actualizado, justo y legítimo que facilite al gobierno municipal, información precisa que permita proporcionar a los ciudadanos mejores condiciones de vida con servicios básicos necesarios, para el buen vivir de la población.



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 30 dispone que *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”*; en el Art. 31 precisa que *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”*; en el Art. 66 numeral 26, se reconoce y garantiza a las personas *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

**Que**, la Carta Fundamental del Estado en el Art. 264 numerales 1, 2 y 9 precisa que, es competencia exclusiva del GAD Municipal *“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”*, *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*, y *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*, igualmente previsto en los Arts. 54 letras a), b), e i); los Arts. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD; y, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

**Que**, la Carta Magna en el Art. 277 numeral 1, 2 y 3 prevé que *“Para la consecución del buen vivir, serán deberes generales del Estado”* el, *“Garantizar los derechos de las personas, las colectividades y la naturaleza”*, *“Dirigir, planificar y regular el proceso de desarrollo”* y, *“Generar y ejecutar las políticas públicas, y controlar y sancionar su incumplimiento”*;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 54 letras a) y o) precisa que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal *“Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”*, *“Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”*; y, en el Art. 57 letra w) determina que al Concejo Municipal



le corresponde “*Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones*”;

**Que**, por otra parte, el Art. 140 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que, “*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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en la Décima Cuarta y Décima Quinta Disposición General precisa que “*Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos*” y, “*Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción*”;

**Que**, la Ordenanza No. 002-2021 del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui y la Ordenanza No. 013-2022 que contiene la Primera Reforma a la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, publicadas en las Ediciones Especiales de Registro Oficial No. 1587 de 31 de mayo de 2021 y, Registro Oficial No. 609 de 16 de noviembre de 2022, respectivamente, en el CAPITULO II - COMPONENTE URBANÍSTICO, sección cuarta, regula “*la categorización de usos generales y específicos*” del suelo; en el CAPITULO IV - PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO, EDIFICACIÓN, PROPIEDAD HORIZONTAL, CONTROL Y



SANCIONES, Sección tercera, norma las “*Licencias urbanísticas de edificación*”; en el Art. 288 precisa que “*El tiempo de prescripción para las infracciones serán las establecidas en el Art. 245 del Código Orgánico Administrativo, y las infracciones contempladas en este parágrafo serán consideradas como muy graves*” (cinco años); y, la Ordenanza No. 008-2016 establece las normas de arquitectura y urbanismo para el cantón Rumiñahui, a las que se sujetan las edificaciones;

**Que**, en la jurisdicción territorial del cantón Rumiñahui, se ha evidenciado la existencia de construcciones realizadas sin los correspondientes permisos municipales, siendo necesario y de manera excepcional su regularización en un determinado lapso de tiempo; y,

En ejercicio de las atribuciones Constitucionales y legales otorgadas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y, Arts. 7, 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

## ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

### EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI

#### CAPITULO I

##### DEL OBJETO Y ÁMBITO

**Art. 1. Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto regularizar las edificaciones realizadas sin los correspondientes permisos municipales, que permita el registro y la actualización catastral.

**Art. 2. Ámbito.** - Las disposiciones de la presente Ordenanza, se aplicarán en la jurisdicción territorial del cantón Rumiñahui.

#### CAPÍTULO II

##### DE LAS EDIFICACIONES

**Art. 3. Edificaciones regulables.** - Son susceptibles de regularización las edificaciones en condiciones de habitabilidad, ejecutadas hasta el 16 de noviembre de 2022, que se encuentren comprendidos en los siguientes casos:



