

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón El Carmen: Que regula el proceso de adjudicación de lotes de terreno de dominio privado de propiedad municipal ubicados en la zona urbana, sector “Barrio 27 de Octubre” .....	2
046-GADMCG-2023	Cantón Guamote: Sustitutiva para el uso, administración y control del cementerio municipal .....	9
009-A-CP-2023	Cantón Paltas: Que expide el Reglamento de Viáticos y Movilización dentro y fuera del país de los y las servidores y las y los trabajadores .....	25
021-2023	Cantón Riobamba: De reconocimiento de edificaciones no autorizadas en las zonas urbanas, urbano parroquiales y de expansión urbana dentro de un régimen transitorio y excepcional ...	42



Gobierno Autónomo  
Descentralizado Municipal  
**RIOBAMBA**

[www.gadmriobamba.gob.ec](http://www.gadmriobamba.gob.ec)

## ORDENANZA No. 021-2023

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

**Que**, en el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...). 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. (...) En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.";

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.";

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.- El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. (...)"

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre ellas: "(...) 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 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: "Atribuciones del concejo municipal. - 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 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo indica: "Del control de la habitabilidad. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad

de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.";

**Que**, el artículo 84 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescribe: "Delegación de informes. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal o metropolitana de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales o metropolitanos responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el concejo mediante ordenanzas. En ningún momento el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma";

**Que**, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo establece que el principio de buena fe consiste en la presunción de que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes;

**Que**, el artículo 30 del Código Orgánico Administrativo establece: "Principio de irretroactividad. Los hechos que constituyan infracción administrativa serán sancionados de conformidad con lo previsto en las disposiciones vigentes en el momento de producirse. Las disposiciones sancionadoras producen efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor.";

**Que**, es necesario implementar un instrumento para el reconocimiento de las edificaciones existentes que no contaron con permisos municipales o, habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la autorización respectiva, pero que no afectan el espacio público, los ejes viales y/o reservas de suelo planificados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Riobamba, permitiendo que luego de verificar las condiciones básicas de seguridad y habitabilidad de las mismas, éstas cuenten con una licencia de reconocimiento que faculte a sus propietarios a solicitar licencias, autorizaciones o aprobaciones de edificación de obra mayor, obra menor, declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, sean objeto de hipoteca u otro tipo de garantía en beneficio de sus propietarios; contribuyendo además a la actualización catastral conforme la competencia del GADM de administrar el catastro; y,

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 264 inciso final de la Constitución de la República, artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE LA:**

**ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS EN LAS ZONAS URBANAS, URBANO PARROQUIALES Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN RIOBAMBA DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y EXCEPCIONAL**

**Artículo 1.-** Objeto y ámbito de aplicación. - La presente ordenanza tiene como objeto establecer el régimen administrativo transitorio y excepcional de reconocimiento de las edificaciones no autorizadas existentes en las zonas urbanas, urbano parroquiales y de expansión urbana, que no contaron con permisos municipales o, habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la autorización respectiva, siempre que la facultad sancionadora o la sanción se encuentre prescrito a la fecha de entrada en vigencia de esta ordenanza.

**Artículo 2.-** Iniciativa. – El reconocimiento y/o regularización de edificaciones no autorizadas podrá ser requerido por los propietarios sean estas personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, nacionales o extranjeras.

**Artículo 3.-** Edificaciones consideradas dentro del proceso de reconocimiento. – Los propietarios podrán solicitar el reconocimiento, cumpliendo con los requisitos, temporalidad y procedimientos previstos en la presente ordenanza para los siguientes inmuebles:

- a) Los inmuebles edificados sin la autorización administrativa del GADM de Riobamba;
- b) Los inmuebles que habiendo obtenido autorizaciones hayan realizado modificaciones o ampliaciones sin la respectiva autorización del GADM de Riobamba;
- c) Las edificaciones pertenecientes o no al Patrimonio Cultural del Estado, que se localicen en las zonas y ejes históricos, así como edificaciones inventariadas que se encuentren fuera de ellas, que no cuenten con un fiel expediente o índice digital en el archivo de la administración;
- d) Las edificaciones con usos residenciales que no cuenten por cada unidad habitacional con condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose como tales iluminación y ventilación en locales habitables (dormitorios y salas de estar); cocina y baño terminados, ventanas y puertas exteriores, no siendo necesario los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, enlucido y pintura; siempre y cuando se puedan realizar las modificaciones para cumplir con estas condiciones mínimas;
- e) Las edificaciones que no cuenten con condiciones mínimas de accesibilidad, entendiéndose como tal, que el predio tenga frente a una vía pública, servidumbre de paso legalmente

establecida; siempre y cuando se pueda garantizar esta accesibilidad;

- f) Las edificaciones que constituyan perjuicio de servidumbre de vista o luz; siempre y cuando se pueda subsanar técnicamente.

**Artículo 4.-** Autoridad administrativa otorgante. – El Director General de Gestión de Patrimonio Cultural, otorgará la licencia de reconocimiento en las zonas históricas de planeamiento determinadas en el PUGS y en las edificaciones inventariadas con grado de protección parcial y condicionada que no hayan afectado el valor patrimonial del inmueble principal.

El Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial, de conformidad a su ámbito de acción, constituye la autoridad administrativa para el otorgamiento de las licencias de reconocimiento de edificaciones no autorizadas.

**Artículo 5.- Excepciones.** - No serán susceptibles de reconocimiento las edificaciones que se encuentren dentro de los siguientes casos:

- a) Las edificaciones que estén ocupando espacio público;
- b) Las edificaciones que se hayan construido sobre ejes viales y reservas de suelo para equipamientos urbanísticos aprobados por el GAD Municipal de Riobamba;
- c) Las edificaciones implantadas bajo el borde superior de quebradas, o en áreas de protección de: ríos, quebradas, taludes, o en áreas de protección establecidas en la normativa nacional vigente;
- d) Edificaciones implantadas en áreas que hayan sido calificadas de acuerdo al Plan de Uso y Gestión del Suelo como Zonas de Riesgo No Mitigable;
- e) Intervenciones constructivas en edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado, que cuenten con protección absoluta; y, en todas aquellas que hayan sido afectadas en su valor patrimonial;
- f) Edificaciones sobre un bien inmueble del cual el solicitante o apoderado no pueda justificar el 100% de acciones y derechos dentro el inmueble a ser reconocido;
- g) Edificaciones que no cuenten con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistemas alternativos;
- h) Las edificaciones construidas para actividades cuyos usos sean incompatibles con los establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, no serán susceptibles de este reconocimiento; y,
- i) Las edificaciones que se hayan realizado, sin autorización o licencia urbanística, posterior a un acto de reconocimiento y/o regularización efectuada en base al presente cuerpo normativo.

**Artículo 6.- Herramientas de verificación.** – A fin de verificar la existencia de las edificaciones a ser reconocidas se utilizarán las herramientas informáticas, además de las ortofotografías con las que cuenta la municipalidad.

En el caso de edificaciones pertenecientes o no al Patrimonio Cultural del Estado, que se localicen en las zonas y ejes históricos, así como edificaciones inventariadas que se encuentren fuera de ellas, que no cuenten con un fiel expediente o índice digital en el archivo de la administración, deberán contar con una certificación de archivoinstitucional.

**Artículo 7.- Requisitos para el reconocimiento.** – Para el reconocimiento de edificaciones se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en formulario normalizado dirigido al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o al Director de Gestión de Patrimonio Cultural, según corresponda, suscrito por él o los propietarios y el profesional responsable.

En caso de copropiedad, en el mismo formulario se designará un representante común.

- b) Declaración jurada del propietario o propietarios sobre la superficie de la construcción, que la misma no afecta derechos de terceros o al espacio público, y asume las responsabilidades sobre las características de seguridad de la construcción;
- c) Pago de la tasa administrativa;
- d) Copias simples del documento de identidad del propietario o propietarios;
- e) Copia simple de la escritura o título de propiedad;
- f) Certificado de gravamen actualizado;
- g) Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo vigente (IPRUS);
- h) En caso de edificaciones individuales de uso residencial y/o comercial de hasta dos pisos de altura y/o 400 metros cuadrados de construcción o luces máximo de 5 metros, deberán contar con un informe de Evaluación Rápida de Estructuras suscritas por un Ingeniero Civil, con la finalidad de identificar sus deficiencias y concordantemente, determinar las intervenciones constructivas necesarias que deberán implementarse para garantizar que la edificación alcance un nivel adecuado de seguridad y estabilidad, en función de la sección 7 de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, capítulo *Riesgo Sísmico, Evaluación y Rehabilitación de Estructuras*, Código NEC- SE-RE, que contendrá:
  - Ficha de Evaluación visual rápida de edificaciones otorgada por el GADM-Riobamba;
  - Informe técnico de evaluación visual rápida de edificaciones; y,
  - Acta de responsabilidad respecto al método de evaluación suscrito por el profesional responsable.

Para las demás edificaciones, se deberá adjuntar el Estudio de Evaluación Estructural de la edificación, que deberá contener:

- El “Formulario de Cumplimiento de Revisión de Reglas Técnicas del Proyecto de Evaluación Estructural para las Edificaciones Existentes”; de acuerdo a los documentos adjuntos.

i) Proyecto técnico de la edificación a ser reconocida, que contendrá:

1.- Planos en formato A1 según normas INEN y en archivo digital, suscritos por el profesional de la materia. En el caso de que se trate de la modificación o ampliación de una edificación que cuente con aprobación, para su identificación se utilizará el color rojo.

Para efecto de la revisión se entregará un ejemplar y una vez que sea aprobada deberá presentarse 2 originales adicionales.

Los planos contendrán lo siguiente:

- Ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en la que se identifique claramente el predio en donde se implanta la edificación a ser reconocida. (Sin escala);
- Implantación de la edificación sobre el levantamiento planimétrico georeferenciado, en el sistema de coordenadas UTM WGS 84 zona 17SUR;
- Plantas: Dentro de cada local se identificará su designación, deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera. Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades de la edificación a ser reconocida, hacia el interior del mismo. (Patios de iluminación y ventilación). En la planta de cubierta, si es inclinada, se indicarán las pendientes expresada en porcentaje;
- Cortes: Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad de la edificación a ser reconocida, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada, si la hubiera. Deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno;
- Fachadas: Representar todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes; y,
- Cuadro de datos que contenga: Área total del predio, área de afectación, área de construcción, unidades de edificación por uso, áreas computables y no computables, áreas abiertas y cerradas, COS PB y COS total.

2. Memoria descriptiva suscrita por el profesional que contendrá:

- Memoria descriptiva de los ambientes a ser reconocidos;
- Registro fotográfico de interiores y exteriores de la edificación, el registro fotográfico se

- realizará por ambientes, presentando al menos 1 fotografía por ambiente; y,
- Referencia del año aproximado de construcción.

**Artículo 8.- Licencia de reconocimiento de edificaciones no autorizadas.-** Es el acto administrativo otorgado por el GAD Municipal del cantón Riobamba que reconoce a una construcción existente, que no contó con permisos municipales o que, habiendo obtenido autorizaciones, haya realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la autorización respectiva, disponiendo su ingreso al catastro o su actualización según corresponda.

**Artículo 9.- Efectos del otorgamiento de la Licencia de reconocimiento de edificaciones no autorizadas.** – Una vez que cuente con la licencia de reconocimiento de edificaciones no autorizadas el propietario o propietarios; quedan habilitados a:

- 1.- Solicitar licencia urbanística, autorización o aprobación para ampliaciones o modificaciones en la edificación; y,
- 2.- Declarar al bien inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 10.- Responsabilidad por la edificación preexistente.-** El reconocimiento de las edificaciones no implica aprobación de su proceso de construcción, los materiales utilizados en la edificación o de sus características de seguridad; por tanto sus condiciones constructivas tanto arquitectónicas como estructurales y de seguridad serán de responsabilidad del propietario, constructor y/o promotor inmobiliario, dejando a salvo la responsabilidad del GAD Municipal de Riobamba.

**Artículo 11.- Responsabilidad del profesional evaluador.-** Los profesionales que suscriben el proyecto, informes o documentos habilitantes tendrán responsabilidad directa sobre el proyecto de reconocimiento presentado, en las áreas de su competencia.

**Artículo 12.- Responsabilidad por la ejecución del reforzamiento estructural.** – En los proyectos en los cuales se requiera de un reforzamiento estructural, para que se éste se realice, se emitirá una autorización preliminar, cuya responsabilidad corresponderá al peticionario y al profesional a cargo; y, su seguimiento y control será responsabilidad del GADM Riobamba. Posterior al control respectivo se emitirá el informe de finalización de obra, que será el habilitante para la emisión de la licencia de reconocimiento.

En el caso de no ejecutarse el reforzamiento en el plazo máximo de 1 año a partir de la fecha de notificación de autorización preliminar, se entenderá que el procedimiento ha caducado.

En el caso de que no culmine dentro del plazo otorgado con el reforzamiento o realice una intervención diferente a lo autorizado, los órganos competentes de la Municipalidad, que intervengan en el procedimiento administrativo sancionador podrán imponer la sanción establecida en la Ordenanza vigente que tipifique la infracción.

**Artículo 13.- Procedimiento administrativo para acceder a la Licencia de Reconocimiento:** Para obtener la Licencia de Reconocimiento se establece el siguiente procedimiento administrativo:

1. El trámite iniciará con la presentación al Director de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio Cultural según corresponda, del formulario por parte del interesado con los requisitos de conformidad con el artículo 7.
2. El Director de Gestión, asignará a un técnico del Subproceso de Planificación Territorial y Desarrollo Urbanístico o a un técnico de la Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural, para que verifique el cumplimiento de los requisitos y reglásticas establecidas en la presente ordenanza; y, emita el informe correspondiente.

**2.1.-** Si el informe técnico es favorable, será puesto en conocimiento del Director General, a fin de que se genere la orden de cobro por la emisión de la licencia de reconocimiento, y se notifique al interesado para que dentro de 10 días hábiles cancele el valor correspondiente. Realizado el pago el comprobante se adjuntará al expediente.

Con el informe técnico favorable y el comprobante de pago el Director de Gestión según corresponda, procederá a emitir la Resolución Administrativa de Licencia de Reconocimiento.

En caso que dentro del tiempo establecido el interesado no hubiere presentado el comprobante de pago, y previa revisión en el sistema SIIM, el técnico asignado sentará razón y emitirá el informe técnico correspondiente indicando que existe abandono por parte del interesado; y, lo pondrá en conocimiento del Director General de Gestión, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, dejando a salvo el derecho del administrado de volver a presentar una nueva solicitud.

**2.2.-** En caso de existir observaciones en el informe técnico, que deban subsanarse por parte del interesado, el técnico asignado notificará al interesado sentando razón para que dentro de 10 días hábiles cumpla con los requerimientos.

Una vez subsanadas las observaciones se continuará con el procedimiento establecido en el numeral 2.1 del presente artículo.

**2.3.-** En los casos en los que se requiera la realización de un trabajo adicional previo a la emisión de la licencia de reconocimiento de edificaciones se emitirá una autorización preliminar, a fin de que el interesado con la dirección técnica del profesional responsable dentro del plazo máximo de un año contado a partir de la notificación de la autorización, realice los trabajos necesarios de conformidad al estudio o proyecto autorizado.

Una vez terminados los trabajos adicionales se deberá solicitar la finalización de obra a la Dirección General de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio Cultural según corresponda, documento que servirá de habilitante para la emisión de la licencia de reconocimiento, posterior a lo cual se continuará con el procedimiento establecido en el numeral 2.1 del presente artículo.

**2.4.-** Si del informe técnico se desprende que no es factible otorgar la Licencia de Reconocimiento, este se pondrá en conocimiento del Director General de Gestión de Ordenamiento Territorial o Patrimonio Cultural según corresponda, para la devolución de las actuaciones mediante resolución administrativa, disponiendo el archivo del trámite.

Una vez emitida la resolución de Licencia Reconocimiento de Edificaciones No Autorizadas se notificará al Subproceso de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente.

**Art. 14.- Cálculo del valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones no autorizadas.-** Los valores a pagar por el administrado para la obtención de la licencia de reconocimiento de edificaciones no autorizadas se calcularán en base a lo siguiente:

1. El valor a pagar por la obtención de la licencia de reconocimiento será el valor de la tasa administrativa por Licencia Urbanística de edificación de Obras Mayores de acuerdo a la ordenanza vigente, con un recargo del 50%.
2. Adicionalmente, en el caso en el que la edificación a ser reconocida haya sobrepasado la altura de edificación que se especifica en el PUGS vigente, su reconocimiento estará condicionado al pago del valor correspondiente al excedente en altura, para lo cual se utilizará la siguiente fórmula:

$$VA = (VT * AC) * Coef$$

**Donde=**

**VA=** Valor por incremento de altura

**VT=** Valor del metro cuadrado de terreno establecido en la Ordenanza del bienio

**AC=** Área de construcción excedente en altura

**Coef.=** 0.01

3. Cuando en una edificación exista área de construcción sobre los retiros establecidos en el PUGS vigente, su reconocimiento estará condicionado al pago en dinero del excedente de área de construcción en retiros por cada planta, mediante la siguiente fórmula:

$$VTR = (VT * (\sum ER) * Coef.)$$

**Donde:**

**VTR=** Valor por toma de retiro

**VT=** Valor del metro cuadrado de terreno establecido en la ordenanza del bienio

**ER=** Excedente de metros cuadrados por toma de retiros en planta baja y plantas superiores

**Coef.=** 0.03

En los casos en que la edificación incurra en las condicionantes previstas en los numerales 2 y 3 de este artículo, el valor a pagar será la suma de los valores antes descritos.

**Art. 15.- Reconocimiento de edificaciones con fines de Propiedad Horizontal.-** Para las edificaciones que soliciten ser reconocidas con la finalidad de ser declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal, se sustituirá el requisito de Licencia Urbanística de Obra Mayor por la Licencia de Reconocimiento de Edificaciones No Autorizadas, y no será exigible el informe de finalización de obra en los casos en los que no se hubiere realizado un reforzamiento estructural.

En lo no previsto en el presente artículo para el procedimiento de Declaratoria de Propiedad Horizontal, se observará los requisitos contemplados en la Ordenanza vigente, que contiene el procedimiento para la emisión de la autorización preliminar.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** – Una vez sancionada la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Comunicación implementará un plan comunicacional, con el apoyo de las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y Patrimonio Cultural.

**SEGUNDA.** - Los administrados que posean edificaciones no autorizadas en asentamientos de hecho al momento de su aprobación y que se encuentren identificadas dentro del proceso de regularización de asentamientos humanos, tendrán un plazo de dos años para el reconocimiento de las edificaciones no autorizadas a través de la presente ordenanza, plazo que se hará constar en la respectiva resolución u ordenanza de regularización.

A partir de la vigencia de la presente ordenanza, los asentamientos humanos de hecho regularizados a la presente fecha tendrán un plazo de dos años para el reconocimiento de edificaciones no autorizadas.

**TERCERA.-** En las zonas en las cuales se realice el cambio de uso de suelo de rural a rural de expansión urbana, con posterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, podrán acogerse al procedimiento de reconocimiento de edificaciones no autorizadas siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

**CUARTA.-** Encárguese a las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y de Gestión de Patrimonio Cultural realizar el seguimiento y evaluación de la aplicación de la presente ordenanza, debiendo presentar cada 2 años el respectivo informe para conocimiento del Concejo Municipal.

**QUINTA.-** Dentro del plazo de 60 días a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, la Dirección de Gestión de Comunicación, con el apoyo de la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial, programará campañas de difusión en relación al contenido de la presente Ordenanza para conocimiento de la ciudadanía.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, a través de sus Direcciones de Gestión realizará las acciones pertinentes con los gremios e instituciones públicas y privadas a fin de capacitar al personal técnico y a los profesionales externos respecto de la aplicación de la presente Ordenanza.

### DISPOSICION DEROGATORIA

Deróguese todas las ordenanzas de menor jerarquía en materia de reconocimiento de construcciones que se opongan a la presente Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el registro oficial de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y estará vigente por un plazo de 4 años.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal, en Riobamba a los doce días del mes de mayo de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:  
BYRON NAPOLEON  
CADENA OLEAS

Ing. Napoleón Cadena Oleas, Ph. D.  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**



Firmado electrónicamente por:  
TANNIA ELIZABETH  
PUYOL CARRILLO

Abg. Tannia Elizabeth Puyol Carrillo  
**PROSECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La infrascrita Secretario General del Concejo Municipal de Riobamba, **CERTIFICA:** Que, la **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS EN LAS ZONAS URBANAS, URBANO PARROQUIALES Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN RIOBAMBA DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y EXCEPCIONAL**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Riobamba en sesiones realizadas el 10 y 12 de mayo de 2023.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:  
**TANNIA ELIZABETH  
 PUYOL CARRILLO**

Abg. Tannia Elizabeth Puyol Carrillo  
**PROSECRETARIA DE CONCEJO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO.** - Una vez que, la **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS EN LAS ZONAS URBANAS, URBANO PARROQUIALES Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN RIOBAMBA DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y EXCEPCIONAL**, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en seis ejemplares, a efecto de su sanción legal.- **CÚMPLASE.**- Riobamba, 13 de mayo de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**TANNIA ELIZABETH  
 PUYOL CARRILLO**

Abg. Tannia Elizabeth Puyol Carrillo  
**PROSECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN RIOBAMBA.** - Una vez que el Concejo Municipal ha conocido, discutido y aprobado la, **ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS EN LAS ZONAS URBANAS, URBANO PARROQUIALES Y DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN RIOBAMBA DENTRO DE UN RÉGIMEN TRANSITORIO Y EXCEPCIONAL**, la sanciono y dispongo su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.-**EJECÚTESE.- NOTIFÍQUESE.**- Riobamba, 13 de mayo de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
**BYRON NAPOLEON  
 CADENA OLEAS**

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**

**CERTIFICACIÓN.** – La infrascrita Prosecretaria de Concejo de Riobamba, **CERTIFICA QUE:** El Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D, Alcalde del Cantón Riobamba, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, en la fecha señalada. - **LO CERTIFICO:**



Firmado electrónicamente por:  
**TANNIA ELIZABETH  
 PUYOL CARRILLO**

Abg. Tannia Elizabeth Puyol Carrillo  
**PROSECRETARIA DE CONCEJO**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, le corresponde planificar el desarrollo cantonal y formular el plan de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, conforme las competencias exclusivas establecidas en los números 1, 2 y 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55 letras a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por lo tanto actualmente el Cantón Riobamba con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión de Suelo actualizados, contenidos en la Ordenanza No. 005-2020 reformada mediante Ordenanza No. 006-2021, normativa que entre otros aspectos, regula las condiciones para la construcción de nuevas edificaciones, su ampliación o adecuación; norma que al no ser retroactiva no contempla un tratamiento para aquellas edificaciones existentes previo a su vigencia y que se construyeron sin autorización municipal o que contando con permisos se ampliaron o modificaron sin autorización.

En este contexto, es importante señalar que en el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, establece en su letra o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; facultad que por la escasa capacidad operativa de los diferentes entes de control y los largos tiempos dentro de los procedimientos administrativos sancionatorios, sumado al incremento en el tráfico de tierras, la presencia de asentamientos humanos informales, agravan la problemática tanto en el área urbana como en su área de expansión.

La problemática de la construcción informal no es reciente, pero su aumento es preocupante y obedece al fuerte crecimiento demográfico resultado de procesos migratorios tanto internos al recibir la poblaciones de las diferentes parroquias rurales implantadas en la periferia urbana, así como migraciones externas presentes en últimos años resultado de cambios políticos y sociales; los escasos recursos y la falta de conocimiento que lleva a muchos ciudadanos a invertir en su sueño de vivienda propia, el cual por no contar con las autorizaciones municipales luego les acarrea una serie de problemas y limitaciones, así por ejemplo la imposibilidad de acceder a un crédito en donde su edificación sirva como garantía, no poder modificar o ampliar legalmente sus construcciones, ni poder someterla bajo el régimen de propiedad horizontal; mientras que, para el GADM de RIOBAMBA, estas construcciones no autorizadas, no figuran en los catastros e inciden en su actualización, generando a su vez un detrimento al presupuesto institucional por cuanto tampoco tributan lo correspondiente.

La propuesta normativa nace, como una alternativa para los propietarios de edificaciones no autorizadas existentes en las zonas urbanas, urbano parroquiales y de expansión urbana, que no contaron con permisos municipales o, habiendo obtenido autorizaciones, hayan realizado modificaciones o ampliaciones sin contar con la autorización respectiva, siempre que la facultad sancionadora o la sanción se encuentre prescrita a la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza; y, que no se encuentren en los casos de excepción previstos en la misma, es decir, se trata de un procedimiento excepcional y transitorio, que se desarrolla bajo un criterio técnico, pues la informalidad supone inseguridad por la ausencia de garantías estructurales de las edificaciones construidas fuera de norma, pues la gran mayoría de estos inmuebles, son producto de procesos constructivos empíricos efectuados sin los estudios técnicos de ingeniería y cálculo estructural a cargo de maestros albañiles o realizados por los mismos propietarios, sin que se hayan sometido a las etapas de diagnóstico, diseño, ejecución y fiscalización de estructuras que la edificaciones formales están obligadas a observar. Por lo expuesto esta normativa, no tiene como finalidad principal la recaudación o la actualización catastral, sino el precautar la vida, la seguridad, e incluso el derecho a la propiedad de los ciudadanos.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:  
**BYRON NAPOLEON  
CADENA OLEAS**

Ing. Byron Napoleón Cadena Oleas, Ph. D  
**ALCALDE DE RIOBAMBA**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.