



## ORDENANZA 080-2018

### EL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

#### CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 del 20 de octubre de 2008, con reforma del 15 de febrero del 2018, dice: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”;*
- Que** el artículo 240 ibidem, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que** en el inciso primero del artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial Suplemento 303 de 19 de octubre del 2010 con reforma del 21 de mayo del 2018 sobre la facultad normativa, dice: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial”;*
- Que** en el literal a) del artículo 29 ibidem, sobre las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados, dispone: *“De legislación, normatividad y fiscalización”;*
- Que** en el inciso primero del artículo 53 ibidem, sobre la facultad de legislar y fiscalizar de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, dice: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden”;*





- Que** el literal o) del artículo 54 ibídem, determina que es función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "*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 literal i) del artículo 55 ibídem, señala como competencia de los gobiernos municipales: "*Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";
- Que** en el literal a) del artículo 57 ibídem, al concejo municipal le corresponde: "*El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones*";
- Que** en el literal w) del artículo 57 ibídem, que el concejo tiene la facultad de: "*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** en el literal x) del artículo 57 ibídem, al concejo municipal le corresponde: "*Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra*";
- Que** se encuentra vigente la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, publicado en el Registro Oficial Edición Especial 487 del 3 de febrero del 2016;
- Que** se encuentra vigente la REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PLAN FÍSICO Y ORDENAMIENTO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, publicado en el Registro Oficial No. 870 del miércoles 26 de octubre de 2016;
- Que** mediante Oficio No. 0016-DGP-GAD-MCPM del 12 de enero del 2018, el señor Ing. Jorge Tulcanaza, Director de Gestión de Planificación, justifica la necesidad de un Proyecto de Ordenanza para la regularización de edificaciones existentes en el cantón Pedro Moncayo, que no tengan planos aprobados ni permisos de construcción, cuyo texto dice: "*Siendo una necesidad imperiosa que la Administración Municipal del Cantón Pedro Moncayo cuente con una herramienta que norme el problema de ausencia técnica para construir, es importante contar con un catastro depurado de las edificaciones existentes en el Cantón, razón por la cual se ha creído conveniente implementar un instrumento para regularizar las construcciones, remodelaciones, ampliaciones o modificaciones de edificaciones que se han realizado sin planos aprobados ni permisos del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo*";



- Que** en Oficio 019-GC2018 del 30 de enero del 2018, con trámite 11279, dirigido al señor Alcalde, en sumilla inserta dispone proceder con el trámite, cuyo informe se encuentra firmado por el señor Ing. Patricio Díaz Ayala, Director de Gestión de Control; y, Abg. Juan Fernando Luna Navarrete, Comisario de Construcciones, cuyo texto en lo medular, dice: “(...) *Por lo expuesto y preocupado por la inseguridad física de sus ocupantes al no haber realizado las edificaciones bajo las normas técnicas básica; y, que el Art. 139 de la norma mencionada sanciona con el 8% del avalúo de la construcción a los infractores; en tal virtud solicito a su Autoridad se impulse el tratamiento del proyecto de Ordenanza presentado por la Dirección de Planificación para la legalización de construcciones*”;
- Que** en Informe No. 22 SM-GAD-MPM-2018 del 4 de abril del 2018, el señor Procurador Síndico Municipal, en su conclusión, establece: “*Por lo que Sindicatura Municipal a mi cargo concluye que: La ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO, cumple con lo señalado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esto es se encuentra normado una de la competencias que el corresponde a los municipios, además el articulado propuesto no se contrapone a normativa de mayor jerarquía por lo que es procedente que se continúe con el trámite previsto en la ley*”;
- Que** mediante Resolución RC 039-2018, en Sesión Ordinaria de Concejo celebrado el 12 de abril del 2018, en el Sexto Punto del Orden del día, se aprobó en primer debate el Proyecto de Ordenanza para la regularización de edificaciones informales en el cantón Pedro Moncayo;
- Que** mediante Informe 05 DC GADM-PM del 26 de abril del 2018, la Comisión de Desarrollo Cantonal, firmado por la señora concejala Lic. Martha Toapanta, Presidenta de la Comisión; y, señor concejal Santos Morocho, miembro de la comisión, emiten el informe de la Comisión con los cambios realizados al proyecto luego de las exposiciones técnicas realizadas en la mañana legislativa;
- Que** en Informe No. 043-SM-GAD-MPM-2018 del 5 de julio del 2018, el Dr. Hernán Rivera Imba, Procurador Síndico Municipal, concluye: “*Los cambios sugeridos en la ordenanza para la regularización de edificaciones informales en el cantón Pedro Moncayo, cumple con lo señalado en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esto se encuentra normado en una de las competencias que le corresponde a los municipios, así como también no se contrapone a normativa de mayor jerarquía por lo que es procedente que se continúe con el trámite previsto en la ley*”; y,