1. Las edificaciones construidas en suelo urbano o rural, que habiendo cumplido con la normativa vigente no cuenten con los planos aprobados y permisos de construcción y habitabilidad; o que cumpliendo con la normativa municipal cuentan con edificaciones adicionales o modificaciones, sobre lo autorizado.
2. Las edificaciones ejecutadas en suelo urbano o rural, que no han cumplido con la normativa vigente, siempre que se encuentren comprendidos en uno o más de los siguientes casos:
  - a. Edificación que cuenta con altura permitida en las Ordenanzas No. 002-2021 y No. 013-2022; y, las que sobrepasen de la altura permitida deberán pagar adicionalmente a la Tasa de Regularización, el valor de la edificación excedente.
  - b. Edificación que se halle en retiros frontales reglamentarios, a excepción de lo estipulado en el Art. 4 de la presente ordenanza, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por trazados viales previstos en el PDyOT y PUGS, y aperturas viales realizadas por la Municipalidad.
  - c. Edificación que ocupe retiros posteriores y/o laterales, en alturas superiores a 3,00 metros, sobre el nivel natural del terreno y que cuente con el respectivo convenio de adosamiento.
  - d. Edificación que haya pasado de ocupación aislada, variando parcial o totalmente a la forma de ocupación pareada y que cuenten con el respectivo convenio de adosamiento.
  - e. Edificación que ha adoptado parcial o totalmente la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica y, que cuenten con el respectivo convenio de adosamiento, siendo originalmente de ocupación aislada o pareada.
  - f. Edificación que haya incrementado el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS-PB) y su equivalente (COS-TOTAL).
  - g. Edificación que se encuentra en zona de riesgo mitigable, previo la ejecución de las obras de mitigación a costa del propietario, que deberán ser aprobadas por la municipalidad.
  - h. Edificaciones que se encuentren en zona de amenaza por lahares del volcán Cotopaxi en las cuales se encuentran implantadas con actividades de comercio, bodega y/o cuenten con una unidad de vivienda por lote mínimo determinado en la zonificación.



En todos los casos señalados, las edificaciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada, fuera de aquellas áreas que no son objeto de regularización.

En los casos de regularización referentes a inmuebles adosados, de no existir convenio de adosamiento, el usuario deberá presentar una declaración juramentada ante notario público de no haber sido objeto de reclamo, juicio, o litigio con sus colindantes donde exista el adosamiento de la construcción a regularizarse a condición de que el colindante también se encuentre adosado, siempre y cuando ninguno incumpla con la servidumbre de vista.

**Art. 4. Edificaciones no regularizables.** - No son susceptibles de regularización las edificaciones que se encuentre en los siguientes casos:

1. Edificación en suelo urbano o rural cuyo uso principal esté prohibido de acuerdo con la compatibilidad de usos del suelo, de acuerdo con la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y sus reformas.
2. Edificación en la cota de máxima crecida de ríos y su franja de protección.
3. Edificación en quebradas, bordes de quebradas, rellenos y taludes cuya pendiente natural del terreno, sea superior a 27° (50%) de inclinación de acuerdo al PDyOT y PUGS vigentes.
4. Edificación en áreas de protección o conservación en general, sean éstas especial, ecológica, de recursos naturales, de acuerdo con el ordenamiento jurídico nacional y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, vigente.
5. Edificación en áreas verdes total o parcialmente, en áreas comunales o equipamientos de propiedad municipal y/o espacios públicos.
6. Edificación en propiedad privada ajena total o parcialmente.
7. Edificación en asentamientos no legalizados, ni individualizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.
8. Edificación en áreas con afectaciones viales y derechos de vías, en retiros frontales a las vías colectoras y arteriales, o que formen parte de la red vial estatal.
9. Edificación en zonas de riesgo no mitigable, de acuerdo con las regulaciones emitidas por los organismos competentes.



10. Edificaciones que no cuenten con la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

Adicionalmente, no procede bajo ningún concepto regularizar las edificaciones:

- a) Que presenten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural; y,
- b) Las ampliaciones que se hayan ejecutado con posterioridad a la regularización de la edificación conforme a Ordenanzas anteriores, sobre este mismo tema.

**Art. 5. Edificaciones patrimoniales.** - No procede la regularización de inmuebles declarados como patrimonio cultural, que están sujetos a un régimen de protección y salvaguarda especial, de acuerdo con lo previsto en el Art. 55 de la Ley Orgánica de Cultura.

