



EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo de las zonas urbanas y rurales del cantón Latacunga ha experimentado un notable crecimiento caracterizado por la construcción de edificaciones que en su mayoría tiene como objeto dignificar la vida de los latacungueños a través de la construcción de viviendas para albergar a sus familias, sin que por ello se puede dejar de lado el notable aumento de infraestructuras destinadas a otros usos como de salud, industria, comercio, servicios sociales, públicos y otras actividades que sostienen la operación y funcionamiento de la ciudad.

Este vertiginoso crecimiento en muchos de los casos responde a la urgencia que demanda la necesidad de la edificación y servicios básicos de infraestructura, sin perjuicio del uso que se vaya a dar a esta, hecho que a su vez resulta en que las edificaciones hayan sido construidas sin contar con las autorizaciones, permisos o licencias reguladas a través del COOTAD, la LOOTUGS, reglamento de la LOOTUGS, y la Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga, o su equivalente acorde a la temporalidad, esto conlleva a considerar que dichas edificaciones no se incluyan dentro de los registros y catastros municipales y se mantengan en una condición de informalidad por falta del proceso respectivo de aprobación, lo que implica generar un proceso de reconocimiento por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal acorde a la competencia exclusiva correspondiente al uso y control del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en sus respectivas circunscripciones territoriales, tienen facultades y atribuciones en materia de vialidad de conformidad con la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Resoluciones del Consejo Nacional de Competencias, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, su reglamento y demás normativa aplicable para el ejercicio de esta competencia.

La informalidad constructiva también es visible en otro tipo de manifestaciones urbanas, vinculadas a la evolución de los usos y actividades de edificaciones que van adecuándose a la demanda de los usuarios, sin que este proceso de transformación se haga bajo las reglas técnicas y los procedimientos administrativos previstos para tal efecto. Bajo esta problemática, también es posible verificar edificaciones de tipo público o de interés público, construidos sin contar con las autorizaciones municipales.

La limitada capacidad en personal y equipamiento del ente encargado de la supervisión de construcciones en la ciudad, conlleva dificultades de control y sanción a los procesos de habilitación del suelo y de construcción efectuados fuera de normativa y, por tanto, no constituyen una efectiva garantía de cumplimiento legal.

La diferencia entre la oferta y la demanda de suelo y vivienda asequibles, la escasa capacidad de control, el desconocimiento de la normativa por parte de la ciudadanía y la



necesidad de poseer un bien propio, son las principales causas de la existencia e incremento de los índices de informalidad urbana y rural, por tanto deben ser objeto de una política pública tendiente a mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía, garantizar la seguridad física de las personas, afianzar la seguridad jurídica del patrimonio familiar o institucional e incrementar las oportunidades de formalización de sectores demográficos y territoriales, con los beneficios legales, económicos y sociales que tal regularización conlleva.

Esta condición de informalidad impide a los propietarios de los predios intervenidos con construcciones informales, convertirse en sujetos de crédito ante las entidades del sistema financiero público o privado, tomando en consideración que la inseguridad jurídica sobre la propiedad se extiende también a las traslaciones de dominio por la falta de documentos legales respecto a la edificación, falta de registro catastral y en el Registro de la Propiedad puede generar consecuencias futuras como son multas e inclusive el derrocamiento del bien, afectando de esta manera el derecho del comprador.

Otro tipo de inseguridad, de probable gravedad y preocupación, está relacionada a la ausencia de las garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma, ya que la gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de arquitectura, ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestro albañiles o realizados por los mismos propietarios de las edificaciones, sin que se haya sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que los inmuebles formales están obligados cumplir.

El Plan de Desarrollo Urbano de Latacunga (PDUL) fue aprobado el 01 de octubre de 1992, en el volumen 15 del mencionado cuerpo legal definía la normativa de construcción para el área urbana del cantón;

El Concejo Municipal del cantón Latacunga, aprobó en sesiones realizadas los días 30 de agosto y 06 de septiembre del 2007 la "Ordenanza especial para la regularización de las construcciones ilegales", en la que se permitió la regularización de las construcciones ilegales que se encontraron en el área urbana del cantón Latacunga, con un plazo de seis meses que corrió a partir del 01 de marzo del 2008.

El Concejo Municipal del cantón Latacunga, aprobó en sesiones realizadas el 12 de febrero y 16 de abril del 2009, la reforma a la "Ordenanza especial para la regularización de las construcciones ilegales", estableciendo en su Art. 1 amplió el plazo de aplicación hasta la finalización de la administración municipal del Sr. Rafael Maya Coronel, como Alcalde del cantón Latacunga.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2012-2028, entró en vigencia a través de la aprobación de la Ordenanza del 29 de diciembre del 2011, normó la aplicación de zonificación para edificación en zona urbana;

La "Ordenanza que reglamente el Uso y Ocupación del Suelo en el área rural del cantón Latacunga", fue discutida y aprobada en sesiones del I. Concejo el 7 de febrero y el 17 de julio del 2012, en la que se establecieron lotes mínimos, frentes mínimos, altura y número de pisos en el suelo rural.



El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2016-2028, entró en vigencia a través de la promulgación en la "Ordenanza de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para el cantón Latacunga 2016-2028" el 6 de agosto de 2015 y manteniendo la norma de aplicación de zonificación para edificación en zona urbana del PDOT 2012-2028.

La "Ordenanza que delimita el área urbana de la ciudad de Latacunga, para la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga" fue discutida y aprobada en sesiones ordinarias del concejo del 23 de marzo y 6 de abril del 2016.

El Concejo Municipal del cantón Latacunga aprobó, en sesión ordinaria del día miércoles 16 de enero del 2019, en segundo y definitivo debate el proyecto de "Ordenanza de Reconocimiento y Registro Catastral de las Construcciones Informales del cantón Latacunga", estableciendo un plazo de un año desde su formulación, esta normativa permitía a los propietarios de viviendas o edificaciones realizadas en el cantón Latacunga, reconocerlas y autorizar su ingreso al catastro, sin embargo no tuvo el éxito esperado, tomando en cuenta que en el año 2019 se reconocieron 27 edificaciones y 8 construcciones informales en el año 2020, según la información emitida por la persona encargada de archivo de la Dirección de planificación, información entregada mediante Oficio N. DPDYOT-3806-2021 del 20 de diciembre del 2021.

La Ordenanza "Instrumentos de Planificación Urbana que contienen: el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Latacunga", fue discutida y aprobada por la cámara edilicia en sesión ordinaria realizada el 15 de noviembre del 2017 y el 16 de enero del 2019 y sancionada el 21 de enero del 2019, en la que se estableció la normativa de construcción para edificaciones en suelo urbano y rural del cantón Latacunga, derogando la normativa correspondiente al PDUL, PDOT 2012-2028 y "Ordenanza que reglamente el Uso y Ocupación del Suelo en el área rural del cantón Latacunga".

En el proceso de Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Latacunga, debido a la temporalidad de cartografía base existente en la institución, se solicitó como producto la generación de ortofotografía de 6cm/píxel en el área urbana de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales, por lo cual se pudo identificar que existían errores en el catastro y con la corrección posicional de los elementos catastrales, se identificaron 48743 bloques constructivos, por lo cual según Oficio N. 2021-4051-DAYC de la Dirección de Avalúos y Catastros, en el catastro se encuentran registradas en las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales y de la cabecera cantonal 34846 edificaciones, por lo que existiría aproximadamente 13897 bloques constructivos que no se encuentran catastrados, con los problemas que conlleva esta falta de registro, por lo que se debe generar un barrido en campo mediante inspecciones técnicas, que permitan actualizar la información oficial a fin que sirva como insumo en procesos de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, ya que al no tener registro de dichos datos podría significar un crecimiento desorganizado de la mancha urbana hacia áreas poco adecuadas para la habitabilidad y confort de las personas, omisión de los tributos ciudadanos, irregularidad en las transferencias de dominio, incertidumbre en la legalidad de las edificaciones y la falta de reconocimiento de los valores correspondientes a expropiación de edificaciones por proyectos urbanos.



Genera así la necesidad de mantener vigente la posibilidad para que quienes hayan realizado edificaciones en terrenos de su propiedad, o amparados en alguna resolución judicial que les reconozca derechos de titularidad de dominio, puedan incluir tales inversiones en los registros municipales para que sus derechos les sean legítimamente reconocidos, y a la vez contribuyan con la imprescindible contrapartida que la Constitución y la Ley exige a quienes son propietarios de los inmuebles del cantón Latacunga.

Sin embargo de la posibilidad generada a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, es necesario aclarar de manera categórica, firme y decidida que todos los propietarios de los inmuebles ubicados en el cantón Latacunga tienen la obligación y el deber ineludible de observar y cumplir con la normativa expedida por el MIDUVI, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga a través de la Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga", a fin de obtener el permiso de construcción antes de iniciar cualquier proceso constructivo, independientemente de las actividades que se desarrollen en el predio, de tal forma que sus actuaciones estén sustentadas siempre en derecho y se cumplan con los procedimientos que precautelen un adecuado ordenamiento territorial, el buen uso del suelo, la seguridad de las personas y se garantice la inversión patrimonial de los ciudadanos y sus familias.

Considerando que el Ecuador se encuentra ubicado en la zona del cinturón de fuego del Pacífico y aplicando la nueva Normativa Ecuatoriana de Construcción (NEC) referida al riesgo sísmico, evaluación y rehabilitación de estructuras, debemos exigir las condiciones mínimas necesarias para edificar, además que el riesgo sísmico es alto por la presencia de fallas sísmicas que han generado graves terremotos a lo largo de la historia, por lo que somos responsables de prevenir y remediar los posibles problemas constructivos que puedan darse en las edificaciones existentes, como las que están por construirse.

La norma técnica NEC-SE-RE referida a estructuras da los lineamientos para la revisión y diseño de riesgo sísmico, evaluación y rehabilitación de estructuras, indica los requisitos mínimos para estructuras sismo resistentes.

La ordenanza de reconocimiento de edificaciones informales se concentra en facilitar a las familias propietarias, información necesaria y mecanismos que permitan realizar mejoramientos, obras de reforzamiento estructural con el objetivo de mitigar el riesgo sísmico.

Los procesos de legalización de suelo y el reconocimiento de construcciones informales son necesarios para el desarrollo del cantón Latacunga sustentable y resiliente.

La presente Ordenanza establece los procedimientos para el reconocimiento y/o regularización de las edificaciones existentes en suelo urbano hasta la fecha de captura de la ortofotografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente, en suelo rural hasta la fecha de captura de la imagen satelital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2040 y que se encuentren fuera de la zona de alta amenaza por lahares del volcán Cotopaxi, es decir aquellas que se edificaron sin observar el procedimiento normal de licenciamiento o se encontraron fuera de la normativa establecida en la Ordenanza "Instrumentos de Planificación Urbana que contienen: el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Cantón

Latacunga" o su correspondencia al año de construcción. Para estos casos el presente marco normativo se constituye en instrumento de reconocimiento y/o regularización por cuanto dichas construcciones se encuentran consolidadas manteniendo un estatus irregular al no contar con la respectiva autorización municipal. De esta manera la Ordenanza busca garantizar a las personas el derecho a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada y digna, que permita garantizar la sismo resistencia de la edificación frente a eventos adversos, brindar seguridad jurídica y opciones de desarrollo al patrimonio edificado existente, en cumplimiento de la normativa superior y acorde lo establecido en la Resolución Nro. SGR-045-2023.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, en cuanto se refiere al Hábitat y vivienda establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de sus situación social y económica;

Que, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador, especifica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 26 del artículo 66, de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "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, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: "En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.
2. Se presumirá la inocencia de toda persona, y será tratada como tal, mientras no se declare su responsabilidad mediante resolución firme o sentencia ejecutoriada.
3. Nadie podrá ser juzgado ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza; ni se le aplicará una sanción no prevista por la Constitución o la ley. Sólo se podrá juzgar a una persona ante un juez o autoridad competente y con observancia del trámite propio de cada procedimiento.
4. Las pruebas obtenidas o actuadas con violación de la Constitución o la ley no tendrán validez alguna y carecerán de eficacia probatoria.
5. En caso de conflicto entre dos leyes de la misma materia que contemplen sanciones diferentes para un mismo hecho, se aplicará la menos rigurosa, aún cuando su promulgación



sea posterior a la infracción. En caso de duda sobre una norma que contenga sanciones, se la aplicará en el sentido más favorable a la persona infractora.

6. La ley establecerá la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones penales, administrativas o de otra naturaleza.

7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías (...);

Que, el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador precisa que es competencia de la Municipalidad: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos (...);

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, el artículo 42 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, define: "Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley (...) b) Planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas"

Que, el artículo 54 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, define: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) 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";

Que, el artículo 54 literal o) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";



Que, el artículo 55 literal a), b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana";

Que, el artículo 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, define: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Al concejo municipal le corresponde: a) 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, el artículo 57 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica: "Al concejo municipal le corresponde: (...) c) Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute";

Que, el artículo 57 literal w) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone: "Al concejo municipal le corresponde: (...) w) 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, el artículo 57 literal x) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica: "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, y establecer el régimen urbanístico de la tierra";

Que, el artículo 129 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, refiere: "Ejercicio de la competencia de vialidad.- El ejercicio de la competencia de vialidad atribuida en la Constitución a los distintos niveles de gobierno, se cumplirá de la siguiente manera:

Al gobierno central le corresponde las facultades de rectoría, normativa, planificación y ejecución del sistema vial conformado por las troncales nacionales y su señalización.

Al gobierno autónomo descentralizado regional le corresponde las facultades de planificar, construir regular, controlar y mantener el sistema vial de ámbito regional en concordancia con las políticas nacionales.

Al gobierno autónomo descentralizado provincial le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener el sistema vial de ámbito provincial, que no incluya las zonas urbanas.



Al gobierno autónomo descentralizado municipal le corresponde las facultades de planificar, construir y mantener la vialidad urbana. En el caso de las cabeceras de las parroquias rurales, la ejecución de esta competencia se coordinará con los gobiernos parroquiales rurales (...)"

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, estipula: "Ejercicio de la competencia de gestión de riesgos.-La gestión integral del riesgo de desastres que afecten al territorio se ejecutará por los gobiernos autónomos descentralizados en atención al principio de descentralización subsidiaria, de manera coordinada, concurrente y de conformidad con lo dispuesto en la ley de la materia, los planes nacionales respectivos y los lineamientos expedidos por el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.

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.

Para el caso de riesgos sísmicos los municipios expedirán ordenanzas que reglamenten la aplicación de normas de construcción y prevención, de conformidad con los lineamientos expedidos por las entidades técnicas que regulan estos ámbitos";

Que, el artículo 140.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "Prevención, protección, socorro y extinción de incendios.- La gestión de los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios, que de acuerdo con la Constitución corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, se ejercerá con sujeción a la ley que regule la materia. Para tal efecto, los cuerpos de bomberos del país serán considerados como entidades adscritas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, quienes funcionarán con autonomía administrativa y financiera, presupuestaria y operativa, observando la ley especial y normativas vigentes a las que estarán sujetos";

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expone: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";



Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios";

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código";

Que, el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dice: "Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el



correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general";

Que, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código";

Que, el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dice: "Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente";

Que, la Disposición General Décimo Quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: "Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. 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, el artículo 16 del Código Orgánico Administrativo, fija: "Principio de proporcionalidad. Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses.

No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico";

Que, el artículo 29 del Código Orgánico Administrativo, estipula: "Principio de tipicidad. Son infracciones administrativas las acciones u omisiones previstas en la ley.

A cada infracción administrativa le corresponde una sanción administrativa.