En usos de las facultades Constitucionales y Legales, de que se encuentra investido el Concejo Municipal, **expide:**

## LA ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO

**Art. 1.- Objeto.-** La presente Ordenanza tiene como objeto establecer el régimen administrativo transitorio y especial de regularización de las edificaciones existentes, que se hubieran ejecutado sin planos ni permisos de construcción; y, de aquellas que, habiendo obtenido aprobación de planos y permisos de construcción, no se han sujetado a los mismos o hayan realizado adecuaciones, modificaciones o ampliaciones que no cumplieran con la normativa vigente.

**Art. 2.- Ámbito de aplicación.-** Se aplica a los propietarios de edificaciones realizadas dentro del cantón Pedro Moncayo, en la zona urbana o rural, sean estas residenciales, comerciales, dentro de urbanizaciones o lotizaciones.

Podrán solicitar el reconocimiento y regularización cumpliendo los requisitos y procedimientos previstos en esta Ordenanza, excepto en los siguientes casos:

- a) Las áreas edificadas que estén ocupando espacios públicos,
- b) Edificaciones que se encuentren en proceso de construcción,
- c) Las edificaciones implantadas bajo el borde superior de quebradas,
- d) Construcciones sobre rellenos no autorizados,
- e) Edificaciones en áreas de protección de ríos, quebradas, acequias, líneas de alta tensión y canal de riego, afectaciones viales, panamericana; y, Áreas de protecciones,
- f) Edificaciones implantadas en zonas de riesgo no mitigable a no ser que se justifique técnicamente por parte del propietario,
- g) Edificaciones que se encuentren con procesos judiciales iniciados por terceros que se creyeren perjudicados,
- h) Edificaciones sobre un bien inmueble del cual el solicitante o apoderado no pueda justificar su propiedad,
- i) Edificaciones cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de sanción de la presente ordenanza.

**Art. 3.-** La solicitud para la regularización de edificaciones será suscrita por él o los propietarios del inmueble, personalmente o a través de un mandatario con poder legalmente otorgado, con facultades para realizar este procedimiento.

A la solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:



- a) Plano arquitectónico en formato A1 (un original y tres copias), donde deberá incluir: ubicación, implantación geo referenciada en el sistema WGS-84, plantas de cada nivel, fachadas y mínimo dos cortes, un cuadro de áreas;  
Se deberá incluir en la tarjeta la siguiente información: Título del Proyecto (ej: Legalización de la Residencia de la familia...; Ubicación; Contenido; Clave Catastral, fecha, escala, número de lámina o láminas, considerando la siguiente codificación A1 firmado por un Arquitecto y por él o los propietarios, memoria fotográfica (mínimo 8 fotografías) exteriores e interiores, tomadas desde diferentes ángulos;
- b) Tres archivos digitales de los planos arquitectónicos en tres CD;  
c) Copia simple de la escritura pública debidamente inscrita;  
d) Original del Certificado de gravámenes;  
e) Informe de Regulación Municipal (línea de fábrica);  
f) Copia de la carta de pago del impuesto predial del último año;  
g) Copias de las cédulas de ciudadanía y certificados de votación del o los propietarios;  
h) Original del certificado de no adeudar al GAD Municipal, de él o los propietarios;  
i) Copia del registro del SENESCYT del profesional responsable;  
j) Estudio de suelos en caso construcciones sobre rellenos o zonas de riesgo;  
k) En caso de edificaciones Patrimoniales, adjuntar ficha Patrimonial;  
l) En caso de edificaciones que sobrepasan la altura de 6m o 500m<sup>2</sup> de construcción, se adjuntará una certificación firmada por un Ingeniero civil, en el sentido que la edificación se encuentra construida bajo condiciones sismo resistentes;  
ll) Adjuntar recibo de pago por derecho de inspección;  
m) Original del pago de tasa por servicios técnicos y administrativos a nombre de él o los propietarios;