### CAPÍTULO III

#### DE LOS REQUISITOS

**Art. 6. Requisitos generales.** - Para la regularización de la edificación, el administrado, deberá cumplir con los siguientes requisitos generales:

1. Petición de regularización, de acuerdo con el formulario elaborado por la Municipalidad.
2. Certificado del Registro de la Propiedad del que conste, los nombres de los propietarios, linderos, superficie y gravámenes. En el caso de que en el certificado no conste linderos, ni superficie, copia de la escritura correspondiente.
3. Copia de la regularización de excedente o diferencia de áreas de terreno y/o linderos o superficie, protocolizada e inscrita, de ser el caso.
4. Informe predial de regulación de usos del suelo-IPRUS, emitido por la Dirección de Planificación Territorial y en caso de que se determine otros informes complementarios, se presentará adicionalmente, según corresponda lo siguiente:
  - Informe de Protección ecológica, emitido por la Dirección de Planificación Territorial.
  - Informe de cota de máxima crecida, emitido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
  - Informe de replanteo vial emitido por la Dirección de Obras Públicas.
  - Informe predial de riesgos, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos.



5. Plano que contenga implantación georreferenciada, levantamiento de la edificación con plantas de cada uno de los niveles, fachadas, cortes y cuadro de áreas a regularizar. En caso de existir aprobaciones previas éstas deberán constar en los planos y cuadro de áreas.
6. Memoria Fotográfica actualizada de la edificación, tanto de la parte externa como de los espacios interiores de todos los ambientes.
7. Archivo digital que contenga la información georreferenciada al sistema espacial del cantón Rumiñahui del Proyecto de regularización de edificación en archivo .DWG, versión 2007.
8. Copia del informe de los planos arquitectónicos y permiso provisional de construcción de las edificaciones aprobadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza, de ser el caso.
9. Pago de la tasa por concepto de derechos de alcantarillado y conexión de agua potable.
10. Declaración juramentada, ante Notario Público, mediante la cual deslinde de responsabilidades a la Municipalidad, por la información proporcionada y consignada, para la regularización de la edificación.
11. Certificado de no adeudar al municipio.
12. Formulario de Registro de Edificaciones del INEC.

**Art. 7. Requisitos específicos.** - Para regularizar las edificaciones se debe cumplir, además de los requisitos generales, con los siguientes requisitos específicos:

TIPO	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Para edificaciones, destinadas a vivienda que tengan hasta dos pisos de altura.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Informe Técnico de Análisis y Recomendaciones de la edificación, de la que conste que no necesita reforzamiento estructural.</li></ul>
II	Para edificaciones desde tres pisos de altura.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras.</li><li>• Informe de Cuerpo de Bomberos y, pago de la tasa del cuerpo de bomberos, a partir del 4to piso o 500 m2 de área bruta sin importar el</li></ul>



TIPO	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
		número de pisos, a excepción de vivienda.
III	Edificaciones destinadas a cualquier uso que sobrepasen los 500m <sup>2</sup> de edificación, o desde las cinco (5) unidades de vivienda o los tres pisos de altura.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Informe del cuerpo de bomberos, a excepción de uso residencial.</li><li>• Levantamiento de instalaciones de agua potable y alcantarillado.</li><li>• Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras.</li></ul>
IV	Edificaciones de cualquier área que estén declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Autorización de copropietarios de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, debidamente protocolizada.</li></ul>
V	Edificaciones de cualquier área, implantados en predios que se encuentren en derechos y acciones, que no formen parte de fraccionamientos y/o asentamientos no legalizados	<ul style="list-style-type: none"><li>• Autorización suscrita por todos los propietarios debidamente protocolizados.</li></ul>
VI	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, clínicas y hospitales, clínicas veterinarias, almacenamiento de productos químicos, Cooperativas de transporte público y privado, almacenamiento de chatarra.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Informe del Cuerpo de Bomberos, en construcciones de igual o superior a 500 m<sup>2</sup> de área bruta.</li><li>• Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la Dirección de Planificación Territorial.</li><li>• Informe de revisión de planos hidrosanitarios.</li><li>• Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras.</li></ul>



