

No. 0083-2026

**ORDENANZA QUE DEFINE EL PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZAR
LAS EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS POR EL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA, EN ÁREAS
URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA HASTA EL MES DE
MAYO DEL AÑO 2016**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nuestra ciudad, como muchas ciudades ecuatorianas, ha experimentado un crecimiento urbanístico acelerado en las últimas cinco décadas. Este crecimiento no ha podido ser controlado ni regulado por las autoridades de turno, ya sea por la falta de políticas urbanísticas reguladoras del suelo o por el simple hecho de no contar con el equipo técnico y profesional para hacer el control del suelo urbano.

Este crecimiento urbanístico no regulado dio lugar a la informalidad, a la aparición de construcciones clandestinas o fraccionamientos de tierra sin normas urbanísticas. Todo esto se ve reflejado en construcciones, subdivisiones y/o urbanizaciones no autorizadas por la Municipalidad de Loja. A esto hay que sumarle las trabas impuestas por el mismo ente regulador del suelo para no dar soluciones o simplemente alargar los tiempos y plazos para la aprobación de proyectos urbanísticos.

Con el tiempo, se han ido acumulando muchos de estos casos, y según información de la institución existe un número considerable de construcciones no legalizadas lo que provoca un perjuicio económico para el Municipio de Loja, ya que la ilegalidad permite la no tributación de ciertos impuestos a dichas propiedades.

Así mismo, estas construcciones no legalizadas se han venido beneficiando durante mucho tiempo de la obra pública municipal y la plusvalía generada por proyectos y construcciones legales.

Por tal motivo, es necesario que el GAD Municipal de Loja, cree las políticas y ordenanzas con el carácter de dar solución a la legalización y regularización de construcciones. Vale recalcar que esto ya se estableció en la Transitoria Cuarta de la Ordenanza 0038-2021, la misma que no fue debidamente socializada en su momento y actualmente se encuentra sin vigencia.

Por lo expuesto:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LOJA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador, dentro de las competencias de los Gobiernos Municipales establece en el Art. 262: “**1.** Planificar 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 ocupación del suelo urbano y rural. **2.** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. **3.** Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”.

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República señala: “El Estado Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, los literales a) y b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD señala: como competencias exclusivas de los GAD Municipales–“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.”

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, literal “X” del Art. 57.- Atribuciones del Concejo Municipal. – señala: Son atribuciones del Concejo Cantonal: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso de suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS y su Reglamento, publicada en el Registro Oficial del 05 de julio del año 2016, establece los principios y normativas generales que guíen la aplicación de las competencias relacionadas con la planificación territorial, el uso del suelo en áreas urbanas y rurales, y su interacción con otras áreas que tienen un impacto significativo en el territorio o lo

ocupan. El propósito es asegurar una articulación efectiva entre estas áreas, fomentar un desarrollo territorial equitativo y equilibrado, y facilitar el acceso a la ciudad, un hábitat seguro y saludable, así como a una vivienda adecuada y digna. Todo esto se realiza en consonancia con la función social y ambiental de la propiedad, promoviendo un desarrollo urbano inclusivo e integrador y en línea con las competencias de los distintos niveles de gobierno.

Que, como resultado del vertiginoso proceso de ocupación del territorio del cantón Loja, existe un gran número de construcciones que están al margen de la legalidad, por ende, no se encuentran registradas en el Catastro Municipal.

Que, es urgente regular la situación jurídica, administrativa y técnica de construcciones existentes sin legalización por parte del Municipio de Loja.

Que, es imperativo que el Municipio de Loja, permita iniciar los procesos de legalización de construcciones no autorizadas por el Municipio de Loja que se han ejecutado antes del 2016 (antes de la aprobación de la LOOTUGS) contempladas dentro de esta ordenanza.