**Art. 4.-** La regularización de la edificación existente, sin perjuicio de las restricciones establecidas en la ley y en la normativa municipal, habilita al propietario a:

1. Actualizar la edificación en el catastro municipal;
2. Solicitar licencia para ampliaciones o modificaciones en la edificación en cumplimiento con la normativa municipal vigente;
3. Realizar la transferencia de dominio del inmueble legalizado; y,
4. Aprobación de propiedad horizontal del inmueble legalizado.

**Art. 5.- Procedimiento.-** Una vez ingresado el expediente, la Dirección de Gestión de Planificación coordinará con el profesional a cargo, posteriormente la Dirección de Planificación dentro del término de 15 días emitirá el informe correspondiente, de ser el informe desfavorable, el usuario tendrá el término de 8 días para el reingreso con las correcciones solicitadas, de no cumplir con el término establecido, el trámite se archivará sin perjuicio de que realice un nuevo trámite.



Una vez conferida la regularización se remitirá una copia de toda la información a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros para la actualización del catastro.

**Art. 6.-** Si realizada la inspección se determinare que la información entregada es falsa, se remitirá la documentación pertinente a la Comisaría de Construcciones, para que inicie el procedimiento administrativo sancionador, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar.

**Art. 7.-** La regularización de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, los materiales utilizados en la edificación o de sus características de seguridad; por tanto, sus condiciones constructivas tanto arquitectónicas como estructurales y de seguridad, serán de responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo, la responsabilidad del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, lo que deberá constar en el documento de regularización correspondiente.

**Art. 8.-** Los propietarios de las construcciones informales regularizadas, deberán pagar como tasa, cincuenta centavos por metro cuadrado de construcción, mientras esté en vigencia esta ordenanza.

**Art. 9.- Vigencia.-** Esta ordenanza tendrá vigencia de 12 meses a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio que las solicitudes ingresadas dentro de este plazo continúen su trámite hasta la culminación.

## DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** La regularización de la construcción no implica la regularización del predio (áreas y linderos);

**SEGUNDA.-** A partir del cuarto reingreso del trámite, deberá cancelar la tasa administrativa correspondiente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** El departamento de Comunicación se encargará de la difusión de esta Ordenanza con cargo a la partida presupuestaria para difusión, información y publicidad.

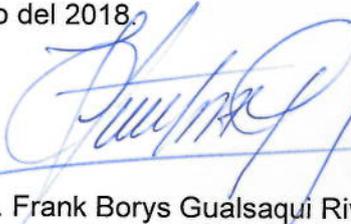
**SEGUNDA.-** Los procedimientos administrativos sancionadores que se estén tramitando por edificaciones ilegales y que no hayan sido resueltos, serán suspendidos, siempre y cuando se presente en la Comisaría de Construcciones, el original o copia certificada de la solicitud de regularización. Una vez aprobada la regularización, se archivará el proceso sancionador de ser el caso.





**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y se promocionará en la página web Institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, el 5 de julio del 2018.

  
Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera  
**ALCALDE**

  
M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

El infrascrito Secretario General y del Concejo Municipal del cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO** fue discutido y aprobado en dos debates, en sesiones ordinarias del 12 de abril del 2018; y, del 5 de julio del 2018.- Tabacundo a 6 de julio del 2018.

  
M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.-** Tabacundo a 6 de julio del 2018.- **EJECÚTESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:**

  
Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

**CERTIFICO.-** Que la presente **ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES INFORMALES EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue sancionada por el Señor Ing. Frank Borys Gualsaqui Rivera, Alcalde del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, el 6 de julio del 2018. Tabacundo a 6 de julio del 2018.

  
M.Sc. Rodrigo Pinango  
**SECRETARIO GENERAL Y DEL CONCEJO**