VII	Edificaciones que se encuentren dentro del polígono del centro histórico.	<ul style="list-style-type: none"><li>Informe previo favorable de la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial.</li></ul>
VIII	Edificaciones que se encuentren dentro área de amenazas volcánicas potenciales del volcán Cotopaxi.	<ul style="list-style-type: none"><li>Plan de contingencia con las rutas de evacuación.</li><li>Ficha técnica proporcionada por la Dirección de Gestión de Riesgos en la cual facilitará los datos de su propiedad y confirmará su conocimiento que el predio se encuentra en el área de riesgo volcánico.</li></ul>

Posterior a la regularización de la edificación y en el caso de que el propietario solicite la instalación de medidores adicionales, este deberá cumplir con los requerimientos institucionales y la normativa vigente en la dirección de agua potable y alcantarillado.

**Art. 8. Informe de estructuras.** - Todas las edificaciones que se sometan al presente proceso de excepción, deberán presentar lo siguiente:

1. Edificaciones de hasta dos pisos, un Informe Técnico de Análisis y Recomendaciones, elaborado por un Ingeniero Civil o Arquitecto, según sea el caso.
2. Edificaciones de tres pisos o más, un Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras, elaborada por un Ingeniero Civil, que contendrá:
  - a. Relieve y cimentación.
  - b. Características de la edificación.
  - c. Configuración estructural de la edificación.
  - d. Geometría en planta y elevación.
  - e. Análisis de la estructura: materiales, sistema resistente, condiciones de los elementos estructurales, mampostería y muros, aspectos constructivos y grado de deterioro, patologías por asentamientos.
  - f. Conclusiones.
  - g. Recomendaciones.

**Art. 9. Responsabilidad profesional.** - El profesional arquitecto o ingeniero civil que suscriba los planos de la edificación e informe de evaluación de riesgo sísmico, inspección y evaluación de estructuras, será el responsable de la información contenida en los mismos, en esta virtud consignará sus nombres y apellidos completos, número de cédula de ciudadanía y número de registro municipal.

En el caso de que la Dirección de Planificación Territorial determine que la información presentada por el profesional para regularizar la edificación difiere con las constatadas en la inspección municipal, será suspendido el registro municipal del profesional por un (1) año.

## CAPÍTULO IV

### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 10. Autoridad administrativa.** - El proceso de regularización de edificaciones, será responsabilidad de la Dirección de Planificación Territorial.

**Art. 11. Trámite.** - El trámite de regularización de edificaciones, se realizará de manera digital, que comprende, realizar la petición en línea en el formulario diseñado para el efecto, y adjuntar todos los requisitos previstos en la presente Ordenanza, debidamente digitalizados.

**Art. 12. Contenido del formulario.** - El formulario deberá contener: los nombres y apellidos completos de los propietarios; número o números de cédula de ciudadanía o identidad, según corresponda; registro único de contribuyente – RUC de ser el caso; correo electrónico para recibir notificaciones; clave o claves catastral/les del predio; dirección de ubicación del predio; área de terreno y linderos; área de construcción total y área de construcción a regularizar; COS Planta baja y COS total; número de pisos reales construidos, incluidos subsuelos en caso de existir del área a regularizar; los nombres y apellidos completos del profesional y número de registro; entre otros que técnicamente se requiera.

**Art. 13. Documentos físicos.** - Únicamente en los casos que el trámite sea admitido, por correo electrónico se requerirá la presentación de los planos en físicos.

**Art. 14. Procedimiento.** - Recibida la petición de regularización mediante el formulario y los documentos en digital, la Dirección de Planificación Territorial, procederá de la siguiente manera:



1. Verificar que la información y documentación requerida se encuentre completa; en el caso de que este incompleta, se requerirá complete la información o documentación en el término de tres días. Vencido el término y de no tener respuesta, se ordenará el archivo, lo que no impide que el administrado vuelva a presentar un nuevo trámite.
2. Contrastar la información y documentación con los existentes en los registros públicos; de existir novedades subsanables notificará al administrado para su corrección en el término de tres días, caso contrario se ordenará el archivo, de cuyo particular se notificará al administrado.
3. Realizar la inspección de campo, que permita verificar en lo que sea pertinente la información consignada, y en el caso de existir observaciones técnicas subsanables, se notificará para que en el término de tres días se corrija. De no ser subsanables con el informe respectivo se notificará con el archivo del expediente.
4. Requerir la presentación de los planos físicos con las respectivas firmas, en el caso de no existir novedades.
5. Elaborar la Licencia de Regularización de edificación ejecutada sin los permisos municipales y generar las liquidaciones respectivas.
6. Remitir el expediente digital y los Planos físicos a la Unidad de Rentas de la Dirección Financiera, para la emisión de la liquidación, todo lo cual será remitido al archivo general.
7. Entregar al administrado la Licencia con los planos sellados, previo la presentación del comprobante de pago de la tasa respectiva.

La municipalidad notificará al administrado todos los requerimientos, avisos o comunicaciones única y exclusivamente al o los correos electrónicos consignados en el formulario de petición.

## CAPÍTULO V

### DE LA LICENCIA Y SUS EFECTOS

**Art. 15. Licencia.** - Cumplido con los requisitos y evidenciado el pago de la tasa, la Dirección de Planificación Territorial emitirá la Licencia de Regularización de Edificación, que será notificada al Administrado y a la Dirección de Avalúos y Catastros, con la documentación del caso para el registro y actualización catastral.



**Art. 16. Efectos.** - La Licencia de Regularización de Edificación, habilita al administrado para solicitar:

1. Ampliaciones o remodelaciones.
2. Declaratorias de propiedad horizontal.

Las edificaciones de tres o más pisos deberán acatar las recomendaciones requeridas en el Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras, requisito indispensable previo a obtener la Licencia de Propiedad Horizontal.

## CAPÍTULO VI

### TASA POR LA REGULARIZACIÓN

**Art. 17. Hecho generador.** - Es la regularización de la edificación prevista en la presente Ordenanza.

**Art. 18. Sujeto activo.** - El sujeto activo es el GAD Municipal del cantón Rumiñahui.

**Art. 19. Sujeto pasivo.** - Son las personas naturales o jurídicas propietarias de construcciones no regularizadas de acuerdo al objeto y ámbito de la presente ordenanza.

**Art. 20. Valor de la tasa.** - El valor de la tasa de regularización de edificaciones se aplicará de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Tasa 1: Para edificaciones que se encuentren dentro del área máxima de edificación permitida por la zonificación vigente para el sector, se aplicará la fórmula siguiente:

T1	Uso residencial unifamiliar Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$A1 \times 0.9\% * SBU$
----	--	-------------------------

T1 = Tasa 1.

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

SBU = Salario básico unificado del trabajador en general.



2. Tasa 2: Se aplicará para el cálculo del área bruta edificada en exceso, es decir, que esté sobre el límite permitido por la zonificación (COS PB y COS total) más el valor de la edificación en exceso de cada metro cuadrado y de acuerdo con la siguiente fórmula:

T2	Uso residencial unifamiliar Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$(A2 \times 0.9\% * SBU) + VEE$
----	---	---------------------------------

T2 = Tasa 2.

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

SBU = Salario básico unificado del trabajador en general.

VEE = Valor de la edificación en exceso.

El Valor de la edificación en Exceso-VEE de cada metro cuadrado, se obtendrá multiplicando el valor catastral del metro cuadrado de edificación que consta en Catastro municipal de acuerdo a la tipología constructiva, por el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), el cual es dividido para el Coeficiente de Ocupación del Suelo total (COS TOTAL) según Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) y este producto por los metros cuadrados de edificación en exceso.

$VEE = ((VCME * x \text{COS PB} / \text{COS TOTAL}) * 20\%) \times MCC$

VEE = Valor de la edificación en exceso.

VCME = Valor Catastral del metro cuadrado de edificación.

COS PB = Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja.

COS TOTAL = Coeficiente de Ocupación de suelo total.

MCC = Metro cuadrado de edificación en exceso.



Para el cálculo total de la regularización en el caso de las edificaciones con excedente se deberá sumar el monto de la T1 (área bruta de construcción hasta el máximo permitido) más T2 (área bruta construida por sobre lo permitido en la Zonificación)

**Art. 21. Cálculo y recaudación.** - La referida tasa será calculada y generada por la Dirección de Planificación Territorial, emitida por la Unidad de Rentas y recaudada a través de cualquiera de los canales de cobro habilitados por la Tesorería Municipal.

**Art. 22. Exención.** - Se exonera del pago de la presente tasa las edificaciones de las instituciones públicas, que se regularizan.

**Art. 23. Vigencia.** - La presente Ordenanza tendrá vigencia de tres (3) años contados a partir de su sanción.

**Art. 24. Ejecución.** - De la Ejecución de la presente Ordenanza encárguese a la Dirección de Planificación Territorial y a todas aquellas unidades que por su naturaleza tienen participación en la regularización de las edificaciones; y, de su difusión se delega a la Dirección de Comunicación Social, misma que podrá contar con la participación de los gremios profesionales de Ingenieros Civiles y Arquitectos del cantón Rumiñahui.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** – A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Gestión Estratégica en un plazo de 30 días realizará el levantamiento del proceso correspondiente al trámite de regularización de edificaciones con el diagrama de flujo del proceso y remitirá a la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, para que ésta a su vez, en un plazo de hasta 60 días diseñe e implemente el sistema pertinente, que permita gestionar este proceso en línea, mientras tanto se proporcionará las facilidades tecnológicas para el ingreso de estos trámites.

**SEGUNDA.** - Durante la vigencia de la ordenanza, la Dirección de Comisaría Municipal por una sola ocasión suspenderá provisionalmente durante 180 días término los expedientes administrativos sancionadores por construcciones, siempre que el administrado lo solicite expresamente, adjuntando la certificación de ingreso a trámite para la obtención de la licencia de regularización de edificaciones informales otorgado por la Dirección de Planificación Territorial.

Fenecido dicho termino y en caso de que los administrados no hayan presentado dentro de su expediente la licencia de regularización de edificaciones informales, la Dirección de Comisaría



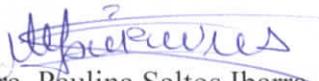
Municipal reanudará la sustanciación del expediente administrativo sancionador por construcciones informales.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y Gaceta Oficial Municipal, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, a los 29 días del mes de enero del año 2024.

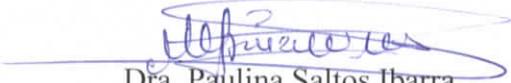
  
Ing. Fabián Iza Marcillo  
**ALCALDE**

  
Dra. Paulina Saltos Ibarra  
**SECRETARIA GENERAL**

MPSI  
29.01.2024

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

Sangolquí, 29 de enero de 2024.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 22 de enero de 2024 (Resolución No. 2024-01-012), y en segundo debate en las Sesión Ordinaria de 29 de enero de 2024 (Resolución No. 2024-01-014). LO CERTIFICO. –

  
Dra. Paulina Saltos Ibarra  
**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



**PROCESO DE SANCIÓN**

Sangolquí, 29 de enero de 2024.- **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, para la Sanción respectiva.

Dra. Paulina Saltos Ibarra

**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

**SANCIÓN**

Sangolquí, 30 de enero de 2024.- **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, **SANCIONÓ LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Fabián Iza-Marcillo

**ALCALDE**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



**RUMIÑAHUI**  
Gobierno Municipal

ORDENANZA 001-2024  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027  
ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN  
RUMIÑAHUI

Página 18

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 30 de enero de 2024.- LO CERTIFICO. -

Dra. Paulina Saltos Ibarra  
**SECRETARIA GENERAL**  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MPSI  
30.01.2024

ING. FABIAN IZA MARCILLO  
ALCALDE  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

**SECRETARÍA GENERAL**  
Montúfar 251y Espejo  
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031  
[www.ruminahui.gob.ec](http://www.ruminahui.gob.ec)