En uso de las facultades constitucionales y legales, el Concejo Municipal de Loja,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE DEFINE EL PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZAR LAS EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA, EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA HASTA EL MES DE MAYO DEL AÑO 2016

Art. 1.- Objetivo. - El objetivo de la presente Ordenanza es la legalización del estado actual de las edificaciones no autorizadas por el GAD Municipal de Loja, en suelo urbano y rural del cantón Loja, e identificadas hasta el mes de mayo del 2016 y de aquellas cuyo procedimiento sancionador haya caducado, prescrito o hayan sido sancionadas, esto con el propósito de ampliación, reformas, traspasos de dominio o sujeción a régimen de propiedad horizontal, mediante la aprobación de los planos de relevamiento o estado actual de la edificación existente suscritas por un profesional de la arquitectura y que cuente con registro municipal vigente.

Art. 2.- GLOSARIO DE TÉRMINOS. -

- **Asentamiento de hecho.-** Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zonas de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia de suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.
- **Avalúo Municipal.-** Es el valor que un municipio le asigna a un bien inmueble, calculado a partir de las características físicas y del mercado del precio, y se utiliza para fines fiscales como el cálculo del impuesto predial.
- **Construcción.-** En los campos de la arquitectura e ingeniería, la construcción es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada.
- **Edificación no autorizada.-** Se considera *edificación no autorizada* a toda construcción, ampliación, modificación, reconstrucción o intervención física permanente realizada en un predio urbano o rural del cantón, sin haber obtenido previamente las aprobaciones, permisos o licencias requeridas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, de conformidad con la normativa urbanística, arquitectónica, ambiental y técnica vigente al momento de su ejecución.

Se incluyen dentro de esta definición aquellas edificaciones que:

- a) No cuenten con licencia/permiso de construcción aprobada;
 - b) Hayan sido ejecutadas en contravención a los planos aprobados;
 - c) Se ubiquen en zonas no aptas para el uso declarado en el PDOT-PUGS vigente.
 - d) Hayan sido construidas en bienes de uso público, zonas de riesgo o áreas protegidas.
- **Construcciones multiusos.-** Los edificios multiuso alojan en una sola estructura numerosas actividades comerciales de diferentes tipos, desde salas de exposiciones a negocios de venta, así como espacios para conferencias, oficinas, hoteles y entornos para actividades recreativas. Estos edificios, que a menudo son de nueva construcción o el resultado de grandes renovaciones.
 - **Informe estructural.-** Documento firmado por un técnico competente 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. Este informe será realizado por un profesional de la Ingeniería Civil.

- **Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS).**- 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.
- **Legalización de edificaciones.**- Procedimiento mediante el cual el GAD Municipal de Loja aprueba planos, en su estado actual, de construcciones no legalizadas y no autorizadas por la municipalidad, bajo las normas contenidas en esta ordenanza.
- **Propiedad Horizontal.**- La propiedad horizontal es una entidad jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.
- **Vivienda unifamiliar.**- Es una edificación desarrollada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, y pueden ser aisladas, pareadas o adosadas. Las viviendas unifamiliares están diseñadas para usarse como una unidad de vivienda, con un propietario, sin paredes compartidas y con terreno propio.
- **Vivienda multifamiliar.**- Es la propiedad diseñada para alojar a múltiples familias u hogares en una misma estructura.
- **Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT).**- Es un instrumento técnico y normativo para la planificación territorial. Es también un instrumento político, pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar el plan de trabajo de la autoridad electa.
- **Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).**- El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo de planificación, que permite a los GAD municipales y metropolitanos regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón.
- **Salario Básico Unificado (SBU).**- El Salario Básico Unificado es el valor fijado anualmente por el Ministerio de Trabajo, el mismo responde a una decisión apegada a la ley.

- **Relevamiento arquitectónico.**- El relevamiento arquitectónico es un proceso de documentación de una construcción existente, que involucra la medición, registro de sus dimensiones. Este proceso permite crear un documento gráfico que refleja la realidad del edificio, incluyendo planos, cortes, alzados y detalles.

Art. 3.- Obligación de legalización.- Queda establecida la obligación de someter a legalización urbanística todas las construcciones existentes en el cantón Loja que se hayan levantado sin el correspondiente permiso municipal, aun cuando dado el procedimiento sancionador administrativo por tales construcciones hayan sido sancionadas, o este haya prescrito o caducado. En consecuencia, la mera prescripción del plazo sancionador no exime al propietario de obtener la legalización correspondiente; todas las edificaciones deben cumplir el procedimiento de legalización previsto en esta norma.

Art. 4.- Alcance. - Ingresarán a este procedimiento las edificaciones en suelo urbano y rural que cumpla con lo siguiente:

- a. Las construcciones que se encuentren en áreas urbanizables según lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) vigente.
- b. Las construcciones que se hallen fuera de áreas de riesgos o fallas geológicas según lo certificado por la Coordinación de Gestión de Riesgos del GAD Municipal de Loja, que está bajo la responsabilidad de la Jefatura de Planificación del Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- c. Las construcciones que estén en predios debidamente legalizados e inscritos en el Registro de la Propiedad y no tengan ningún impedimento legal para su aprobación.
- d. Las edificaciones no autorizadas por el GAD Municipal destinadas a declararse en propiedad horizontal.

Art. 5.- Requisitos para la presentación de planos de relevamiento arquitectónico o estado actual de edificaciones a legalizar.

- a) Solicitud dirigida al/la Jefe de Regulación y Control Urbano o a la Jefatura de Centro Histórico, suscrita por el propietario o el representante legal.
- b) Certificado IPRUS y documentos habilitantes.
- c) Cédula catastral otorgada por la jefatura de Avalúos y Catastros en la que conste el año de la construcción existente a legalizar
- d) Planos de relevamiento arquitectónico, los mismos que contendrán el ESTADO ACTUAL real existente de la edificación a legalizar, el mismo que contendrá la implantación georreferenciada. Además, se debe considerar las respectivas salvedades y excepciones expuestas en el Art. 6 de la presente ordenanza.

- e) Informe Estructural favorable de la edificación a legalizar. Dicho informe debe concluir si esta edificación es susceptible de una futura ampliación. El técnico que emite este informe debe ser Ingeniero Civil, el mismo que tiene que contar con el respectivo registro municipal vigente.
- f) Si la legalización de la edificación tiene como finalidad el trámite de Propiedad Horizontal, se debe exigir estudios complementarios como: estudio hidrosanitario y estudio eléctrico.
- g) En caso de que la edificación a legalizar no esté destinado a Propiedad Horizontal y el mismo posea más de 2 medidores de agua, se deberá adjuntar una certificación emitida por la Unidad Municipal de Agua Potable y Alcantarillado – UMAPAL, en la que se haga referencia al número de medidores de agua existentes y no será necesario la presentación de estudio hidrosanitario.
- h) En caso de que la edificación a legalizar no esté destinado a Propiedad Horizontal y el mismo posea más de 2 medidores de energía eléctrica, se solicitará una Certificación emitida por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. – EERSSA, en la que haga referencia al número de medidores de energía eléctrica existentes.
- i) Fotografías actualizadas de la edificación, de la fachada frontal, de las fachadas laterales y una foto aérea.
- j) Archivo digital del relevamiento arquitectónico en formato dxf, dwg o pdf.
- k) Informe de Regulación y Control Urbano que certifique que el predio a legalizar, posterior al mes de mayo del 2016 no cuenta con planos o permisos de construcción de obra mayor aprobados.

Una vez adjuntado todos los requisitos estos serán revisados por la Jefatura de Regulación y Control o la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda para la aprobación de los planos de relevamiento arquitectónico, así mismo emitirán el informe de legalización de edificaciones.

Art. 6.- Salvedades y excepciones para la legalización de edificaciones:

- a. No se legalizarán las edificaciones que utilicen el retiro frontal, más aún, si estas son áreas habitables. Se exceptuarán los casos señalados más adelante en este artículo,
- b. Se legalizarán las de edificaciones que estén haciendo uso del retiro frontal, únicamente cuando esto sea para circulación vertical.
- c. No se podrán legalizar edificaciones con ventanas hacia los predios colindantes.
- d. No se podrán legalizar edificaciones con cubiertas inclinadas cuyas caídas o pendientes den hacia los predios colindantes. De ser el caso se le otorgará al propietario del bien a legalizar el término de

60 días a partir de la notificación producto de la inspección técnica determinada en el Art. 11 literal “c” numeral 4 del presente cuerpo normativo; con la finalidad de modificar la cubierta.

- e. Serán susceptibles de legalización las edificaciones que hayan hecho uso del retiro posterior, siempre y cuando existan ductos destinados a la iluminación y/o ventilación de espacios, distribuidos en diferentes sitios de la edificación sin importar su tamaño y área. De no existir los ductos se deberá dotar o contar con ventilación mecánica en la edificación.
- f. Las edificaciones que cuenten con uno o más desniveles (subsuelos) y hayan hecho uso de los retiros frontal o posterior, serán susceptibles de legalización, siempre y cuando el predio de la edificación a legalizar esté colindando con una vía planificada por el GAD Municipal y sea suelo urbano consolidado.
- g. No podrán ser legalizadas las edificaciones de vivienda multifamiliar donde no exista independencia entre las unidades habitacionales; es decir, cada unidad de vivienda deberá contar con entrada y salida independiente.

En edificaciones, a partir del quinto piso, se debe contar de manera obligatoria con ascensor para su legalización. De no contar con el mismo se lo instalará en un plazo no mayor a un año.

Art. 7.- Tasa por aprobación de planos de relevamiento arquitectónico para legalización de edificaciones.- Para legalizar una edificación, luego de la aprobación de los planos de relevamiento arquitectónico o estado actual, se cancelará la tasa por el valor del uno por mil sobre el presupuesto actualizado y estipulado para la edificación por concepto de aprobación y el uno por mil por construcción. Valor establecido en el PDOT-PUGS vigente.

Art. 8.- Tarifa de legalización.- El precio a cancelar por la legalización de edificaciones no autorizadas por el GAD Municipal de Loja será en función al informe emitido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico, según corresponda. En dicho informe se hará constar el tipo de proyecto a legalizar en base a la presente tabla (ver tabla 1), y se generarán una vez cancelado el pago estipulado en el Art. 7 de la presente ordenanza.

PROYECTO A LEGALIZAR	COSTO (EN REFERENCIA AL AVALÚO CATASTRAL ACTUAL)
Vivienda Unifamiliar	3% del avalúo
Vivienda Multifamiliar	3% del avalúo
Edificaciones Multiusos	5% del avalúo

Tabla 1. Valores a cancelar por legalización de edificaciones descritas en esta ordenanza

Art. 9.- Informe de Legalización de Edificación.- Una vez realizados todos los pagos correspondientes a la aprobación de planos de relevamiento arquitectónico y cancelada la tarifa de legalización según los artículos 7 y 8 de la presente ordenanza, la Jefatura de Regulación y Control Urbano o la Jefatura de Centro Histórico generará el Informe de Legalización de Edificación.

El Informe de Legalización de Edificación, legalizará los planos de la edificación existente. Estos planos servirán sin restricción alguna para el proceso de Declaratoria de Propiedad Horizontal, (para este caso, se validarán las certificaciones o factibilidades de UMAPAL o EERSSA, siempre y cuando estas no tengan observaciones de la necesidad de presentar nuevos estudios o instalación de nuevas acometidas.)

Art. 10.- Actualización del catastro urbano del inmueble legalizado.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, en base al Informe de Legalización de Edificación emitido por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, en un término máximo de 15 (quince) días, realizará la actualización del catastro, de conformidad con los planos debidamente aprobados.

Art. 11.- Procedimiento para la Aprobación de Edificaciones no autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja.- Se establece el siguiente procedimiento para la legalización de construcciones no autorizadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja:

a.- Recepción de la solicitud dirigida a la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico junto a los documentos indicados en el Art. 5 literal “d” y Art. 6, de la presente ordenanza.

b.- Revisión del proyecto de relevamiento arquitectónico o estado actual de la edificación a legalizar, que se realizará según lo establecido en Art. 5, literal “d” y Art. 6, de la presente ordenanza, en el término máximo de ocho días.

c.- Será necesaria la inspección técnica por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico con el propósito de:

1.- Constatar el estado actual de la edificación a legalizar, considerando que cumpla con lo establecido en el Art. 6.

2.- Verificar el estado estructural de la edificación según el informe estructural de la misma

3.- El Técnico que realice la inspección a la edificación y determine la falta de ventilación en algunos espacios, sugerirá de manera motivada la instalación de ventilación mecánica. Para ello se establecerá un término máximo de 60 días para realizar dichas instalaciones.

4.- En caso de que el Técnico que realiza la inspección sugiera según lo establecido en el Art. 6 literal d, exigirá de manera motivada la modificación de la cubierta para que esta no cause perjuicios al predio colindante, para lo cual el propietario dispondrá de un término de 60 días.

d.- Revisión del informe estructural por parte del técnico designado de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico.

e.- Solicitud de emisión de títulos de crédito por aprobación de planos, según el Art. 7 de la presente ordenanza, por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, y emisión de los mismos por parte de la Dirección Financiera.

f.- Solicitud de emisión de títulos de crédito sobre las tarifas de legalización, según el Art. 8 de la presente ordenanza, por parte de la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, y emisión de los mismos por parte de la Dirección Financiera.

g.- La Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico solicitará a la Jefatura de Avalúos y Catastros la actualización del catastro correspondiente al bien a legalizar, según lo establecido en el Art. 10 de la presente ordenanza.

h.- La Jefatura de Avalúos y Catastros realizará la actualización del catastro según el plazo establecido en el Art. 10, en base a la edificación aprobada y su único requisito será la solicitud emitida por la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico. Una vez actualizado el catastro del predio, solicitará a la Dirección Financiera la emisión del título de crédito respectivo.

i.- Finalmente, la Jefatura de Regulación y Control Urbano o Jefatura de Centro Histórico, luego de haber comprobado el pago por los títulos de crédito emitidos según los artículos 7,8, y 10, generará el informe de **Legalización de Edificación**, en un término máximo de ocho días.

Art. 12.- RESTRICCIONES.- No accederán al procedimiento de legalización las edificaciones que incurran en lo siguiente:

- a. Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o rural, donde exista prohibición de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente.
- b. Construcciones en áreas de protección de ríos, quebradas, áreas verdes, áreas comunales, espacios públicos o áreas de equipamiento de propiedad municipal.
- c. Construcciones implantadas en asentamientos de hecho no legalizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja.

- d. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica, zonas de recursos naturales o donde exista incompatibilidad con el uso de suelo establecido en el PDOT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).
- e. Construcciones implantadas en áreas con afectaciones viales (planificadas o aperturadas) y derechos de vías. Tampoco se podrán legalizar edificaciones ubicadas en retiros frontales en vías colectoras y arteriales determinadas en el PDOT y PUGS VIGENTE
- f. Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural, según informe elaborado por la Coordinación de Gestión de Riesgos del GAD Municipal de Loja.
- g. Construcciones que se encuentren con procesos administrativos y/o legales iniciados por terceros perjudicados que no desistan de su acción administrativa o judicial.

Art. 13.- CONSIDERACIONES. –

- a. Si el número de pisos de una edificación a legalizar es mayor al número de pisos determinado en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS), los pisos adicionales serán considerados bajo la Ordenanza de la Concesión Onerosa de Derechos vigente
- b. Si una EDIFICACIÓN ES LEGALIZADA y posteriormente se desea hacer una ampliación sobre la misma, esta ampliación se acogerá a los parámetros establecidos en el Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
- c. Las edificaciones que posean uno o varios propietarios, y no esté declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se acogerán a la presente ordenanza para la legalización de la propiedad y así puedan realizar una declaratoria de Propiedad Horizontal en la que se determinen la singularización de las propiedades, linderos, áreas comunales, alícuotas y el reglamento interno que regirá a la propiedad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los procesos de legalización iniciados antes de la entrada en vigencia de esta ordenanza se acogerán a la norma en vigor cuando fueron iniciados.

SEGUNDA.- La Jefatura de Regulación y Control Urbano, la Jefatura de Centro Histórico o quien haga sus veces, deberá constatar el estado actual de la edificación con imágenes satelitales u otras disponibles para verificar que no hubiesen existido cambios en ésta desde la sanción de la presente ordenanza. De constatar la existencia de cambios no, se dará paso al proceso de legalización hasta que se reviertan estos cambios.

TERCERA- Las edificaciones sin legalizar que se encuentren en los asentamientos humanos de hecho determinados en el PDOT-PUGS vigente no podrán acogerse a la presente norma, salvo que dichas edificaciones cuenten con la titularidad del predio.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- El Municipio se abstendrá de emitir informe favorable para el traspaso de dominio de cualquier bien inmueble que cuente con edificaciones no regularizadas, mientras estas no hayan sido objeto de legalización conforme a lo dispuesto en la presente ordenanza y demás normativa urbanística vigente. Para tal efecto, se requerirá que la edificación haya obtenido la respectiva legalización municipal conforme esta ordenanza.

SEGUNDA.- Socialización: La administración ejecutiva durante el plazo de 12 meses desde la vigencia de la presente ordenanza, el GAD Municipal de Loja implementará una campaña única de regularización voluntaria con reducción del 20% en tasas y tarifas para las construcciones que se encuentren inmersas en la presente norma.

TERCERA.- El administrado que legalice su edificación en el primer año a partir de la publicación de la presente ordenanza se beneficiará del 20% de descuento en la tarifa de legalización contemplado en el Art. 8 de esta ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Cantonal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en el salón de sesiones del Cabildo de Loja, a los quince días del mes de enero del año dos mil veintiséis.



Mgtr. Diana Guayanay Llanes
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA



Ab. Guissella Domínguez Lavanda
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

RAZÓN.- Ab. Guissella Domínguez Lavanda, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE DEFINE EL PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZAR LAS EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA, EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA HASTA EL MES DE MAYO DEL AÑO 2016, No. 0083-2026**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en primer debate en sesión ordinaria del 28 de marzo del dos mil veinticuatro; segundo debate en sesión ordinaria del treinta de enero

del dos mil veinticinco y el texto final en sesión ordinaria del quince de enero del dos mil veintiséis, de conformidad al artículo 25.1 de la Ordenanza No. 0046-2022 de Procedimiento Parlamentario; la que es enviada a la señora alcaldesa Mgtr. Diana Guayanay Llanes para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo establecido en el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil veintiséis.



Ab. Guissella Domínguez Lavanda
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

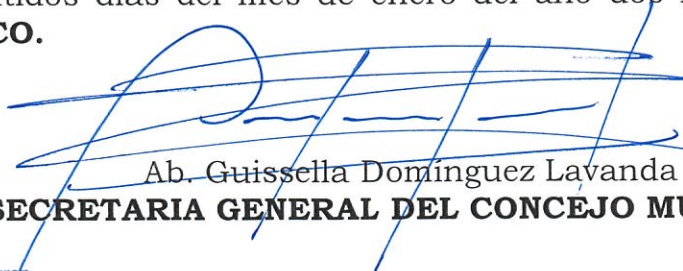
MGTR. DIANA GUAYANAY LLANES, ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA.-

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el antes referido Código Orgánico, **SANCIONO**, expresamente la **ORDENANZA QUE DEFINE EL PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZAR LAS EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA, EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA HASTA EL MES DE MAYO DEL AÑO 2016, No. 0083-2026**, y dispongo su **PROMULGACIÓN** a través del dominio Web institucional www.municipiodeloja.gob.ec y del Registro Oficial de conformidad al Artículo 324 del COOTAD, para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil veintiséis.



Mgtr. Diana Guayanay Llanes
ALCALDESA DEL CANTÓN LOJA

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la Mgtr. Diana Guayanay Llanes, Alcaldesa del cantón Loja, ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE DEFINE EL PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZAR LAS EDIFICACIONES NO AUTORIZADAS POR EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LOJA, EN ÁREAS URBANAS Y RURALES DEL CANTÓN LOJA HASTA EL MES DE MAYO DEL AÑO 2016, No. 0083-2026**.- Loja, a los veintidós días del mes de enero del año dos mil veintiséis.- **LO CERTIFICO.**



Ab. Guissella Domínguez Lavanda
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL