



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí



ALCALDÍA.

Oficio Nro. 0226 -GADMICP-A-2020
Pujilí, 22 de junio del 2020

Dipl. Ingeniero
Hugo E. Del Pozo Barrezueta,
DIRECTOR DEL REGISTRO OFICIAL
Quito.-

De mi especial consideración:

A nombre y representación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, le expreso señor Director un respetuoso y cordial saludo, a la vez los mejores deseos porque continúe con éxito las actividades a usted encomendadas a favor de nuestro País.

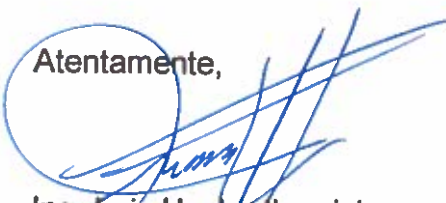
Con esta grata oportunidad y con el mayor comedimiento me permito solicitarle se digne autorizar a quien corresponda la publicación en el Registro Oficial, de la siguiente Ordenanza Municipal que a continuación se detalla, la misma que ha sido debidamente sancionada por mi Autoridad, una vez que se ha cumplido con lo que determina la ley.

**- ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN DE CONSTRUCCIONES
INFORMALES EN EL CANTÓN PUJILÍ.**

La presente Ordenanza consta de 7 páginas, para su publicación.

En la seguridad de que esta justa petición, merecerá su gentil atención, me suscribo de usted.

Atentamente,


Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ.



E-mail: gadpujilí@pujilí.gob.ec



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: **23 JUN 2020**

Certifico:

SECRETARIO GENERAL



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que, según lo dispuesto en el primer inciso del artículo 240 de la Constitución de la República, los gobiernos autónomos descentralizados en general, entre ellos los cantonales, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Art. 264 numerales 1 y 2 Ibídem, expresa que es competencia del GAD Municipal la planificación del desarrollo cantonal y ejercer el control de uso y ocupación del suelo cantonal;

Que, dentro de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el literal a) del artículo 54, establece que, 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; y, en el literal c) señala establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, en armonía con lo dispuesto en la Constitución de la República, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el literal b) establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, el ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, según lo que dispone el artículo 57 literal a) del COOTAD, es atribución del Concejo Municipal 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; y,

Que, en los artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 y 479 del COOTAD, determina las formas de trámites de fraccionamiento y reestructuración, sean estos agrícolas o urbanos, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelo sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales;



Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia
del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: 02 JUN 2020

Certifico:

SECRETARIO GENERAL



Que, una parte de las construcciones de la ciudad de Pujilí, están al margen de la legalidad, y por ende no se encuentran registradas en el catastro municipal;

Que, es necesario regular la situación jurídica, administrativa y técnica de las construcciones existentes o modificaciones que han sido realizadas sin permisos de construcción en el cantón Pujilí;

Que, es necesario corregir la situación de informalidad que afecta al mercado inmobiliario de la ciudad y a las determinaciones tributarias a favor del GAD Municipal;

En uso de sus atribuciones establecidas en el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

ORDENANZA PARA LA REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES EN EL CANTÓN PUJILÍ

Art. 1.- De la regularización de las construcciones informales. - Para los fines de la presente Ordenanza se entenderá por regularización de la construcción, al conjunto de procedimientos que permitan la legalización de aquellas construcciones informales que han sido edificadas sin respetar las resoluciones, normativas y reglamentos previstos en la vigente Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí, el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí y sus actualizaciones y sin planos aprobados ni permisos de construcción.

Art. 2.- De las construcciones informales regularizables.- Son construcciones regularizables las que se han edificado al margen de las normas municipales dentro del cantón Pujilí, que cumplan o no con la zonificación y que se han edificado parcial o totalmente, sin planos aprobados ni permisos de construcción hasta la aprobación de la presente Ordenanza. De existir construcciones ilegales que fuesen iniciadas luego de la aprobación de la presente Ordenanza, no se sujetarán a lo establecido en esta Ordenanza y deberán acogerse a las sanciones vigentes. En general, estas construcciones ilegales, dentro de los plazos aquí establecidos, están exentas de cumplir con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Pujilí.

Art. 3.- De las construcciones informales no regularizables.- No son regularizables, mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente Ordenanza, las construcciones implantadas en quebradas y áreas de relleno de quebradas, áreas de protección de ríos y quebradas y, áreas de protección especial de conformidad a los artículos 90, 91 y 92, de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí; construcciones ilegales implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o ubicadas en áreas de protección ecológica o en áreas de uso de aprovechamiento de recursos naturales y, construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vías.



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia
del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: 12 JUN 2020

Certifico:

SECRETARIO GENERAL



Las construcciones que se encuentren fuera de línea de fábrica (Informe de Regulación Municipal), deberán ponerse a línea de fábrica para poder acceder al proceso de regularización.

Art. 4.- Casos contemplados en la presente Ordenanza.- En concordancia con el Art. 2 de la presente Ordenanza, las construcciones pueden regularizarse en los casos que se explican en el siguiente literal, exceptuando aquellas sobre las cuales exista en la Comisaría de Construcciones del GAD Municipal Intercultural del cantón Pujilí, denuncia de terceros que siendo afectados, no desistan de su justo reclamo:

a) Construcciones Informales que cumplen con la zonificación vigente.- Son regularizables las construcciones ilegales implantadas en el área urbana del cantón Pujilí, que cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción.

Art. 5.- Casos especiales.- Son regularizables las construcciones informales que cumpliendo o no con la zonificación vigente, correspondan a los siguientes casos especiales:

- 1) Construcciones edificadas en inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, siempre y cuando cuenten con autorización del 100% de los copropietarios elevada a escritura pública de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
- 2) Las que se han edificado con altura superior a lo establecido en la Línea de Fábrica constante en la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí y el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón y casos especiales como Iglesias, coliseos, estadios o UPC.

Art. 6.- Procedimientos y requisitos para la calificación.- Las construcciones informales sujetas a regularización en el área urbana del cantón Pujilí, para su calificación cumplirán con los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación pidiendo la regularización de la construcción informal, con fotografías de la construcción (interiores y exteriores).
- 2) Levantamiento planimétrico de la construcción e informe estructural firmado por un profesional de arquitectura debidamente calificado en la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí.
- 3) Informe de Regulación Municipal.
- 4) Copia de la carta de pago del impuesto predial actualizado.
- 5) Copia de cédula y papeleta de votación del propietario.
- 6) Declaración juramentada suscrita por el propietario o los propietarios de la construcción en la que se indique que los datos que han puesto en conocimiento de la autoridad municipal, constantes en la misma y sus anexos son verídicos, en esta declaración obligatoriamente se incluirá el siguiente texto: "Es de estricta



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Pujilí
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia
del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: 23 JUN 2020

Certifico:

SECRETARIO GENERAL



responsabilidad del propietario, si existe vicio oculto en la planificación y sistemas constructivos que causen daño y afecten a terceros".

Una vez recibidos los documentos anteriormente mencionados, la Dirección de Planificación emitirá un informe de calificación, luego de la respectiva inspección por parte de los funcionarios de la Unidad de Gestión Urbana, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, en función de lo establecido en los artículos 2, 3 y 4 de la presente Ordenanza.

El informe favorable contendrá la determinación del valor a cancelar por concepto de legalización y permitirá acceder al Certificado de Regularización de la construcción informal.

El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a la Comisaría de Construcciones; los casos en segunda instancia de sede administrativa se remitirán a la Procuraduría Municipal.

Art. 7.- Requisitos para acceder a la regularización de la construcción informal.- Para obtener la regularización de la construcción informal, todas las construcciones, presentarán la siguiente documentación:

1. Informe favorable emitido por la Dirección de Planificación.
2. Levantamiento planimétrico de la construcción con todos los ambientes existentes y el respectivo cuadro de áreas, realizado, notariado y firmado por un arquitecto y el propietario.
3. Copia del comprobante de pago del valor por concepto de regularización.
4. Informe favorable de la Comisión de Centro Histórico, para las viviendas que se encuentren en el área del Centro Histórico.

Las edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, presentarán la siguiente documentación:

- 1.- Informe favorable emitido por la Dirección de Planificación.
- 2.- Levantamiento planimétrico y topográfico de la construcción con todos los ambientes existentes, y el respectivo cuadro de áreas, realizado y firmado por un profesional.
- 3.- Copia del comprobante de pago de la tasa de Formulario de Normas Particulares para Edificar.
- 4.- Informe favorable del Cuerpo de Bomberos, cuando el caso lo amerite de acuerdo a las disposiciones municipales.
- 5.- Informe favorable de la Dirección de Medio Ambiente, cuando el caso lo amerite de acuerdo a las disposiciones municipales.

En construcciones destinadas a complejos hoteleros, de servicios turísticos, industriales y toda edificación de uso especial, presentarán la siguiente documentación:

1. Informe favorable emitido por la Dirección de Planificación.



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA Que el presente documento es fiel copia
del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: 23 JUN 2020

SECRETARIO GENERAL



2. Levantamiento planimétrico y topográfico de la construcción con todos los ambientes existentes, y el respectivo cuadro de áreas, notariado y firmado por un profesional de la arquitectura y el propietario.
3. Copia del comprobante de pago del valor por concepto de regularización.
4. Informe favorable del Cuerpo de Bomberos.
5. Informe favorable de la Dirección de Medio Ambiente.

Art. 8.- Valor de la licencia.- Las construcciones informales que hayan cumplido con lo indicado en esta Ordenanza, deberán cancelar un valor correspondiente al 50% del valor del fondo de garantía que se hubiere depositado o hubiere debido depositarse para la construcción de acuerdo a lo que consta en el artículo 129 de la Ordenanza Sustitutiva de Régimen de Suelo Urbano y Rural del cantón Pujilí y obtendrán el **CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**, que será el único documento habilitante por parte del propietario para cualquier trámite en el GAD Municipal Intercultural del cantón Pujilí, respecto a la construcción legalizada.

Art. 9.- Plazos.- Para la regularización de las construcciones informales que se encuentran en el área urbana del cantón Pujilí, se establece una duración que correrá a partir del 01 de febrero de 2020, hasta el 31 de octubre de 2020.

Art. 10.- Catastro municipal.- Una vez otorgados los planos regularizados y el certificado de regularización de la construcción, los interesados solicitarán a la Unidad de Avalúos y Catastros, proceda a catastrar las construcciones regularizadas, adjuntando una copia del plano como documento habilitante para el ingreso y/o actualización del catastro, sin perjuicio del proceso institucional de oficio de actualización del catastro.

Art. 11.- De la publicidad.- La administración municipal tendrá la obligatoriedad de la promoción y difusión de esta Ordenanza, para alcanzar con los objetivos y fines propuestos.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: En lo no contemplado en la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el COOTAD y demás Normas Cantonales aplicables.

SEGUNDA: La presente Reforma a la Ordenanza, entrará en vigencia una vez aprobada por la Cámara Edilicia y sancionada por el Alcalde, de conformidad a lo establecido en el Art. 322 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

PRIMERA: Deróguese de manera expresa todas las Ordenanzas así como sus Reformas que se contrapongan al presente Instrumento.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 20 días del mes de enero del 2020.



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia del original que reposa en el archivo de esta institución.

Fecha: 23 JUN 2020

Certificó:

SECRETARIO GENERAL



**Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ**



**Abg. Segundo Walter Olmos Comina,
SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Que la presente **ORDENANZA**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, en primera discusión en la sesión ordinaria celebrada el día lunes 23 de diciembre del 2019 y en segunda y definitiva discusión en sesión ordinaria celebrada el día lunes 20 de enero del 2020, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Pujilí, 20 de enero del 2020

**Abg. Segundo Walter Olmos Comina,
SECRETARIO GENERAL**



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Abg. Segundo Walter Olmos Comina, a los 20 días del mes de enero del año 2020, a las 15h00, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Alcalde, para su sanción y promulgación. Cúmplase.

**Abg. Segundo Walter Olmos Comina,
SECRETARIO GENERAL**



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Cantón, a los 23 días del mes de enero del año 2020, a las 15h30, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente



**Gobierno Autónomo
Descentralizado
Municipal
del Cantón Pujilí**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ
SECRETARÍA GENERAL**

CERTIFICA: Que el presente documento es fiel copia
del original que reposa en el archivo de esta Institución.

Fecha: 23 JUN 2020

Certifico:

SECRETARIO GENERAL



Ordenanza, para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo que se remita para su publicación en el Registro Oficial.

**Ing. Luis Ugsha Ilaquiche,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ.**



CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal, Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Ing. Luis Ugsha Ilaquiche, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 23 días del mes de enero del 2020.

**Abg. Segundo Walter Olmos Comina,
SECRETARIO GENERAL**