Las normas que prevén infracciones y sanciones no son susceptibles de aplicación analógica, tampoco de interpretación extensiva";

Que, el artículo 245 del Código Orgánico Administrativo, determina: "Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora. El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe en los siguientes plazos:

1. Al año para las infracciones leves y las sanciones que por ellas se impongan.
2. A los tres años para las infracciones graves y las sanciones que por ellas se impongan.
3. A los cinco años para las infracciones muy graves y las sanciones que por ellas se impongan.

Por regla general los plazos se contabilizan desde el día siguiente al de comisión del hecho. Cuando se trate de una infracción continuada, se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción.

Cuando se trate de una infracción oculta, se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos";

Que, el artículo 7 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, define que: "Se define como red vial provincial, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, no formen parte del inventario de la red vial estatal, regional o cantonal urbana. El Reglamento General de esta Ley determinará la característica y tipología de la red vial provincia";

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, estipula que: "Se entiende por red vial cantonal urbana, cuya competencia está a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, al conjunto de vías que conforman la zona urbana del cantón, la cabecera parroquial rural y aquellas vías que, de conformidad con cada planificación municipal, estén ubicadas en zonas de expansión urbana.

Dado que la conectividad y movilidad es de carácter estratégico, cuando una vía de la red vial nacional, regional o provincial atraviese una zona urbana, la jurisdicción y competencia sobre el eje vial, pertenecerá al gobierno central, regional o provincial, según el caso";

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, establece que: "El ministerio rector deberá aprobar el respectivo plan



sectorial de infraestructura vial. En el caso de los gobiernos autónomos descentralizados que tienen la competencia en infraestructura vial, su planificación constará en sus instrumentos de ordenamiento territorial. En dichos planes se incluirá la infraestructura vial existente y aquella proyectada, en la que se deberá considerar espacios para la construcción de ciclovías cuando las condiciones técnicas lo permitan.

Los propietarios de los terrenos afectados con el trazado vial no podrán construir o sembrar cultivos de ciclo largo, salvo autorización expresa de la autoridad competente. Cualquier sembradío o construcción posterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad y la notificación de este gravamen al propietario no será indemnizada en el caso de declaratoria de utilidad pública y posterior expropiación.

Durante el proceso de elaboración de los respectivos planes se contará con la participación de los niveles de gobierno sobre los que transcurran las vías proyectadas";

Que, el artículo 17 numeral 2 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, define que: "Son deberes y atribuciones de los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales y municipales, en el ámbito de su competencia: (...) 2. Administrar la red vial de su jurisdicción realizando las acciones de planificación, diseño, construcción, rehabilitación, señalización, conservación, mantenimiento, operación y financiamiento, considerando el mínimo impacto ambiental";

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, menciona que: "Derecho de Vía. Es la faja de terreno permanente y obligatoria destinada a la construcción, mantenimiento, servicios de seguridad, servicios complementarios, desarrollo paisajístico y futuras ampliaciones de las vías, determinada por la autoridad competente.

Los terrenos ubicados dentro del derecho de vía constituyen bienes de dominio público y la autoridad competente tendrá la facultad de uso y goce en cualquier tiempo. En el caso que estos predios sean de propiedad de terceros, la autoridad competente aplicará el procedimiento expropiatorio regulado en la ley de la materia";

Que, el artículo 20 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, define que: "La autoridad competente establecerá el derecho de vía y los retiros mediante acto administrativo de aprobación del proyecto vial respectivo. Dicho acto administrativo constituirá el anuncio del proyecto y cumplirá lo establecido en la ley que regula el uso del suelo.

La autoridad competente podrá ordenar la demolición de construcciones, el corte de árboles y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía. Para el cumplimiento de esta orden se aplicará el procedimiento administrativo establecido en la normativa respectiva";

Que, el artículo 21 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, establece que: "De manera general, el derecho de vía se medirá desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual se ubicará únicamente el cerramiento de los inmuebles.

Para realizar construcciones sobre estos inmuebles, deberá observarse un retiro adicional que se medirá a ambos lados de la misma, desde el borde exterior del derecho de vía. El retiro



consiste en un área de afección para los predios aledaños a una vía pública y que será establecido por la autoridad competente.

El ministerio rector establecerá los estándares técnicos generales para que la autoridad competente fije mediante acto normativo, el derecho de vía y los retiros en las vías de su jurisdicción y competencia".

Que, el artículo 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, estipula que: "Para ejecutar en los retiros cualquier tipo de obras o cultivos se requerirá previamente la autorización de la autoridad competente, sin perjuicio de los otros permisos exigidos por la normativa sobre uso de suelo.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de retiro podrán realizarse, previa autorización correspondiente, obras de reparación y mantenimiento, sin que el incremento de valor que aquellas comporten, pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios";

Que, el artículo 23 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, define que: "El derecho de vía y sus condiciones de uso. Sólo, cuando se trate de la prestación de un servicio público o de interés general y no afecte a la seguridad vial, sin modificar los niveles de servicio previstos para el proyecto y de acuerdo a la clasificación de la vía, podrán realizarse obras o instalaciones en el área del derecho de vía de la carretera, previa autorización de la autoridad competente";

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, refiere que: "Está totalmente prohibido colocar avisos publicitarios de índole comercial, vallas o rótulos de cualquier naturaleza en la vía, en toda el área que comprende el derecho de vía, en los dispositivos de señalización o en sus soportes, así como, en cualquier lugar visible desde la vía, incluido el espacio aéreo correspondiente. La máxima autoridad competente deberá disponer el retiro de cualquier rótulo, señal o valla publicitaria, sin lugar a reclamo o reparación alguna, independiente de las acciones de daños y perjuicios que pueda interponer.

Se exceptúa de la prohibición anterior la instalación de dispositivos de señalización preventiva, informativa y de seguridad vial, de conformidad con la normativa que para el efecto emita la autoridad competente y con los estándares técnicos generales establecidos por el ministerio rector";

Que, el artículo 25 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, menciona que: "Los funcionarios designados para la supervisión, conservación o mantenimiento del derecho de vía serán legal y pecuniariamente responsables en caso de permitir la ocupación de la vía y de la faja correspondiente del derecho de vía, dentro de su jurisdicción";

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Acentrales, dispone: "Límite a la ampliación de la frontera agrícola. Se limita el avance de la frontera agrícola en ecosistemas frágiles y amenazados, como páramos, manglares, humedales, bosques nublados, bosques tropicales, secos y húmedos, zonas de patrimonio natural, cultural y arqueológico.



Se respetarán los asentamientos humanos y las actividades agrarias existentes en estas zonas. Cuando se trate de predios de comunidades o personas individuales de la agricultura familiar campesina de subsistencia, estas actividades deberán enmarcarse en un instrumento de manejo zonal que incluya su corresponsabilidad en el control de la ampliación de la frontera agrícola y la protección ambiental, que será formulado por la Autoridad Agraria Nacional en un proceso participativo comunitario y según los lineamientos que emita la Autoridad Ambiental Nacional.

No se permitirá el avance de la frontera agrícola en los páramos no intervenidos que se encuentren sobre los 3300 metros de altitud sobre el nivel del mar, al norte del paralelo tres latitud sur, y sobre los 2700 metros de altitud, al sur de dicho paralelo; y en general, en áreas naturales protegidas y particularmente en los territorios con alta biodiversidad o que generen servicios ambientales.

La conservación y el uso de los ecosistemas frágiles y amenazados, serán regulados por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional.

Se aplicarán programas de incentivos económicos para comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades que habitan en ecosistemas frágiles, impulsando su conservación y restauración.

Los predios privados que no forman parte de la agricultura familiar campesina de subsistencia, ubicados en páramos deben contar con las autorizaciones ambientales respectivas.

Las actividades agrarias que se ejecuten en predios ubicados en áreas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, deberán cumplir los lineamientos y la normativa emitida por la Autoridad Ambiental Nacional en coordinación con la Autoridad Agraria Nacional.

Está prohibido el cambio de uso de las tierras rurales destinadas a la conservación de recursos naturales renovables. La Autoridad Ambiental Nacional regulará y controlará el cumplimiento de estas políticas";

Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone: "El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso";

Que, el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, indica: "En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural";

Que, el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina: "El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos

asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos";

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece: "El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente.

Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.



Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

4. Suelo rural de protección. Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable";

Que, el artículo 24 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, define: "Ocupación del suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley";

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo dispone: "La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta Ley o normativa secundaria";

Que, el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, define: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos exigirán a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación

de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo";

Que, el artículo 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, indica: "Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo. En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación. La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso. El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada";

Que, el artículo 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo dispone: "Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad";

Que, el artículo 83 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, indica: "Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá

autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización.

Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa";

Que, el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone: "La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

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 artículo 111 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo indica: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa";

Que, el artículo 112 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo dispone: "Son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.

b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.

2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente";

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo indica: "Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos.

b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.

2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso";

Que, el artículo 114 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo dispone: "Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ley.

Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado de los trabajadores en general y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

2. Infracciones graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista";

Que, el artículo 46 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, estipula que: "Inobservancia al derecho de vía.- Luego del trámite administrativo correspondiente la autoridad competente o su delegado a cargo de la competencia de la vía, podrá ordenar la demolición de construcciones, retiro de sembradíos o suspensión de actividades no autorizadas y la destrucción de todo otro obstáculo que se encuentre en los terrenos que comprenden el derecho de vía, o cualquier otra infracción prevista en la ley, para lo cual emitirá el respectivo acto administrativo";

Que, el artículo 47 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, refiere que: "Se procederá a notificar al propietario del terreno,

concediéndole un término de 15 días para que presente la autorización de construcción, sembradío o actividad";

Que, el artículo 48 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, define: "Transcurrido el término señalado en el artículo anterior y previa verificación del incumplimiento, se procederá a la ejecución de la resolución prevista en el artículo 46.

El procedimiento de derrocamiento, será realizado por los funcionarios designados para el efecto y, en caso de ser necesario, se requerirá la colaboración de la fuerza pública";

Que, el artículo 48 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica: "Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifuncional que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en él habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos";

Que, el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos".

Que, el artículo 56 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, respecto de la delimitación de las condiciones de habitabilidad en vivienda, dice: "La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda, de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad, las que comprenden lo siguiente:

- a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento en pleno funcionamiento;
- b) Cocina y baños terminados;
- c) Ascensores en funcionamiento cuando se trate de edificaciones de vivienda en altura, y donde éstos sean requeridos de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;
- d) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.";

Que, el artículo 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: "Para que un inmueble de vivienda sea calificado en condición de ocupación y/o habitabilidad no será necesario exigir acabados tales como carpintería y mobiliario, puertas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucidos.

La autoridad municipal mediante ordenanza definirá las condiciones específicas de habitabilidad con base en las generales establecidas en este instrumento. En ausencia de



normativa municipal específica se tomarán como mínimas las condiciones establecidas en la normativa nacional.”;

Que, mediante actualización del Acuerdo Ministerial No. 0047 de 15 de diciembre de 2014, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) expidió la Norma Ecuatoriana de la Construcción, NEC-SE-RE: Riesgo Sísmico, Evaluación, Rehabilitación de Estructuras, publicada en el Registro Oficial, Año II, No. 413;

Que, la Resolución Nro. SGR-045-2023 en la cual se institucionaliza el Instrumento "Estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgos para el ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo y para la edificación", en el numeral 9.3.5 "Estándares para reforzamiento de edificaciones existentes" y numeral 9.3.5.1. "Edificaciones existentes sin permiso de construcción", define: "Los GADM deben establecer procesos administrativos para reconocer y/o regularizar edificaciones existentes que se desarrollaron sin un permiso de construcción, condicionado a la presentación y aprobación de diseños de obras de reforzamiento según la norma NEC-SE-RE y a su efectiva implementación regulada bajo la figura de autorización de intervenciones constructivas menores y mayores."

Que, la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga" fue aprobada en sesión ordinaria del 01 de septiembre del 2021, extraordinaria del 13 de septiembre del 2021, y publicada en el Registro Oficial, Edición Especial Nro. 1731 de fecha jueves 28 de octubre de 2021 y en su Disposición Transitoria Vigésima Primera, dispuso que: "La instancia municipal de planificación territorial, en el plazo de tres meses de aprobada la presente ordenanza, presentará el Proyecto de Ordenanza modificatoria de Reconocimiento y Registro Catastral de las Construcciones Informales del cantón Latacunga", siendo el plazo modificado en el Art. 102 de la Primera Ordenanza Reformatoria a la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga" por seis meses.

El Concejo Municipal en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales establecidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN LATACUNGA

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objeto reconocer, regularizar y catastrar las edificaciones que se han realizado sin los debidos permisos, licencias o autorizaciones de construcción otorgadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, que no han respetado retiros o alturas, o que teniendo planos aprobados y permiso de construcción no han respetado los mismos, aumentando áreas de construcción o alturas, ubicadas en el área urbana o rural del cantón Latacunga.



Art. 2.- Ámbito de aplicación.- La presente ordenanza es de aplicación para las construcciones públicas o privadas existentes en el cantón Latacunga hasta la fecha de captura de la ortofotografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Latacunga 2032 en suelo urbano y hasta la fecha de captura de la imagen satelital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2040 en suelo rural que no posean permisos de construcción o que teniendo permiso de construcción realizaron un incremento de suelo y se encuentren fuera del plazo de la potestad sancionadora a la fecha de aprobación de esta ordenanza, solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo y una vez que el inmueble cuente con condiciones mínimas de habitabilidad acorde al artículo 56 y 57 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. No son sujetas de aplicación de esta ordenanza aquellas construcciones que se encuentren edificadas sobre predios en zona patrimonial o reconocidos como bienes inmuebles patrimoniales que hubiesen tenido observaciones y procesos administrativos sancionadores de la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades o quien haga sus veces o del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, además no podrán reconocerse construcciones que se encuentren en zona de alta amenaza del Escenario 3 por lahares del Cotopaxi acorde "Estudios para la delimitación del grado de amenaza por tránsito de lahares primarios del volcán Cotopaxi a través de simulaciones numéricas bidimensionales" y lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Disposición General Décimo Cuarta.

Edificaciones de uno y dos pisos de altura que no superen los 120m², previo a su reconocimiento, deberán contar con el Informe de Evaluación de Estructuras, con la finalidad de identificar la posible existencia de patologías y concordantemente determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance el nivel adecuado de seguridad y estabilidad sísmica.

Edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que supere los 120m², previo a su reconocimiento, deberán contar con la Evaluación de Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación, con la finalidad de identificar la posible existencia de patologías y concordantemente determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad sísmica.

Edificaciones superiores a los tres pisos de altura e industriales previo a su reconocimiento, deberán contar con la Evaluación de Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación y Estudios de Suelos, con la finalidad de identificar la posible existencia de patologías y concordantemente determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad sísmica.

Art. 3.- Glosario de términos.- Para la aplicación de la presente ordenanza, se tendrán en consideración, los siguientes conceptos:

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.



Análisis Matemático.- Informe demostrativo de Aplicación de cargas (fuerzas actuantes) y en función de estas: desplazamientos, torción y deflexiones. (parte del segundo paso).

Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Bien inmueble. – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Datos Básicos del Catastro.- Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos cartográficos catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinlatario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

Derechos y acciones.- Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Diseño por Desempeño.- El concepto de diseño por desempeño va más allá de evitar el colapso de una estructura frente a un sismo de diseño. En esta metodología también se tienen en cuenta otros aspectos que pueden implicar la inutilización de la edificación debido a desplazamientos permanentes y/o graves daños en elementos no estructurales.

Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación.- La vulnerabilidad sísmica es una propiedad intrínseca de la estructura, una característica de su propio comportamiento ante la acción de un sismo descrito a través de una ley causa-efecto, donde la causa es el sismo y



el efecto es el daño (Sandi, 1986); la evaluación de la misma consiste en utilizar procedimientos simplificados basados principalmente en los conceptos de resistencia que garanticen que bajo una determinada solicitación sísmica la edificación se desempeñe adecuadamente (Diseño por desempeño).

Informe de Evaluación de Estructuras.- Consiste en realizar un informe que constará el análisis matemático de la estructura existente ante cargas gravitacionales y cargas sísmicas para determinar el estado actual de estructura.

IPRUS.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo, se refiere al documento expedido por la autoridad municipal o metropolitana resultado de la aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo a nivel predial y que contiene las regulaciones mínimas urbanísticas y de uso del suelo a la que está sujeta un predio en particular. Generalmente este documento, ha sido conocido como línea de fábrica, informe de regulación metropolitana, certificado de normas particulares, normativa urbanística predial, entre otros.

Informe Técnico Estructural.- Documento firmado por un técnico competente (Ing. Civil) que define y caracteriza la estructura de una edificación. El informe técnico estructural de una vivienda o de un edificio se redacta tras la visita al inmueble y según el caso, la realización de ensayos sobre el mismo.

Ocupante.- Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

Piso.- Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Polígono Catastral.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado.- Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio.- Área de terreno individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio matriz. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

Predio PH.- Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

Propiedad horizontal.- Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los

copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Sector.- Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural.- Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Valor de la propiedad.- a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Vivienda.- Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que o se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.



Zona.- Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Art. 4.- Reconocimiento de las construcciones.- Para los fines de la presente ordenanza, se entenderá por reconocimiento de la construcción a la legitimación y regularización administrativa y legal que por una sola vez durante la vida útil del inmueble y de manera excepcional se realiza sobre aquellas edificaciones terminadas o que por lo menos presenten condiciones de habitabilidad y que contando o no con permisos municipales, han sido construidas sin observar la normativa correspondiente a la fecha de su construcción, para lo cual deberá cancelar los valores definidos en la presente ordenanza.

Se reconoce la construcción en cumplimiento del Informe de Evaluación de Estructuras o de la Evaluación de la Vulnerabilidad Sísmica de la Edificación según el caso, los usos que se quiera dar a la misma deberá someterse a la normativa de zonificación y uso de suelo correspondiente, y a lo determinado en la Disposición General Quinta de la Segunda Ordenanza Reformatoria a la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Latacunga" o su equivalente.

El reconocimiento de las construcciones ejecutadas sin los permisos o licencias de construcciones prevista en la normativa vigente se realizará conforme las normas y procedimientos contenidos en la presente ordenanza y aplicará para las edificaciones construidas y terminadas en condiciones de habitabilidad y uso hasta la fecha de captura de la ortofotografía del proceso de actualización del PUGS-L2032 en el suelo urbano y en suelo rural hasta la fecha de captura de la imagen satelital del proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2040.

En lo que respecta a edificaciones que se hallaren dentro del área del Centro Histórico y bienes inmuebles patrimoniales se someterán a la Ley Orgánica de Cultura y a la norma local que regule a la fecha las construcciones patrimoniales en el cantón Latacunga.

Las edificaciones que se hallaren en proceso inicial de construcción y los proyectos nuevos se someterán al proceso dispuesto en la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga" vigente, y en caso de incumplimiento se someterá acorde al Capítulo VIII correspondiente al Control Territorial de dicha Ordenanza.

Art. 5.- Permiso de reconocimiento de la construcción.- Este permiso es el instrumento que confiere a las construcciones la legitimación administrativa y legal sobre las áreas y/o superficies construidas con o sin permisos municipales.



El trámite de reconocimiento de las construcciones establecidas en el Art. 2 de la presente ordenanza concluirá con la obtención del Permiso de Reconocimiento de la Construcción, que será otorgada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga previa a la revisión del Informe de Finalización de Reforzamiento Estructural si fuere el caso, a través de la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, una vez que las edificaciones hayan obtenido la calificación y el registro de acuerdo con los procedimientos (Informe de Evaluación de Estructuras y si el caso lo amerita el Informe de Finalización de Reforzamiento Estructural) y plazos definidos en la presente ordenanza.

En el caso de construcciones que se hallaren dentro del área del Centro Histórico y bienes inmuebles patrimoniales deberán cumplir con el proceso indicado en la norma local que regule a la fecha las construcciones patrimoniales en el cantón Latacunga.

Art. 6.- Tipologías particulares de edificaciones existentes sujetas al acto de reconocimiento y/o regularización.- Para efectos de diferenciar los procedimientos de reconocimiento y/o regularización, se distinguen 3 tipologías de edificación en función de su área, número de pisos y antigüedad:

1. Edificaciones individuales existentes, de uno y dos pisos de altura que no superen los 120 m² de construcción;
2. Edificaciones de uno, dos y tres pisos que supera los 120 m² de construcción;
3. Edificaciones de más de tres pisos de altura y actividades industriales;

Art. 7.- Procedimientos diferenciados por tipología.- Para aplicación de la ordenanza, se definen los siguiente procesos diferenciados por la tipología de la construcción:

1. Procedimiento simplificado (Tipología 1).- Aplica para las edificaciones individuales existentes de uno y dos pisos de altura que no superen los 120 m² de construcción, que se encuentran implantadas en un lote de terreno, para lo cual el representante técnico a cargo del proceso de reconocimiento y/o regularización deberá cumplir con los requisitos definidos en la resolución administrativa correspondiente.
2. Procedimiento ordinario (Tipología 2).- Aplica para las edificaciones existentes previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 6 de la presente ordenanza, incluyendo aquellas que cuenten con declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, para lo cual el representante técnico deberá cumplir con los requisitos definidos en la resolución administrativa correspondiente.

Art. 8.- Construcciones que son objeto de reconocimiento.- Las construcciones públicas o privadas realizadas en el cantón Latacunga que por cualquier motivo hasta la fecha de captura de la ortofotografía del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Latacunga 2032 en suelo urbano y hasta la fecha de captura de la imagen satelital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020-2040 en suelo rural, que no cumplan con la normativa vigente, o que teniendo permiso de construcción realizaron un incremento de suelo y se encuentren fuera del plazo de la potestad sancionadora a la fecha de aprobación de esta ordenanza, ubicados en predios urbanos y rurales en predios individualizados, o que vayan a reformar o

declarar el régimen de propiedad horizontal en el sector urbano; que cumplan o no con la zonificación; que estén totalmente edificadas, en condiciones de habitabilidad o uso descritas en la normativa local; en los casos siguientes:

a) Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. - Se reconocerá las construcciones implantadas en suelo urbano y rural que, cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con aprobación de planos o permisos de construcción; o que habiéndolos obtenido, han construido adiciones y/o modificaciones a lo autorizado pero siguen respetando la zonificación correspondiente y en suelo rural el ancho, derecho de vía y el retiro frontal correspondiente;

b) Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente. - Se reconocerá las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente aprobadas o no, y que se ubiquen en suelo urbano y rural, en los siguientes casos o en su combinación:

b1) Las edificaciones con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector de conformidad con la norma técnica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga vigente.

b2) Las edificaciones que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la municipalidad y en suelo rural cumplan con el ancho, derecho y el retiro de vía.

b3) Las edificaciones que han ocupado retiros posteriores, que no cuenten con denuncias por afectación a terceros por adosamiento, siempre y cuando los colindantes respeten los retiros.

b4) Las edificaciones que teniendo la forma de ocupación aislada han variado, parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada, que no cuenten con denuncias por afectación a terceros por adosamiento, siempre y cuando los colindantes respeten los retiros.

b5) Las edificaciones que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada han adoptado parcial o totalmente a la forma de ocupación adosada, que no cuenten con denuncias por afectación a terceros por adosamiento, siempre y cuando los colindantes respeten los retiros, en el suelo rural siempre y cuando cumplan con el ancho, derecho y retiro de vía.

b6) Las edificaciones que teniendo la forma de ocupación aislada, continua o pareada, construyeron a línea de fábrica que en suelo urbano no afecten al plan vial urbano y en suelo rural no se encuentren sobre el ancho, derecho y retiro de vía.

b7) Las edificaciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) y su equivalente en otros pisos, respetando los retiros que le indica la normativa, y en suelo rural el ancho, derecho y retiro de vía.

b8) En los casos de que un bien existente desee acogerse al régimen de propiedad horizontal y no cuente con los requeridos parqueaderos, podrá reservar esta área en un lote diferente no mayor a 300m de distancia del lote al que se lo declarará, de lo contrario podrá compensar en dinero el valor del suelo por el valor total de las metros cuadrados (m²) requeridos por la normativa de esta ordenanza, cálculo que será realizado en base al avalúo del suelo por

metro cuadrado (m²) constante en el catastro predial urbano o rural vigente, en base a la siguiente fórmula:

$$CP = AP * NP * VS * \frac{20}{100}$$

Donde:

CP = Costo de parqueaderos.

AP = Área de parqueadero correspondiente a 12 m².

NP = Número de parqueaderos.

VS = Valor del suelo por m².

En proyectos de propiedad horizontal para vivienda y comercio, esta aplica solo para las existentes.

c) Construcciones que hayan obtenido permiso de reconocimiento anteriores a la vigencia de la presente Ordenanza y ejecutaron nuevas construcciones al margen de la normativa que se encontrare vigente, deberán someterse al proceso previsto en esta Ordenanza.

Art. 9.- Construcciones que no acceden al reconocimiento.- No son objeto de reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente ordenanza:

a) Las construcciones ubicadas dentro de suelo urbano y rural de protección de riesgos, natural, ambiental e hídrica.

b) Las construcciones ubicadas sobre el límite de la ampliación de la frontera agrícola a excepción de lo definido en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

c) Las construcciones ubicadas en suelos de protección ecológica que no cumplan con el uso de suelo de la normativa del Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.

d) Las construcciones implantadas en quebradas, áreas de rellenos de quebrada o cursos hídricos.

e) Las construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público.

f) Las construcciones implantadas en asentamientos no legalizados por el Municipio.

g) Las construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales, que afecten el plan vial urbano, y en el suelo rural se encuentren sobre el ancho, derecho y retiro de vías.

h) Las construcciones que superen la altura del cono de aproximación de los aeropuertos, salvo que presenten el informe favorable de la Dirección de Aviación Civil respecto a la altura máxima permitida.

- i) Las construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural.
- j) Las construcciones que se encuentren edificadas sobre predios en zona patrimonial o reconocidos como bienes inmuebles patrimoniales que hubiesen tenido cualquier observación o proceso de sanción de la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces o del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- k) Las edificaciones sobre las cuales exista en la Dirección de Justicia Municipal o quien haga sus veces, denuncias de terceros afectados o de oficio, con expedientes administrativos sancionatorios en proceso.
- l) Las construcciones ubicadas en zona de alta amenaza del Escenario 3 por inundabilidad de lahares del volcán Cotopaxi correspondiente a los "Estudios para la delimitación del grado de amenaza por tránsito de lahares primarios del volcán Cotopaxi a través de simulaciones numéricas bidimensionales".
- m) Las construcciones que su uso sea contrario a la normativa local vigente o a lo determinado en la Disposición General Quinta de la Segunda Ordenanza Reformatoria a la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Latacunga".
- n) Las construcciones que se encuentren sobre las franjas de protección de redes eléctricas, poliducto, línea férrea y/o cursos hídricos.
- o) Edificaciones existentes con voladizos que sobrepasen la normativa vigente.
- p) Edificaciones realizadas sobre franjas de protección o en laderas, taludes o pendientes superiores a la norma.
- q) Las edificaciones cuya propiedad no pertenece al peticionario, salvo el caso de existir sentencia ejecutoriada de prescripción adquisitiva de dominio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del peticionario.
- r) Las edificaciones que hayan realizado aumentos o nuevas intervenciones, sin autorización o permiso municipal, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuada en base al presente cuerpo normativo.
- s) Las construcciones cuyo sistema constructivo no cumplan con la normativa vigente.

Art. 10.- Requisitos generales para el procedimiento de reconocimiento y catastro.- Las construcciones informales sujetas a reconocimiento y catastro en el cantón Latacunga cumplirán con los requisitos generales definidos en la resolución administrativa correspondiente y el trámite establecido en el presente artículo:

a) Calificación.- Es el procedimiento mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga, a través de la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias determina las edificaciones que son objeto de reconocimiento con apego a las disposiciones de la presente ordenanza.



Para el efecto, el propietario del suelo por sí o por medio de apoderado presentará los documentos definidos en la resolución administrativa correspondiente.

b) Inspección.- Es el procedimiento que en todos los casos previstos en el Art. 7 de la presente Ordenanza será necesaria la inspección por parte de la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, quien efectuará la inspección ocular para comprobar la situación actual y la veracidad de la información presentada en los planos para reconocimiento, para lo cual se emitirá el respectivo informe técnico, con firmas de responsabilidad por parte del funcionario a cargo del trámite.

c) Cumplimiento de requisitos para el Permiso de Reconocimiento de la Construcción.- Con el informe favorable de calificación, el interesado presentará y cumplirá con todos los requisitos establecidos en la resolución administrativa para cada caso, a efecto de extender el Permiso de Reconocimiento de la Construcción en los plazos establecidos en la presente ordenanza.

Una vez que el propietario cumpla con el procedimiento establecido en la presente ordenanza, la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, previa presentación por parte del interesado del Informe de Finalización de Reforzamiento Estructural de la edificación, otorgará en un plazo de quince días el Permiso de Reconocimiento de la Construcción, sin ningún otro requisito adicional.

Art. 11.- Nulidad del permiso de reconocimiento y/o regularización.- La Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, a cuyo conocimiento llegare información, si para el otorgamiento del permiso de reconocimiento, el peticionario utilizare información falsa, notificará documentadamente de este particular a la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces, a fin de que esta realice la investigación pertinente, a efectos de determinar si procede o no declarar la nulidad del permiso, no sin antes garantizar al propietario el derecho al debido proceso, sin perjuicio de las acciones legales y sanciones a que hubiere lugar.

Art. 12.- Responsabilidades derivadas del reconocimiento de la Construcción.- Una vez revisado el informe técnico estructural correspondiente, y emitida la autorización para el reforzamiento estructural, el propietario tendrá un plazo máximo de 1 año para las edificaciones de uno y dos pisos de altura que no superen los 120m² de construcción, un plazo máximo de dos años para las edificaciones de uno, dos y tres pisos de altura que superen los 120 m² de construcción, y un plazo máximo de tres años para las construcciones que superen los tres pisos de altura. La Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección, o quien haga sus veces efectuará las inspecciones que hayan sido coordinadas con el propietario y el profesional responsable, en función del estudio estructural aprobado. Una vez concluidas las intervenciones constructivas de reforzamiento, el propietario notificará a la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección, o quien haga sus veces, la terminación del reforzamiento estructural a fin de que se le otorgue el Informe de Finalización de Reforzamiento Estructural.

En caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural, la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades , o quien haga sus veces iniciará los procesos sancionatorios previstos en el Capítulo VIII de Control Territorial de la "Ordenanza que



aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga" o su equivalente y al Art. 24 de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieran ocasionarse por daños generados a todas las personas afectadas o a los bienes, producto de la falla estructural de la edificación.

A fin de evitar accidentes y precautelar la seguridad de las personas que habitan la edificación, cuando ésta se encuentre cercana a redes eléctricas, el administrado deberá proceder a implementar las medidas de seguridad que el caso requiera, determinadas por la Empresa Eléctrica Provincial Cotopaxi S.A.

Las obligaciones y responsabilidades asumidas por el propietario y el/los profesionales responsables del estudio, eximen al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, de toda responsabilidad civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, directa o de terceros, frente a eventualidades relacionadas a las edificaciones existentes reconocidas.

Art. 13. Catastro municipal.- Una vez otorgado el permiso de Reconocimiento de la Construcción, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga procederá a catastrar las construcciones reconocidas con dicho permiso, para lo cual la Dirección del Gestión Territorial remitirá a la Dirección de Avalúos y Catastros copias certificadas del permiso de reconocimiento de la construcción y del plano arquitectónico georreferenciado en físico y digital, en un plazo no mayor a 15 días, el inmueble será catastrado anualmente la Dirección de Avalúos y Catastros convalidará el registro catastral de construcciones con permiso de construcción una vez que la misma cuente con el permiso de habitabilidad otorgado por la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección, o quien haga sus veces, a fin de mantener actualizado el catastro.

La Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades o quien haga sus veces realizará las acciones correspondientes para emitir el informe de los predios con edificaciones que no se encuentren con permiso de construcción o de reconocimiento para ratificar con los procesos iniciados de reconocimiento de construcción con la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, con el objetivo que la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades o quien haga sus veces continúe con el proceso debido, dicha información será publicada en la página web del GADMCL.

Art. 14.- Declaratoria de Propiedad Horizontal.- Las edificaciones que han obtenido el permiso de reconocimiento de construcción podrán acogerse al trámite de declaratoria de propiedad horizontal, para lo cual realizarán el proceso técnico legal, los predios en los cuales no existen parqueaderos podrán comprar el espacio en base a los costos y el trámite determinado, o justificarán el espacio para el número de parqueaderos que necesiten, en un predio ubicado en un radio no mayor a 300 metros, en base al literal b8 del Art. 8 de la presente Ordenanza y a todos los requisitos que expide de acuerdo a la normativa vigente, para lo cual deberá revisar el proceso técnico legal.

Art. 15.- Dependencia responsable de aplicar la fórmula para determinar el valor de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo

Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción.- La Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias será la responsable para aplicar la fórmula de cálculo y el valor a cancelar por concepto de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción.

Art. 16.- Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción. - Las edificaciones existentes que superen el área útil de construcción y/o el número de pisos permitidos por la zonificación vigente, se sujetarán al pago de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo excedentes a la zonificación bajo el mismo concepto de la Autorización de incremento de suelo urbano y rural previsto en la Ordenanza que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo, respetando los usos de suelo correspondientes a la zonificación, resultante de la aplicación de las fórmulas prevista en el presente artículo. El valor correspondiente a esta tasa será fijado, determinado y calculado por la Dirección de Gestión Territorial, para el pago correspondiente.

a.- *Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción en Suelo Urbano.*

$$COD(rcu) = \left(At * \frac{Vs}{AUT} \right) * AUE * FA * FDC$$

Donde:

COD (rcu) = Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción

At = Área Total del Terreno.

Vs = Valor del Suelo correspondiente al terreno por m².

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total).

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad).

FA = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función de la localización e incremento de edificabilidad del proyecto.

GRUPO	ZONA DE VALORACIÓN DEL SUELO	FA
GRUPO 1	1, 2,	1,70
GRUPO 2	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,	1,05
GRUPO 3	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 50, 51,	0,70
GRUPO 4	25, 26, 27,	0,50

GRUPO 5	28, 29, 30, 31, 32, 33,	0,40
GRUPO 6	34, 35, 36, 37, 38, 39,	0,35
GRUPO 7	40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47,	0,30
GRUPO 8	48, 49	0,25

FDC = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función del área constructiva

AREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	FACTOR DE AJUSTE (FDC)
0<AC≤120	0,70
120<AC≤240	0,75
240<AC≤360	0,80
AC>360	0,85

b.- Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción en Suelo Rural.

$$COD(rcr) = \left(At * \frac{Vs}{AUT} \right) * AUE * FA * FDC$$

Donde:

COD (rcsr) = Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción

At = Área Total del Terreno.

Vs = Valor del Suelo correspondiente al terreno por m².

AUT = Área útil asignada en el PUGS, equivalente al Coeficiente de Ocupación de Suelo Total (COS total) para los predios con una superficie mayor a 2500m², para los predios con superficie menor, se considerará el área de construcción máxima prevista en las condiciones especiales de edificabilidad en suelo rural definidas en la Ordenanza que aprueba el PUGS.

AUE = Área útil excedente a la asignada por el PUGS (Área útil que excede a la permitida por el COS Total y que constituye el incremento de edificabilidad) para los predios con una superficie mayor a 2500m², para los predios con superficie menor, se considerará el área de construcción máxima prevista en las condiciones especiales de edificabilidad en suelo rural definidas en la Ordenanza que aprueba el PUGS.

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.10 (10%)

FDC = Factor de ajuste correspondiente a la siguiente tabla, en función del área constructiva

AREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)	FACTOR DE AJUSTE (FDC)
$0 < AC \leq 120$	0,70
$120 < AC \leq 240$	0,75
$240 < AC \leq 360$	0,80
$AC > 360$	0,85

Toda construcción o estructura para uso industrial, agroindustrial o comercial que sobrepase en altura los metros establecidos en la zonificación del predio, se someterá al proceso de Concesión Onerosa de Derechos para Reconocimiento de Construcción por altura de edificación en metros. El valor por pagar se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$COD(rch) = \left(AC * \frac{VC}{ha} \right) * he * FA$$

Donde:

COD (rch) = Concesión Onerosa de Derechos para Reconocimiento de Construcción por Incremento de altura de edificación .

AC = Área de construcción en m².

VC = Valor del m² de construcción.

ha = Altura en metros asignada en la zonificación del predio, (correspondiente al número de pisos asignados en la zonificación del predio).

he = Altura en metros excedente a la asignada en la zonificación del predio, (metros excedentes a los correspondiente al número de pisos asignados en la zonificación del predio), esta altura se definirá hasta el cumbrero en caso de cubiertas inclinadas y hasta el nivel de borde de losa del elemento de cubierta más alto en el caso de cubiertas planas (excepto ductos y cajas de gradas y ascensores).

FA = Factor de ajuste que para todos los casos será 0.005.

Condonación 50% en los 2 primeros años.

Art. 17.- Edificaciones exoneradas de la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Reconocimiento de Construcción.- Están exentas del pago de la Concesión Onerosa de Derechos por Reconocimiento de Construcción las edificaciones correspondientes a los equipamientos públicos municipales en todas sus tipologías y categorías.

Art. 18.- Notificación del inicio de la ejecución de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural.- Una vez obtenida la autorización de los trabajos de reforzamiento estructural, el administrado y profesional responsable del proceso constructivo de reforzamiento deberá notificar obligatoriamente a la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección o quien haga sus veces, el inicio de la ejecución de las intervenciones constructivas en base a las recomendaciones que determinen los estudios de la evaluación de estructuras, evaluación de la vulnerabilidad sísmica de la edificación o estudio estructural según el caso, dentro del plazo establecido en el presente cuerpo normativo.

En el caso de desistimiento del profesional responsable del proceso constructivo de reforzamiento, deberá notificarse a la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección o quien haga sus veces, la cual suspenderá los trabajos hasta la contratación de un nuevo profesional responsable.

Art. 19.- Informe Técnico de Finalización del Reforzamiento Estructural.- Posterior al plazo concedido para ejecutar las intervenciones constructivas que determinen los estudios de reforzamiento estructural según corresponda, a la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades o quien haga sus veces, le corresponde otorgar el Informe Técnico de Finalización del Reforzamiento Estructural por un profesional de la rama o ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y de juzgamiento administrativo, de conformidad la normativa vigente. El valor de este informe se calculará y cobrará en función de la normativa vigente y de los procedimientos previstos para la emisión de certificados de conformidad de finalización del proceso constructivo.

Art. 20.- Regularización de excedentes para Reconocimiento de Construcciones.- La regularización de excedentes o diferencias de áreas del terreno propiedad pública o privada prevista en el ordenamiento jurídico nacional y/o municipal será requisito previo indispensable al proceso de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes de conformidad a las disposiciones, regulaciones y procedimientos municipales determinados para el efecto.

Art. 21.- Forma de pago de la Concesión Onerosa de Derechos por Reconocimiento de Construcción.- El pago a favor del GADMCL por concepto de Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de Ocupación de Suelo Excedentes a la Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción resultante de la aplicación de la fórmula establecida en el Art. 16 de la presente ordenanza, será realizado mediante dinero en efectivo, tarjeta de crédito, cheques certificados o pagos en línea, antes de la emisión del Permiso por Reconocimiento de Construcción y de la ejecución de las obras de reforzamiento estructural de existirlos.

Art. 22.- Tasa del Permiso de Reconocimiento.- Por la autorización y emisión del Permiso de Reconocimiento de Construcción existente para la superficie de construcción que se encuentra dentro de normativa, la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, aplicará el valor vigente que corresponde a la tasa por permiso de construcción establecida en la Ordenanza que aprueba el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente con un recargo del veinte por ciento de la misma, los valores correspondientes a la superficie de la edificación que se encuentra fuera de normativa corresponde a la Concesión Onerosa de Derechos Urbanísticos por Coeficientes de ocupación de suelo Excedentes a la



Zonificación Vigente para Reconocimiento de Construcción que deberá ser cancelado previo la emisión de la tasa de Permiso de Reconocimiento de Construcción y al inicio de las obras de reforzamiento estructural de existirlas.

El pago se efectuará en dinero en efectivo, tarjeta de crédito, cheques certificados o pagos en línea, previo a la emisión del Permiso de Reconocimiento de Construcción. En caso de errores en la emisión de los títulos de pago o de desistimiento del proceso de reconocimiento, será la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias la responsable de emitir un informe a fin que la Dirección Financiera pueda dar de baja y emitir nuevos títulos, de ser el caso.

Art. 23.- Pago de tasa y tarifa.- Cuando se requiere la constatación del cumplimiento del reforzamiento estructural de la edificación existente, a través de la inspección realizada por la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Inspección o quien haga sus veces, al pago de la tasa por la emisión del permiso de reconocimiento de construcción, se añadirá el 20% de dicho valor por la tasa de emisión el Informe de Finalización de Reforzamiento Estructural de la edificación, que será cancelado previa realización de la inspección final para la emisión del informe.

Art. 24.- Sanciones en caso de incumplimiento de las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural.- De conformidad a las disposiciones contempladas en el Código Orgánico y Administrativo, en caso de que se incumpla con las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural iniciadas en el plazo indicado, la Dirección de Justicia Municipal a través de la Unidad de Sanción, o quien haga sus veces, podrá imponer sanciones para conseguir el cumplimiento de las obligaciones del propietario o administrador del inmueble.

De no acatar el plazo concedido según el caso, para el reconocimiento de la construcción existente señalado en la presente Ordenanza, se procederá con una sanción equivalente al uno por mil (1x1000) en función del avalúo total actualizado de la edificación, determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros, este procedimiento sancionatorio, estará a cargo de la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces.

De no estar catastrada la edificación, el propietario deberá realizar primero el proceso de actualización en la Dirección de Avalúos y Catastro.

En el caso que las intervenciones constructivas de reforzamiento estructural no fueron iniciadas, a través de un informe motivada, el propietario podrá desistir del proceso de regulación y reconocimiento de la construcción informal, podrá renovar el permiso de intervención constructiva de reforzamiento estructural por una sola vez.

Art. 25.- Sanción por incumplimiento del Reconocimiento de Construcciones.- La Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces iniciará el proceso administrativo sancionador contra los propietarios de edificaciones que posean notificaciones, expedientes abiertos o edificaciones que posean resoluciones finales y el objeto de sanción es diferente al inicial y que no se hayan sometido a la presente Ordenanza de reconocimiento de construcciones, luego de 36 meses de vigencia del presente cuerpo normativo, en observancia del artículo 245 del Código Orgánico Administrativo (COA).



La Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces se abstendrá de iniciar los procesos sancionatorios contra los propietarios de las edificaciones que hayan presentado su solicitud para el reconocimiento de edificaciones informales existentes, que posean el permiso o autorización para el reforzamiento estructural de existirlo y que se encuentren dentro de los plazos para el cumplimiento del mismo.

Los procedimientos administrativos sancionatorios iniciados por edificaciones existentes que se hubieren iniciado sin autorizaciones municipales que no hayan sido resueltos, serán archivados con la presentación y la obtención del permiso de reconocimiento de construcciones informales, sin sanción alguna, en base a lo que dispone el artículo 253 del Código Orgánico Administrativo (COA).

Art. 26.- Sanción por reincidencia en la construcción previa obtención del Permiso de Reconocimiento de Construcción.- Los propietarios de las construcciones que habiendo obtenido el Permiso de Reconocimiento de la Construcción acorde a la presente Ordenanza realizaren modificaciones, alteraciones o adiciones a sus edificaciones, sin haber obtenido el permiso municipal respectivo, serán sancionados por la Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces según lo previsto en el Capítulo VIII de Control Territorial de la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga".

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza será debidamente difundida por parte de la Dirección de Comunicación Social en conjunto de la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias y Dirección de Ordenamiento Territorial para pleno conocimiento de la ciudadanía.

SEGUNDA.- La Dirección del Desarrollo del Talento Humano a través de un informe motivado de la Dirección de Justicia Municipal, adecuará a las necesidades de la misma el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga y fortalecerá el recurso humano a las dependencias acorde a los requerimientos y disponibilidad presupuestaria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Se encarga a la Dirección de Gestión Territorial o quien asuma sus competencias, Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación, y la Dirección de Avalúos y Catastros la implementación, en el plazo de 3 meses, elaboración de formularios, los aplicativos informáticos y capacitación del personal de los órganos competentes para la correcta aplicación de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces, con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación en el plazo de 6 meses generarán una base datos actualizada y sistema de consulta en línea de las edificaciones existentes que se encuentren con expedientes administrativos o procesos iniciados por denuncias de terceros y admitido a trámite, que se creyeren perjudicados y sancionados.



TERCERA.- La Dirección de Justicia Municipal y sus diferentes unidades, o quien haga sus veces, en un plazo de 12 meses realizará el inventario y análisis de las construcciones sin permiso de construcción en el cantón Latacunga, a fin de emitir el informe y propuesta de Ordenanza que contemple una tasa por predio construido sin los permisos de construcción.

CUARTA.- La Dirección de Gestión Territorial, o quien haga sus veces, en un plazo de 3 meses, instrumentará el reglamento de esta ordenanza.

QUINTA.- La Dirección de Gestión Territorial y Ordenamiento Territorial, en un plazo de 1 mes, presentarán los requisitos de la presente ordenanza a ser aprobados mediante resolución administrativa.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA.- Deróguese total y expresamente toda ordenanza, resolución o normativa que se contraponga a los contenidos de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del legislativo municipal y sanción por parte del ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y demás medios institucionales, hasta la finalización de la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado en la "Ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Actualización del Plan de Uso y Gestión del suelo del cantón Latacunga" o su debida actualización.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, a los 30 días del mes de julio del año 2025.

Fabricio Tinajero Jiménez
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL

La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga **CERTIFICA** que la presente, **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN LATACUNGA**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia el miércoles 06 de marzo de 2024 y en sesión ordinaria realizada el día miércoles 30 de julio de 2025.- Latacunga 04 de agosto de 2025.

Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL



SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA. - Aprobada que ha sido la presente **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN LATACUNGA,,** de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón, a efecto de que lo sancione u observe.- Latacunga, 04 de agosto de 2025.

Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN LATACUNGA. - De conformidad con lo prescrito en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono lo presente **ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN LATACUNGA,** para su promulgación. - Notifíquese. - Latacunga, 04 de agosto de 2025.

Dr. Fabricio Tingjero Jiménez
ALCALDE CANTÓN LATACUNGA.

CERTIFICACIÓN.- La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, certifica que el señor Alcalde sancionó **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO Y REGISTRO CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES DEL CANTÓN LATACUNGA,** en la fecha señalada. - Lo Certifico. - Latacunga, 04 e agosto de 2025. de 2025.

Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL