



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE DERECHO

**Las regulaciones urbanísticas del Gad Cantonal de Riobamba
y las construcciones informales**

Trabajo de Titulación para optar al título de
Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República del Ecuador

Autor

Ríos Chávez, Diego Andrés

Tutor

Mgs. Wendy Pilar Romero Noboa

Riobamba, Ecuador. 2023

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Diego Andrés Ríos Chávez, con cédula de ciudadanía 0604320028 autor del trabajo de investigación titulado: Las regulaciones urbanísticas del GAD cantonal de Riobamba y las construcciones informales, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.



Diego Andrés Ríos Chávez

C.I: 0604320028

**DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS
DE TRIBUNAL**

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación: Las regulaciones urbanísticas del GAD cantonal de Riobamba y las construcciones informales, presentado por Diego Andrés Ríos Chávez, con cédula de identidad número 0604320028, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a los 31 días de octubre del 2023

Dr. Orlando Granizo
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dr. Hugo Hidalgo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Dra. Rosita Campuzano Llaguno
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Wendy Pilar Romero Noboa, PhD. / Mgs.
TUTORA



CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación Las regulaciones urbanísticas del GAD cantonal de Riobamba y las construcciones informales, presentado por Diego Andrés Ríos Chávez, con cédula de identidad número 0604320028, bajo la tutoría de MgSc. Wendy Pilar Romero Noboa; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a la fecha de su presentación.


Presidente del Tribunal de Grado
Dr. Orlando Granizo



Miembro del Tribunal de Grado
Dr. Hugo Hidalgo



Miembro del Tribunal de Grado
Dra. Rosita Campuzano





Dirección
Académica
VICERRECTORADO ACADÉMICO

en movimiento



UNACH-RGF-01-04-02.20
VERSIÓN 02: 06-09-2021

CERTIFICACIÓN

Que, **DIEGO ANDRÉS RÍOS CHÁVEZ** con CC: **0604320028**, estudiante de la Carrera **DE DERECHO, NO VIGENTE**, Facultad de CIENCIAS POLITICAS Y ADMINISTRATIVAS; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**LAS REGUALCIONES URBANISTICAS DEL GAD CANTONAL DE RIOBAMBA Y LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES**", cumple con el 9 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **URKUND**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 26 de Julio 2023

Mgs. Wendy Pilar Romero Noboa
TUTOR(A) TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

DEDICATORIA

El presente Trabajo de investigación con el fin de obtener mi título como Abogado de los Tribunales de la República del Ecuador, lo quiero dedicar en primer lugar a nuestro Gran Arquitecto del Universo, quien brinda salud, fuerza y sabiduría para cada momento de mi vida, dedicarles todo este esfuerzo a mis padres, quienes han sido el soporte fundamental para nunca desmayar ni desistir de lo que tengo que lograr, gracias a ellos hoy estoy donde estoy y me siento agradecido de todo lo conseguido.

Dedicar este trabajo a mi querida Tutora la Mgs. Wendy Romero, quien ha sido parte importante de todo mi proceso, ayudándome con mi trabajo y guiándome de la mejor manera para realizarlo como tiene que ser.

AGRADECIMIENTO

A la Gloria del Gran Arquitecto del Universo, quiero agradecer de todo corazón a cada una de las personas que formaron parte de este gran viaje, gracias al GADU por guiarme y bendecirme, gracias a mis padres y mi hermano por ser ese trípode fuerte que me ha sostenido todo este tiempo y me ha motivado a ser mejor día tras día, agradecer a mis compañeros y amigos quienes hicieron de este viaje toda una aventura llena de experiencias que hoy en día me han enseñado mucho.

Agradecer de todo corazón a mis docentes a lo largo de la carrera quien con su conocimiento y sapiencia, inculcaron grandes valores y enseñanzas que ahora en la vida profesional los pondré en práctica de la mejor manera.

Gracias totales a todos y cada uno de ellos porque hicieron de mi vida Universitaria una travesía demasiado agradable.

S.: F.: U.:

ÍNDICE GENERAL

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL	
DERECHOS DE AUTORÍA	
CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL	
CERTIFICADO ANTIPLAGIO	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE GENERAL	
ÍNDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE FIGURAS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN.....	15
CAPÍTULO I.....	17
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.1 Problema.....	17
1.2 Justificación.....	18
1.3 Objetivos.....	18
CAPÍTULO II.....	19
MARCO TEÓRICO.....	19
2.1 Estado del arte.....	19
2.2 Aspectos Teóricos.....	22
2.2.1 UNIDAD I: LAS CONSTRUCCIONES DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA.....	22
2.2.2 UNIDAD II: NORMATIVA JURÍDICA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA	30
2.2.3 UNIDAD III: LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA.....	42
CAPÍTULO III.....	56
METODOLOGÍA.....	56
3.1 Unidad de análisis.....	56

3.2	Métodos.....	56
3.3	Enfoque de la investigación.....	57
3.4	Tipo de investigación.....	57
3.5	Diseño de investigación.....	58
3.6	Población y muestra.....	58
3.6.1	Tamaño de muestra.....	60
3.7	Técnicas e instrumentos de investigación.....	60
3.7.1	Técnica.....	60
3.7.2	Instrumento de investigación.....	60
3.7.3	Técnicas para el tratamiento de la información.....	61
3.8	Hipótesis.....	61
CAPÍTULO IV.....		62
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....		62
4.1	Análisis e Interpretación de los Resultados (Encuesta).....	62
CAPÍTULO V.....		73
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....		73
CAPÍTULO VI.....		76
PROPUESTA.....		76
6.1	Datos Informativos.....	76
6.2	Antecedentes de la Propuesta.....	77
6.3	Justificación.....	77
6.4	Objetivos.....	78
6.5	Análisis de Factibilidad.....	78
6.6	Públicos Influyente.....	80
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RIOBAMBA.....		82
CONSIDERANDO.....		82
EXPIDE.....		82
LA ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIEMINTO DE		
CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN EL		
CANTÓN RIOBAMBA.....		82
CAPÍTULO PRIMERO.....		82
CAPÍTULO SEGUNDO.....		85
CAPÍTULO TERCERO.....		88
DISPOSICIONES GENERALES.....		89

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	90
DISPOSICIÓN FINAL.....	90
6.7 Plan de Acción Modelo Operativo.....	91
TEMA: LA ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA.....	92
6.8 Metodología.....	92
6.9 Administración.....	93
6.10 Cronograma.....	94
6.11 Previsión de la Evaluación.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	96
ANEXOS.....	99

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. <i>POBLACIÓN Y MUESTRA</i>	58
TABLA 2. <i>REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO</i>	87
TABLA 3. <i>PLAN DE ACCIÓN MODELO OPERATIVO</i>	91
TABLA 4. <i>PREVISIÓN DE LA EVALUACIÓN</i>	95

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURAS 1. <i>DESARROLLO URBANO</i>	24
FIGURAS 2. <i>ILUSTRACIÓN USO DEL SUELO DEL CANTÓN RIOBAMBA</i>	53
FIGURAS 3. <i>ILUSTRACIÓN ÁREAS VERDES DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA</i>	54
FIGURAS 4. <i>DIRECTORES DEPARTAMENTALES</i>	93

RESUMEN

En el contexto general de las ciudades a nivel latinoamericano y en particular en nuestro país, los asentamientos informales son una problemática que va creciendo a niveles preocupantes, personas de escasos recursos económicos y que tienen la necesidad de vivienda, optan por construir y habitar en zonas donde no existe planificación urbana, lugares que carecen de obras de infraestructura, servicios básicos y estas condiciones determinan un nivel bajo en su calidad de vida. Esta realidad es evidente en la ciudad de Riobamba, con énfasis en las zonas periféricas ya que presenta un alto grado de consolidación y crecimiento desordenado, por la falta de obras y servicios básicos.

Este proyecto de investigación tiene como objetivo principal plantear que la falta de regulación urbanística en el cantón Riobamba es una de las causas en la proliferación de construcciones informales, o a su vez demostrar cual es la causa verdadera para que se siga dando este problema, ya que dichas regulaciones, no se la aplican de manera correcta o simplemente no responden a la realidad local, por lo que es indispensable crear una opción que logre mejorar esta situación. En este caso es aplicar la propuesta planteada.

La metodología de investigación tiene un enfoque cuanti-cualitativo, los tipos que identifican a la tesis, por su alcance es descriptivo y explicativo, de campo, bibliográfica y documental, la población de estudio son los habitantes de los sectores donde se dan estos casos y la muestra representativa fue de 196 predios, se aplicaron técnicas e instrumentos de investigación como la encuesta y la observación directa; y, el procesamiento de datos siguió la rigurosidad técnica que la investigación científica exige, lo que posibilitó en la práctica comprobar los objetivos del estudio.

El GAD Municipal de Riobamba es quien tiene la competencia en la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial; dando una nueva y progresiva forma de controlar el desarrollo de la ciudad, así como el crecimiento de las construcciones informales desde una perspectiva menos sancionadora pero más conciliadora y facilitadora de legalización y control de las mismas.

Palabras claves: desarrollo, política vivienda, regularización, ordenamiento territorial.

ABSTRACT

In a broad context of the Latin American cities, particularly in the Ecuadorian ones, the informal settlements are becoming an increasingly prominent issue. Individuals with limited financial resources seek housing solutions and often opt to construct and reside in peripheral areas lacking urban planning, essential infrastructure, and basic services. These conditions inevitably result in a diminished quality of life. This stark reality is acutely visible in Riobamba, with a particular focus on its peripheral areas. I observe a high degree of consolidation and unregulated expansion due to the need for more critical infrastructure and essential services. Therefore, the main objective of this research is twofold: first, to propose that the lack of urban regulation within the canton of Riobamba constitutes one of the primary drivers behind the proliferation of informal buildings. Secondly, to explore the underlying causes that tolerate this persistent problem. Hence, it is evident that existing regulations must be more adequately aligned with the local context, making it imperative to devise a solution to rectify this situation. In this regard, I propose the implementation of a solution. My research methodology employs a mixed approach, characterized by descriptive and explanatory categories and encompassing the fieldwork bibliographic research, including documentary analysis. My studied sample comprises residents living in these informal constructions; it means 196 properties. To gather data, I employed various research techniques and instruments, including surveys and direct observation, ensuring rigorous data processing within the standards of scientific research. This process enables me to verify my research objectives. The Municipal Government of Riobamba is responsible for urban development planning and land use regulation. They aim to introduce a fresh and progressive approach to city development that addresses the growth of informal constructions with a less punitive and more conciliatory and facilitative perspective, focusing on legalization and control.

Keywords: development, housing policy, regularization, land use planning.

DORIS ELIZABETH VALLE VINUEZA
Firmado digitalmente por DORIS ELIZABETH VALLE VINUEZA
Fecha: 2023.10.11 15:56:31 -05'00'

Reviewed by: Mgs. Doris ValleV.
ENGLISH PROFESSOR
c.c 0602019697

INTRODUCCIÓN

Entendido el ordenamiento territorial como “aquel tipo de desarrollo que satisface las necesidades presentes sin comprometer o reducir las opciones de las generaciones futuras”, se enfatiza la necesidad de un nuevo orden económico y social, un nuevo orden de relaciones entre los seres humanos y la naturaleza, en el cual la base fundamental debe ser los principios políticos, económicos, sociales y ecológicos que garanticen un manejo sostenible de los recursos naturales y un desarrollo sostenible de la humanidad, caracterizado por una mejor calidad de vida para todos (Casanova, 2019, p.12). Lo que implica que el bienestar actual de la humanidad necesariamente obliga a tomar decisiones apropiadas para no comprometer el bienestar de los que aún no nacen, es decir, que el desarrollo sustentable es un desarrollo a largo plazo, es pensar en hoy y en el mañana.

En el Ecuador se utiliza este concepto en la realización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PD y OT) de todos los niveles de Gobierno, en los cuales ya se incorpora la perspectiva de la gestión del riesgo como un componente clave en el proceso del ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible (Laucata, 2019, p.20).

Focalizar los actores que implica identificar a los diversos grupos humanos, caracterizarlos y jerarquizarlos en relación a su mayor o menor vulnerabilidad con un enfoque de gestión social del riesgo para poder planificar un desarrollo sostenible con el fin de que este no afecte a generaciones futuras, teniendo en cuenta la creación de ciudades resilientes (Pacheco, 2018, p.36). Que se fundamentan en un ordenamiento territorial controlado y un control en la proliferación de construcciones precautelando el crecimiento de las ciudades y la eliminación de zonas cultivables.

La regulación urbanística del cantón Riobamba se plantea como una de las causas de la proliferación de construcciones informales ya que no se la aplica de forma correcta o simplemente no responde a la realidad local por lo que es indispensable crear una opción que logre mejorar esta realidad, amerita una investigación que nazca desde la carrera de Derecho de la UNACH.

Este proyecto es de gran importancia para el GAD Municipal de Riobamba, ya que podrá hacer uso de la información presentada en la investigación, así como también estará en la competencia de aplicar la propuesta para suplir la deficiencia existente en el control de las construcciones informales.

Este estudio beneficiará a todos los pobladores de la ciudad de Riobamba, promoviendo la utilización de una normativa local que promulgue un desarrollo local, además de que sancione a las personas que incentivan el crecimiento no planificado de la ciudad.

La presente investigación estudiara la proliferación de construcciones informales provocadas por una deficiente regulación urbanística y servirá como herramienta para el mejoramiento de la planificación territorial utilizado en la actualidad, mediante normativas que incentiven el crecimiento hacia los cuatro puntos cardinales de la ciudad y que controle el crecimiento inadecuado de la ciudad evitando el desplazamiento de la zona agrícola presente en la ciudad.

Todo esto dará una nueva y progresiva forma de controlar el desarrollo de la ciudad, así como el crecimiento de las construcciones informales desde una perspectiva menos sancionadora pero más conciliadora, facilitadora de legalización y el control de las mismas.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Problema

El crecimiento urbanístico del cantón Riobamba ha ido dando pasos agigantados en sus cuatro puntos cardinales. Las áreas con mayor desarrollo están en el oriente de la urbe, en los barrios y ciudadelas de dicho sector.

En la ciudad de Riobamba aparecieron asentamientos informales y otros que han sido legalizados por la Municipalidad. La empresa privada en muchos de los casos ha invertido en los proyectos para dotar de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica en estas zonas. Se especula mucho con el valor del suelo.

La falta de control sobre las construcciones informales, así como el uso incorrecto de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC, puede provocar estructuras mal diseñadas y frágiles, espacios insuficientes e innecesarios lo cual afectaría física y económicamente a la población involucrada en los procesos de construcción.

Una vivienda apropiada debe estar provista de mecanismos necesarios que garanticen la subsistencia propicia y que guarden relación con la salud, por lo cual se debe aplicar correctamente el **Art. 30** de la Constitución de la República del Ecuador que vela por los derechos de una vivienda adecuada y digna.

En este caso tomaremos en cuenta a las normativas que regulan el desarrollo y ordenamiento territorial en la ciudad de Riobamba, así como la normativa nacional como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PD y OT), Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 – 2030 e Informe de Factibilidad Urbanística del GAD Municipal de Riobamba.

1.2 Justificación

La regulación urbanística del cantón Riobamba se plantea como una de las causas de la proliferación de construcciones informales ya que no se la aplica de forma correcta o simplemente no responde a la realidad local, por lo que es indispensable crear una opción que logre mejorar esta realidad local.

Para El GAD. Municipal de Riobamba este proyecto es de gran importancia ya que podrá hacer uso de la información presentada en este documento, así como también estará en la competencia de aplicar la propuesta para suplir la deficiencia existente en el control de las construcciones informales.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Determinar la incidencia de las regulaciones urbanísticas del GAD Municipal mediante el análisis de las ordenanzas y normativas establecidas, para evitar el incremento de construcciones informales en la ciudad de Riobamba.

1.3.2 Objetivos Específicos

1. Determinar la realidad de las construcciones informales en la ciudad de Riobamba.
2. Identificar la incidencia de las regulaciones urbanísticas del GAD Municipal en el incremento de las construcciones informales en Riobamba.
3. Analizar las ordenanzas del GAD Municipal del cantón Riobamba que regulan las construcciones informales.
4. Plantear alternativas de solución a la problemática existente, mediante estrategias de planificación técnicamente estructuradas.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Estado del arte

Respecto del tema “Las regulaciones urbanísticas del GAD cantonal de Riobamba y las construcciones informales” no se han realizados trabajos investigativos iguales; sin embargo, existen algunos similares al que se pretende realizar, cuyas conclusiones más importantes son las siguientes:

Los principales problemas del cantón Riobamba en el tema ordenamiento territorial son estructurales y se generan por el irrespeto a las Ordenanzas y Normativas de Construcción establecidas, debido al escaso control, concentración de servicios en el área urbana y dentro de ella en el centro histórico (zona administrativa financiera), vivienda, edificios y la total desconexión entre el área urbana y urbana marginal. El análisis que se pretende hacer entorno al crecimiento urbano no planificado muestra como indicador principal al incumplimiento de las Ordenanzas de uso de suelo de la ciudad de Riobamba. Existen varios trabajos investigativos referentes al tema entre los más importantes se citarán los siguientes:

Repositorio digital UTA, en su publicación titulada “La Organización Multisectorial y su Incidencia en la Planificación del Desarrollo Territorial en el Cantón Patate Provincia de Tungurahua” (UTA, 2011) considera que:

Sobre la existencia de una plataforma a escala cantonal para la coordinación multisectorial en materia de reducción del riesgo. Las instituciones tienen la responsabilidad primordial por mandato constitucional de aplicar medidas para reducir el riesgo de desastres. Las respuestas de los encuestados, pone en evidencia la falta de ese espacio de intervención conjunta (p. 30).

Podemos decir al respecto que la falta de una plataforma para la coordinación multisectorial podría obstaculizar la eficacia de las medidas de reducción de riesgos y la respuesta ante desastres. Es esencial que las instituciones trabajen de manera conjunta y

coordinada para abordar adecuadamente los desafíos relacionados con la gestión del riesgo y la planificación del desarrollo en el cantón.

Resulta relevante considerar que este párrafo puede servir como punto de partida para profundizar en el tema de la coordinación multisectorial y las políticas de reducción del riesgo de desastres en el contexto del Cantón Patate. También podría ser valioso comparar esta situación con experiencias exitosas en otros lugares o analizar las posibles barreras y obstáculos que impiden la creación de un espacio de intervención conjunta en el ámbito local.

Ana Vargas & Jorge Casignia (2013) en su tesis “Determinación del índice de vulnerabilidad sísmica de las viviendas existentes en tres barrios urbano marginales de la ciudad de Riobamba”, proyecto previo a la obtención del título de Ingenieros Civiles en la Universidad Nacional de Chimborazo establecen que:

Con la existencia de un evento sísmico se da afectaciones a las construcciones y el factor más importante la de vidas humanas. Varias edificaciones construidas no respetan los criterios de sismo-resistencia, ya que tienen mampostería de mala calidad, discontinuidad de las columnas, irregularidad de planta, lo que provoca que ante una situación de carácter sísmico pueda las construcciones colapsar (pp. 30-36).

Con esto es evidente la importancia de evaluar la vulnerabilidad sísmica de las viviendas en áreas urbanas marginales, ya que las deficiencias en las construcciones pueden poner en peligro la vida de los residentes en caso de un terremoto. Además, destacar la relevancia de implementar medidas de sismo-resistencia para mejorar la seguridad de las edificaciones y reducir el riesgo ante eventos sísmicos futuros.

Neris. K., Dominguez. J., Pérez. J., Rodríguez. B., y Cano. E (2010), en su proyecto “Control de la edificación como medida de reducción de riesgo al desastre causado por sismos en la República Dominicana “. Integrantes del área de Ingeniería de la Construcción de la Universidad de Zaragoza, mencionan que:

La mala calidad de planificación urbana-rural y de las obras de infraestructura, la baja calidad de las viviendas, incrementan en su mayoría el

aparecimiento del sector informal, los cuales contribuyen a magnificar las consecuencias de los desastres naturales; se debería realizar un control que permita la reducción de vulnerabilidad mediante la correcta aplicación de las Normas Nacionales e Internacionales (pp.14-16).

Se puede evidenciar que el autor recalca la importancia de implementar medidas adecuadas de planificación urbana y control de la edificación para reducir la vulnerabilidad ante desastres naturales, específicamente ante sismos en la República Dominicana. La atención a la calidad de las viviendas y la adhesión a las normas de sismo-resistencia son factores esenciales para mejorar la capacidad de resistencia y reducir los riesgos asociados con los sismos en la región.

Johan Laucata (2013), en su tesis “Análisis de la vulnerabilidad sísmica de las viviendas informales en la ciudad de Trujillo”, proyecto previo a la obtención del título de Ingeniero Civil en la Universidad Católica del Perú, indica que:

Las viviendas informales tienen carencias de tipo estructural, arquitectónico y constructivo, mismo que las hacen vulnerables a los fenómenos naturales. La zona constructiva informal es resultado de las insuficiencias económicas, el desconocimiento de los propietarios y la necesidad de vivienda (pp. 40-44).

Se puede mencionar que las carencias estructurales y constructivas de estas viviendas hacen que sean más susceptibles a los desastres naturales, en particular a los sismos. El análisis sugiere también que es importante abordar estas deficiencias para mejorar la seguridad y protección de los residentes en estas viviendas informales durante eventos sísmicos y otros fenómenos naturales.

2.2 Aspectos Teóricos

2.2.1 UNIDAD I: LAS CONSTRUCCIONES DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA

2.2.1.1 Desarrollo urbanístico de la ciudad de Riobamba

El desarrollo urbano requiere de una planificación adecuada y cuidadosa con la finalidad de normar, evitar o disminuir impactos negativos futuros; debe ser sustentable donde puedan conservarse los recursos naturales, así como en una ciudad que incluya la naturación urbana, entre otros servicios.

En la actualidad, alrededor del 56 % de la población mundial —4400 millones de habitantes— vive en ciudades. Se espera que esta tendencia continúe, ya que la población urbana aumentará a más del doble para 2050, momento en que casi 7 de cada 10 personas vivirán en ciudades (Banco Mundial, Desarrollo Urbano. 2022).

Una vez que se construye una ciudad, la estructura física y los patrones del uso del suelo pueden ser imposibles de modificar durante generaciones, lo que da lugar a una expansión insostenible. El aumento del uso del suelo urbano supera el crecimiento de la población hasta en un 50 %; para 2030, esto puede añadir al mundo hasta 1,2 millones de km² de nueva superficie construida. Esa expansión ejerce presión sobre la tierra y los recursos naturales, lo que produce resultados indeseables: las ciudades son responsables de dos tercios del consumo mundial de energía y de más del 70 % de las emisiones de gases de efecto invernadero (Banco Mundial, Desarrollo Urbano. 2022).

Las urbes desempeñan un papel cada vez más importante en la lucha contra el cambio climático porque, a medida que crecen, aumentan su exposición a riesgos climáticos y de desastres.

Las ciudades también se encuentran en la primera línea de lucha contra las epidemias. La COVID-19 constituyó un desafío enorme para los núcleos urbanos y para sus habitantes, ya fueran ricos o pobres. Su impacto y las medidas adoptadas para controlar la propagación del virus tuvieron efectos desproporcionados en las personas pobres, marginadas y

vulnerables, y revelaron fallas en la estructura económica de las ciudades y en la preparación para una crisis de este tipo, en especial debido al estado de sus sistemas de salud pública y de prestación de servicios (Banco Mundial, Desarrollo Urbano. 2022).

Pueden ser muchas las cualidades por las que, en tiempos normales, las ciudades se esfuerzan por competir y sobresalir a nivel mundial, como la habitabilidad, la competitividad y la sostenibilidad, pero en el día a día —y especialmente en tiempos de crisis—, lo que importa es que la ciudad funcione bien para las personas que la habitan. Por lo tanto, la inclusión ha adquirido un lugar central en el contexto de la pandemia reciente.

Construir ciudades que “funcionen” —que sean verdes, resilientes e inclusivas— requiere una intensa coordinación de políticas y decisiones sobre inversión. Los Gobiernos nacionales y locales desempeñan un papel importante: deben actuar ahora, configurar el desarrollo futuro de las ciudades y crear oportunidades para todas las personas (Banco Mundial, Desarrollo Urbano. 2022).

¿Qué es el desarrollo urbano y cómo afecta a la población?

El desarrollo urbano puede ser un tema de gran controversia, pero muchas personas no son plenamente conscientes de lo que es el desarrollo urbano y cómo afecta sus vidas. Estar educado sobre el tema puede permitir a las personas crear nociones y opiniones informadas sobre el proceso y cómo utilizarlo de manera efectiva.

En esencia, el desarrollo urbano se forma mediante la colaboración de ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros de diseño, agrimensores, gerentes de proyectos y planificadores ambientales con el fin de crear un nuevo espacio habitable en áreas de cultivo. Las ciudades y pueblos utilizan este proceso para crear un plan sistemático con el objetivo de hacer frente a la expansión. El enfoque principal está en las áreas residenciales y la creación de viviendas para los habitantes. Sin embargo, hay diferentes aspectos que incorpora este tipo de desarrollo (ACI USA Inc., Desarrollo Urbano. 2022).



Figuras 1. *Desarrollo Urbano*
Fuente: (ACI USA Inc., Desarrollo Urbano. 2022)

- **Expansión natural**

Esto es cuando la población de la ciudad se extiende naturalmente, con la mayor densidad de población en el centro y la más baja en las afueras. En este caso, los constructores urbanos crean viviendas y áreas recreativas hacia el exterior a medida que la ciudad crece y la demanda de espacio aumenta. Éstos utilizarán el desierto como base para construir, lo que a menudo se conoce como la destrucción del desierto. Sin embargo, la necesidad de proporcionar viviendas potenciales para un área en crecimiento lo convierte en una necesidad. A pesar de la desafortunada naturaleza de la expansión, los constructores trabajan en estrecha colaboración con las agencias de protección del medio ambiente para garantizar que la vida silvestre y la vida vegetal no se erradiquen sin querer (ACI USA Inc., Desarrollo Urbano. 2022).

- **Renovación y Sustentabilidad**

Cuando la expansión natural ya no sea posible, las constructoras comenzarán a buscar renovar ciertas áreas para crear espacios de vivienda. Esto significa recurrir a áreas no utilizadas o subdesarrolladas, así como edificios en descomposición. En este caso, las constructoras necesitarían el cumplimiento de los residentes de la ciudad. La sostenibilidad

se refiere al equilibrio entre los requisitos humanos y la preservación del medio ambiente. Si el área urbana se ve obligada a desarrollarse en el desierto, los desarrolladores intentan incorporar el desierto a la ciudad. La energía alternativa, la reducción de la contaminación y las mejoras de reciclaje son aspectos de la sostenibilidad que una constructora podría integrar durante la renovación.

Los métodos y la planificación que implica este tipo de desarrollo pueden ser complejos y exhaustivos. La abrumadora colaboración necesaria en áreas como la infraestructura del agua, la infraestructura de transporte, los servicios de ingeniería civil y otros departamentos es increíble. La tecnología que se utiliza en todo el proceso, como la topografía Lidar y la fotogrametría, también es extremadamente valiosa. La fotogrametría, que es el proceso de analizar y comparar múltiples fotografías e imágenes en 2D para construir imágenes, modelos y medidas en 3D, hace que el proceso de desarrollo sea extremadamente eficiente (ACI USA Inc., Desarrollo Urbano. 2022).

- **Desarrollo y Gestión Municipal**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Riobamba, es un actor protagónico del progreso del cantón Riobamba y de su zona de influencia, y para lograr incidir en los procesos de desarrollo del territorio deberá buscar la manera adecuada de organización interna, para estar en sintonía con el modelo de desarrollo que la ciudadanía ha demandado, sin dejar por ello de cumplir con lo que manda la Constitución, el COOTAD y demás leyes ecuatorianas (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” 2015-2019).

La organización interna es fundamental, puesto que permitirá que los procesos de gestión y administración de fondos públicos del cantón sean destinados de manera planificada, con la finalidad de solucionar problemas prioritarios que aquejan a la ciudadanía; por lo que es importante tener en cuenta que tanto la institución como la ciudadanía en uso de su derecho de participación ciudadana deben trabajar en conjunto; los ciudadanos planteando las dificultades y la municipalidad proponiendo las soluciones (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” 2015-2019).

Actualmente, el GADM de Riobamba cuenta con un Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, ordenanzas municipales con lo cual se pretende regular las

actividades y acciones del personal, a fin de establecer procedimientos globales para la institución; con el objetivo de brindar un servicio de calidad y calidez a los usuarios (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” 2015-2019).

De igual manera, en base al marco jurídico que norma la participación ciudadana, se realizó un estudio de los grupos sociales existentes en el cantón; con la finalidad de identificar los actores e integrarlos, de manera que participen activamente dentro de un espacio de diálogo libre y democrático, junto con las autoridades y servidores municipales (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial” 2015-2019).

2.2.1.2 Evaluación de las construcciones en la ciudad de Riobamba

Las áreas urbanizadas, así como las rurales crecen aceleradamente, los esfuerzos por acomodar este crecimiento han dado lugar a una proliferación de edificaciones mal construidas. Los diseños y las construcciones sismorresistentes no son comunes, debido al incumplimiento de normas y Códigos de Construcción. Existen estructuras en sitios inestables, rellenos mal construidos. Un evento sísmico afectaría, no solamente a gran parte de la población, sino también a los diferentes tipos de construcción (Aguilar, Roberto. 2007).

Para comprender un poco más de esta problemática es muy necesario tener en cuenta lo que nuestras Leyes nos mencionan, entre ellas La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo, la misma que Clasifica a nuestro suelo en dos: Suelo Urbano y Rural

SUELO URBANO. - 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.

SUELO RURAL. - 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.

Con todo lo antes mencionado la construcción de viviendas en localizaciones de alto riesgo como la baja calidad de materiales, su uso inadecuado, el desconocimiento de las técnicas, aumenta la vulnerabilidad ante eventos sísmicos convirtiendo a las viviendas en verdaderas trampas mortales.

La ampliación de sus viviendas también juega un papel fundamental ya que estas estructuras estaban aprobadas en un principio para un piso o dos, y en la actualidad llegan a tres o cuatro pisos. Todo esto se genera porque en las zonas urbano marginales de la ciudad

de Riobamba no existe un mayor control sobre las construcciones informales, además la ciudad de Riobamba se encuentra en una zona de alto riesgo sísmico (Aguiar, Roberto. 2007).

Si se mejora este control y creamos en la población una verdadera percepción de seguridad ante el peligro que representa la vulnerabilidad sísmica, los beneficiarios serán: el Ilustre Municipio de Riobamba, Organismos de Gestión de Riesgo, usuarios de viviendas.

2.2.1.3 Las construcciones informales en Riobamba

La construcción informal identifica, representa y simboliza un concepto global de los problemas habitacionales de los sectores populares de Riobamba.

En la actualidad, la construcción informal supone en algunos casos hablar de autodiseño, autogestión, autoayuda, construcción progresiva, empobreciendo el sistema constructivo por medio de la integración de nuevos elementos y conceptos emitidos por el constructor, basándose en los conocimientos empíricos, usualmente el rango de conocimientos en este tipo de usuarios alcanza el nivel de tecnología artesanal, por ello la introducción del concepto de industrialización dependerá del apoyo de asistencia técnica profesional y especializada en el área (Cordero C, Fernando. 2005).

Se refiere a un proceso de construcción de viviendas no planificadas, que se encuentra próxima a los fenómenos de invasión u ocupación ilegal de terrenos, capaces de dar inicio al proceso de habitar precario en la generación de viviendas, que paulatinamente van consolidándose en viviendas construidas informalmente, en el mayor de los casos estas ocupaciones no cuentan con infraestructura básica como: secciones mínimas de sus elementos estructurales. Estos procesos son gestados y dirigidos exclusivamente por los pobladores (Cordero C, Fernando. 2005).

2.2.2 UNIDAD II: NORMATIVA JURÍDICA QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA

- **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA**

El nuevo marco constitucional de la República del Ecuador reconoce a la Naturaleza como miembro del Estado con derechos.

La Constitución de la República en el Artículo 14 (Registro Oficial 449 del 20 de octubre de 2008) bajo el Título: Derecho a un Ambiente Sano, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

Declarándose de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

En el Artículo 389, se reconoce que el Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico, mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de Minimizar las condiciones de vulnerabilidad de la población.

De acuerdo al Artículo 390, los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico. Cuando sus capacidades para la Gestión del Riesgo sean insuficientes, las instancias de mayor ámbito territorial y mayor capacidad técnica y financiera brindarán el apoyo necesario con respeto a su autoridad en el territorio y sin relevarlos de su responsabilidad.

Todo lo anterior se consolida en el Artículo 391, donde el estado generará y aplicará políticas demográficas que contribuyan a un desarrollo territorial e intergeneracional equilibrado, y garanticen la protección del ambiente y la seguridad de la población, en el marco del respeto a la autodeterminación de las personas y a la diversidad.

2.2.2.1 Uso del suelo, Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) y las construcciones informales.

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

“...f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

Dentro de las tareas que deben cumplir los gobiernos autónomos descentralizados, está la de dotar a los ciudadanos de una vivienda segura, por tanto, el cumplimiento del derecho a la vivienda, debe estar controlado y monitoreado por los gobiernos autónomos.

Art. 31.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado regional:

“...g) Dictar políticas destinadas a garantizar el derecho regional al hábitat y a la vivienda y asegurar la soberanía alimentaria en su respectiva circunscripción territorial”.

Los gobiernos autónomos descentralizados regionales son los encargados de elaborar la normativa necesaria con el fin de asegurar que todos los ciudadanos gocen de un hábitat seguro, confiable. Considero que este Código Orgánico al dotar de esta gran responsabilidad al gobierno autónomo descentralizado regional, y así los ciudadanos se podrán sentir respaldados que la ley en todo sentido ampara el cumplimiento de este derecho.

Art.41.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial las siguientes:

“...h) Desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia”.

A través de este artículo podemos visualizar que tanto como en la Constitución como en este Código Orgánico, se incentiva de gran manera a la ejecución de programas de vivienda sociales, por tanto, se deja claro que el sector de la construcción sufrirá un gran incremento en su producción en los próximos años.

Art. 54.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

“...i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”.

“...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”.

Dentro de las funciones que debe desempeñar el gobierno autónomo descentralizado municipal está la de implementar este derecho al hábitat, para lo cual deberá regular y controlar las construcciones que se encuentran dentro de su jurisdicción cantonal; lo que llama la atención es que ahora se está enfocando en la emisión de normas que controlen la prevención de riesgos, situación que debe ser puntualmente tratada y analizada por esta autoridad competente ya que es urgente la existencia de políticas reguladoras y sancionadoras sobre esta materia.

Art. 57.- 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”.

El Concejo Municipal es el principal organismo que se encargará de expedir las ordenanzas pertinentes en materia de construcción, por tanto, considero que es trascendental que sean legal y técnicamente elaboradas ya que bajo estas el cantón, se regirá para la ejecución de cualquiera de las actividades constructivas.

Art. 84.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

“...n) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción del distrito metropolitano, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”.

El GAD Municipal de Riobamba dentro de su jurisdicción deberá ejercer un arduo y minucioso control de las construcciones, siempre enfocándose mucho más a regular las

normas sobre prevención de riesgos y desastres ya que siempre se debe precautelar por la seguridad y bienestar de todos los ciudadanos.

Art. 466

“...Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”.

Los gobiernos municipales además de las tareas y obligaciones encomendadas anteriormente, deberán controlar el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón y de esta forma establecer una adecuada planificación territorial ya que justamente la existencia de malas políticas en esta materia ha provocado el crecimiento de las construcciones informales.

Art. 498

“...Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código”.

Con la finalidad de estimular el progreso del sector de la construcción, los concejos cantonales tienen la facultad de disminuir por medio de una ordenanza, hasta el cincuenta por ciento los valores que se deben cancelar a los sujetos pasivos de los tributos señalados en este cuerpo legal.

Estos estímulos deberán ser aplicados para todas las personas sin excepción alguna, a todos los que inviertan en este sector y de esta forma estimular su progreso; beneficio que durará diez años como máximo e improrrogables.

Cabe recalcar que esta disposición es muy buena ya que se estimula a que la gente sea innovadora, a que emprenda en alguna de estas actividades debido a los beneficios que se les otorgará, que sin lugar a duda son atractivos para quienes desean iniciarse en una actividad.

Art. 507

“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”.

La ley establece un recargo anual del dos por mil sobre el valor del inmueble y así gravar a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación en el mismo. Con esta declaración, es evidente que se está incitando a que las personas no tengan tierras botadas, sino que al contrario las pongan a producir y edifiquen en ellas.

Para el efecto, este código dispone bajo que regulaciones se desenvuelve el cobro de este gravamen, siendo algunas de ellas las que se detallan a continuación:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas.
- 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.
- 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, etc.

Art. 508

“...Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas”.

En este caso a través de este artículo se busca que la gente edifique en sus propiedades y así convertirla en una tierra productiva. Estos impuestos serán calculados en base a ciertos parámetros como por ejemplo que solo se impondrán sobre los inmuebles situados en zonas urbanizadas y demás.

Me parece que es racional que este impuesto solo se aplica para los casos determinados en este artículo ya que no todas las tierras se encuentran en el mismo caso y por tanto no sería justo que todos los propietarios afronten este recargo.

Art. 595

“...Por iniciativa propia o a pedido de instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el gobierno municipal o metropolitano podrán expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular”.

El artículo precedente cita los casos en los que gobierno municipal o metropolitano podrá expropiar los bienes inmuebles que estén dentro de las siguientes condiciones:

- a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea esta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado;
- b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión, de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y
- c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

“...Por iniciativa propia o a pedido de instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, el gobierno municipal o metropolitano podrán expropiar inmuebles comprendidos en los casos previstos en el artículo precedente, para la construcción de viviendas de interés social o para llevar a cabo programas de urbanización y de vivienda popular”.

Con respecto a la expropiación de terrenos para la construcción de viviendas de interés social, el estado está buscando usando todos los medios posibles para encontrar terrenos y lograr este objetivo que es la construcción de estas viviendas de interés social. Considero que las condiciones bajo las cuales se aplicará esta disposición deberían ser más explícitas ya que por ejemplo si el propietario de una edificación deteriorada que no es patrimonio cultural y no ha sido reconstruida dentro de seis años a partir de la notificación respectiva, el Municipio podrá expropiarla, pero no se puntualiza que pasará con los habitantes de esa edificación, si recibirán una vivienda al terminar la construcción de estas viviendas de interés social, si recibirán una indemnización, etc. Por tanto, para mi punto de vista estas normas requieren ser ampliadas para evitar preocupaciones y descontento en los ciudadanos.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), indica en el Artículo 54 las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (Registro Oficial 303 del 19 de octubre del 2010): literal o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

El mismo documento en su Artículo 140, se refiere al campo de competencia de la Gestión de Riesgos, que incluye acciones de prevención, reacción, mitigación, reconstrucción y transferencia, para enfrentar todas las amenazas de origen natural o antrópico que afecten al cantón. La mismas se gestionarán de manera concurrente y de forma articulada con las políticas y los planes emitidos por el organismo nacional responsable, de acuerdo con la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y mitigación de riesgos de cualquier naturaleza, con el propósito de proteger las personas, colectividades y medioambiente.

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 sujetas.

2.2.2.2 De la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Otras Resoluciones.

Artículo 1.- Objeto. Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

Artículo 91.- Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.
4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.
5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos, y articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial.
6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.
7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.
8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano.
9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.

Artículo 95.- Superintendencia. Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente.

Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente. La Superintendencia se organizará y funcionará conforme con el reglamento interno que se dicte para el efecto.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COOPFP), en su Artículo 55 (Registro Oficial 306 del 22 de octubre del 2010), define a la, realizan con recursos públicos para mantener o incrementar la riqueza y capacidades sociales y del Estado, con la finalidad de cumplir los objetivos de la planificación.

En el Artículo 64, se refiere a la preeminencia de la producción nacional e incorporación de enfoques ambientales y de Gestión de Riesgo. Para el diseño e implementación de los programas y proyectos de inversión pública, se promoverá la incorporación de acciones favorables al ecosistema, mitigación, adaptación al cambio climático y a la gestión de vulnerabilidades y riesgos antrópicos y naturales.

Es importante destacar que, el Decreto Ejecutivo número 1046-A de abril del 2008, crea la Secretaría Técnica de Gestión de Riesgos como órgano superior para el manejo del tema.

Posteriormente el Decreto Ejecutivo 42 de septiembre del 2009, eleva la Secretaría Técnica de Gestión de Riesgo a la categoría de Secretaría Nacional, como una unidad desconcentrada y descentralizada.

Todas estas leyes y decretos se basan en el Plan Nacional de Desarrollo, que tiene como soporte fundamental la relación entre las políticas de desarrollo y la Gestión de Riesgos.

2.2.2.3 Ordenanzas Municipales

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República, determina: “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, de conformidad con el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, corresponde al Estado reconocer y garantizar a las personas, entre otros, el derecho a una vida digna, que asegure la vivienda y demás servicios sociales necesarios;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 2.- El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 241, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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 la ocupación del suelo urbano y rural (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 275 establece: “La planificación propiciará la equidad social y territorial, promoverá la concertación, y será participativa, descentralizada, desconcentrada y transparente. (...)”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...)”;

Que, el Concejo Municipal en ejercicio de su facultad normativa prevista en el artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en concordancia con lo dispuesto en los artículos 240 y 264 inciso final de la Constitución de la República, expidió la ORDENANZA No. 0017-2019 DE CREACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA DE RIOBAMBA "EP-MUVIR", cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda en suelo urbanizado, principalmente para la población de escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad y riesgo, procurando una vida digna y el adecuado desarrollo de la comunidad, a través de oferta de soluciones habitacionales, como de servicios complementarios, obras de infraestructura básica, conexos y afines;

Que, la Disposición Transitoria Primera de la Ordenanza No. 0017-2019 señala: "Dentro del plazo de un mes, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la o el Alcalde designará un equipo técnico integrado por servidores municipales que se

encargará de levantar los primeros insumos para la puesta en marcha de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Riobamba "EP-MUVIR"; en lo principal: informe de predios disponibles para vivienda de interés social; prefactibilidad de proyectos de urbanización, construcción y comercialización de viviendas; estudio de mercado; diseño del proyecto de vivienda; y, otros informes que sean necesarios para su funcionamiento, los cuales serán entregados dentro de cuatro meses a partir de la fecha de designación del equipo técnico"

2.2.3 UNIDAD III: LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA

2.2.3.1 Construcciones informales en la ciudad de Riobamba.

En Ecuador no existe, un estudio específico, para la solución de los asentamientos informales, y de existir no ha causado el efecto deseado, esto es, evitar que se produzcan, y que tengan una planificación urbanística/arquitectónica, que regule y ubique, a esta migración.

También, el componente urbano, resultado de un asentamiento humano informal, no ha sido considerado como preminente en los estudios territoriales, a pesar de conocerse el efecto negativo, que causa en las urbes; es más, aún en algunas ciudades del Ecuador, se ha fomentado las llamadas invasiones, de parte de ciertas autoridades, por los réditos políticos que esta implica.

En Riobamba, existen pocos esfuerzos académicos acerca del tema, la Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), la Escuela de Arquitectura, elaboró, con fecha junio de 2014, un estudio socio-urbano de un Asentamiento Urbano Informal, denominado barrio Incas II, aprobado por el Departamento de Vinculación de la UNACH, que se planteó entre otros objetivos: elaborar un marco teórico referente al proceso de diseño urbano, también características socio –espaciales del segmento urbano.

En la jurisprudencia de Ecuador, también está legislado, como responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados, el regular la utilización y ocupación del suelo dentro y fuera de la urbe. Así se tiene que desde el año 2008, en la Constitución de la República del Ecuador se incluye nuevas facultades al artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), donde indica las competencias exclusivas respecto a los Municipios respecto al elaborar la planificación del ordenamiento territorial que debe tener concordancia con la planificación a nivel del país, la región, la provincia y la parroquia.

Algunos especializados en el tema como, la Arquitecta Nora Clichevsky, en su publicación “Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano”, expresa que:

La Informalidad Urbana implica dos formas de transgresiones respecto a los aspectos dominiales y al proceso de urbanización: 1. La falta de título de propiedad (o contratos de alquiler); y, 2. Incumplimiento de las normas, subdivisión, uso, ocupación y construcción de la ciudad, así como de los requerimientos ambientales para la localización de usos urbanos (Clichevsky, 2009, pp. 64-65).

Por otra parte, el arquitecto Diego Carrión menciona lo siguiente: “la planificación territorial urbana debería considerar al menos los siguientes componentes: [...] el control del crecimiento urbano, es decir, evitar que se sigan perdiendo tierras agrícolas y áreas de interés ecológico y siga aumentando los costos de funcionamiento de la ciudad” (Carrión, 2015).

Consideró reflexiones, aplicables al problema de la informalidad en Riobamba, puesto que estos asentamientos, causan en la ciudad la pérdida de tierras agrícolas, pérdida de áreas ecológicas, genera incumplimientos de normas, expanden la segregación social y espacial, y para la administración municipal el problema económico.

En Riobamba, el suelo urbano, se ha ido conformando, a través del tiempo, como resultado del momento histórico, y como efecto del sistema político imperante, desde la reconstrucción de la nueva Riobamba, después del terremoto de 1.797, que obligo a sus habitantes a trasladarse y asentarse en la llanura de Tapi.

La planificación, de la nueva ciudad de Riobamba, en su segunda fundación, en cuanto a la estructura urbana, tuvo una organización focal, pues se desarrolló a partir de la Plaza Central, su trazado en forma de damero fue la característica más preminente.

La estructura urbana de Riobamba, tiene su origen en la Ley de Indias, con manzanas cuadradas o rectangulares, su punto de partida era la Plaza Central, alrededor de la que estaban las edificaciones de la administración, esto es municipio, gobernación y la Iglesia.

También con patrones de desarrollo, bien definidos, esto es, “[...] maneras de estructurar la ciudad a partir de la forma en que se alojan las actividades de la población” (Schjetnan, Calvillo, & Peniche, 2000, pág. 47).

Refiriéndose al sector norte de la ciudad de Riobamba, a partir de los años 90, en la revista *Urbisvisión* se menciona lo siguiente:

Este sector estaba ocupado por haciendas, que para la década de los 80 y 90 fueron vendidas, cuyos nuevos propietarios lo destinaron para el uso de programas de vivienda formándose así cooperativas, urbanizaciones y fincas vacacionales. La Cooperativa Santa Anita es la única área que existen asentamientos humanos en proceso de consolidación resultado de proyectos de lotización sin ninguna aprobación por parte del Municipio de Riobamba.... (Cruz & Morocho, 2001, págs. 28-29).

Previo al Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba 1995-2015, elaborado por la empresa C+C Cosulcentro CIA. LTDA, se identifica un modelo de crecimiento urbano, con las siguientes características: “estructura física urbana no homogénea, resultado del proceso de ocupación y del uso del suelo, en que podemos diferenciar tres áreas, área consolidada, área en proceso de ocupación y área de suelo vacante o no urbana” (Cordero, 1998, pp. 51-54).

CC Cosulcentro CIA. LTDA, planificó el desarrollo y crecimiento de la ciudad por un lapso de 20 años, en la revista *Urbis Visión*, en el tema *El Plan de Desarrollo Urbano: Discurso y Realidad*, La concepción del Plan perseguía tres grandes objetivos en un horizonte de veinte años.

Planificación y control del crecimiento físico del área urbana, 2. Mejoramiento de las finanzas municipales, con el objetivo de cumplir la obra pública, y 3. El mejoramiento de la estructura administrativa y operativa para fortalecer su capacidad de gestión. En esa dirección el PDUR, desarrolló tres componentes; un Plan de ordenamiento Urbano, un nuevo Catastro urbano y un Plan de desarrollo Institucional (Vega, 2001, p. 41).

Como referente de planificación, el PDUR cumplió las expectativas. Por otro lado, las diferentes administraciones municipales fallaron en la aplicación del plan, unos por el desconocimiento de esta herramienta de planificación, de parte de las autoridades, otros simplemente la dejaron a un lado, y en otros casos cuando se empleó dicha herramienta no se produjo ningún impacto en el plano urbanístico. También por el desbordamiento de la población rural hacia las ciudades, consecuentemente la proliferación de nuevos asentamientos humanos informales.

El GADM de Riobamba actualizó el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial en el año 2014, estos no han incidido, en la disminución y el mejoramiento del buen vivir de los moradores de la urbe concentrados en la periferia.

En la actualidad, el GADM de Riobamba se encuentra elaborando un PDU 2015 con un suelo urbano delimitado en 2900 hectáreas, y una población proyectada al 2020 de 264.048 habitantes, el mismo que tiene tres componentes: Diagnostico, Propuesta y Modelo Territorial y finalmente el Modelo de Gestión.

También se encuentra en proceso de aprobar la nueva ordenanza de habitabilidad del cantón, se debe mencionar que no ha existido rigurosidad en la aplicación de las ordenanzas, lo que ha incidido en el caos de los asentamientos humanos informales del periurbano de Riobamba.

Con este antecedente, la normativa aplicable a la presente investigación corresponde a la N° 007-2012 “ORDENANZA DE NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL TERRITORIO DEL CANTON”, publicada en la Edición Especial N° 379 del Registro Oficial, de fecha 18 de diciembre de 2012.

La competencia relacionada con la planificación entregada a los GADs, obliga estas instituciones en sus diferentes niveles administrativos a ser eficientes y eficaces en el servicio que entregan a la comunidad.

Los procesos de aprobación de nuevas ordenanzas y normativas que regulen el funcionamiento de la ciudad y los gobiernos locales, requieren no solo el conocimiento de la normativa nacional legislada, también se debe conocer la internacional, con los antecedentes expuestos, tenemos la norma ISO 18091-2014, que debe servir de guía a los gobiernos locales.

Norma ISO 18091-2014.

Es una norma internacional, para mejorar el desarrollo y la calidad de gobiernos locales, iniciativa mexicana de Carlos Gadsen Carras, aprobada en el año 2014, con el 98% de votos a favor del comité técnico de ISO. Consta de 39 indicadores divididos en cuatro temas:

1. Desarrollo institucional para un buen gobierno.
2. Desarrollo económico sostenible.
3. Desarrollo social incluyente.
4. Desarrollo ambiental sustentable.

2.2.3.2 Efectos legales, sociales y materiales de las construcciones informales

Consideraciones teóricas alrededor de las condiciones de vida y habitabilidad de amplios sectores de la población de bajos recursos dieron origen a teorías como la de la marginalidad, y otras referidas al tipo de relación y ocupación del territorio, se plasmaron en la teoría de la de segregación, constituyéndose un conjunto de explicaciones que daban cuenta de otras formas de hacer ciudad y sociedad desde la participación, inicialmente a partir de la economía, pero que se pueden ampliar a otras dimensiones de la vida en su conjunto.

Se logra así una visión integral de la informalidad, que conlleva a ratificar la necesidad de llegar a una mirada de la informalidad en lo político, lo social, lo cultural y lo

urbano, hasta llegar al concepto de recomposición social y urbana del territorio, como alternativa de intervención en los sectores comprendidos, tanto por barrios de origen informal como formal.

- **Habitabilidad**

La habitabilidad puede ser entendida como la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de las personas y núcleos familiares, por lo tanto, se deben tener en cuenta las relaciones físicas y psicosociales que se establecen en la unidad habitacional, las cuales van a permitir el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona, de ahí su estrecha vinculación con el concepto de calidad de vida y bienestar (Zulaica y Celemín, 2008).

Una de las problemáticas sentidas y diagnosticadas en los últimos años es el aumento progresivo de la habitabilidad precaria en el mundo; lo que ha agudizado la situación de los asentamientos urbanos y rurales en donde se encuentra que un tercio del planeta, 2240 millones de personas, carece de necesidades básicas de cobijo y 925 millones habitan en entornos perjudiciales para su salud.

Asimismo, la Organización de las Naciones Unidas establece que aproximadamente 2000 millones de personas habitan en asentamientos urbanos precarios, por lo que las comunidades de esos sectores conviven en condiciones de informalidad, lo cual potencializa su vulnerabilidad, alojándose en viviendas temporales, con materiales de desecho y ubicadas en las periferias de las grandes urbes (ONU-Hábitat, 2014).

- **Vivienda informal**

La vivienda informal es aquella que no se encuentra enmarcada en la normatividad técnica en relación con su calidad en los materiales, distribución de espacios, confort, seguridad estructural, ubicación y seguridad de tenencia, entre otros. Esta tipología de unidad habitacional se caracteriza frente a su edificación por procesos de autoconstrucción, mano de obra empírica y falta de documentación que acredite su tenencia.

Estas situaciones afectan tanto a países desarrollados como en vía de desarrollo, presentándose esta problemática económica y social de acceso y calidad, cuando un país carece de mecanismos institucionales fuertes que generen las condiciones mínimas de habitabilidad para sus habitantes (Hábitat, 2012).

En ese sentido, el concepto de vivienda informal se asocia directamente a la habitabilidad precaria a nivel urbano, por eso es importante que las prácticas constructivas estén encaminadas a proporcionar a los moradores satisfactorios de accesibilidad, movilidad, emplazamiento, espacio público, servicios públicos, de mobiliario urbano, de zonas verdes, y la disponibilidad de transporte público, entre otros. Por tales motivos, la vivienda informal debe relacionar su calidad constructiva con la normatividad legal vigente y la calidad en sus acabados y distribución de espacios, atendiendo al cumplimiento de normas mínimas de construcción que permitan habitar con confort y seguridad a sus núcleos familiares (Espinoza, Gómez, 2010).

Por consiguiente, mediante la promoción de las buenas prácticas constructivas en habitabilidad se busca disminuir la informalidad en la construcción de la vivienda. Se parte de comprender que con la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades físicas y biológicas de los individuos hay estándares de calidad técnica que promueven la seguridad y el bienestar en la manera de diseñar y habitar un espacio común que permita un sano desarrollo de la persona (Zulaica y Celemín, 2008).

- **Malas prácticas constructivas en la vivienda**

Cuando se habla de malas prácticas constructivas se deben abordar dos ópticas, una desde la parte estructural y otra desde la habitabilidad de la vivienda. La primera se relaciona directamente con el no cumplimiento de las exigencias mínimas que garanticen que la vivienda es segura para salvaguardar las vidas humanas, por lo que es importante que la vivienda posea la forma más simétrica posible, tanto en planta, como en su elevación y en sus muros, en búsqueda de una proporción simétrica en cuanto a su distribución, tanto de forma vertical como horizontal según el diseño de espacios.

Es importante también construir los muros del segundo piso sobre los del primer nivel para mejorar la estabilidad de la estructura, tener en cuenta que las losas en cada piso

estén bien proporcionadas, y asimismo verificar que el largo de la vivienda no sea mayor a tres veces que el ancho (García, García y Torres, 2017).

Finalmente, las malas prácticas constructivas, en relación con la habitabilidad desde el aspecto arquitectónico, contemplan errores técnicos constructivos en la vivienda que interfieren y limitan la calidad frente a su diseño y terminados, los cuales condicionan seguidamente el grado de hacinamiento y salubridad de los moradores frente a los materiales para su edificación, confort y factores físicos y biológicos que forman parte de su entorno inmediato.

Cabe resaltar que comprender la importancia de la correcta construcción de los espacios al interior de la vivienda afecta el comportamiento, significado y valoración del habitante, permitiéndole un mejor desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona, de ahí su estrecha vinculación con el concepto de calidad de vida (García, García y Torres, 2017).

- **Aspecto Social**

En cuanto a la calidad del hábitat, las políticas sociales en general, y en este caso las que hacen referencia a la vivienda y al hábitat en particular, han pasado en América Latina de una pretendida atención por parte del Estado, a un “Dejar hacer, dejar pasar”, ante las dinámicas, tanto del sector privado como de los sectores sociales, prevaleciendo siempre el sentido mercantil y los intereses de los grupos dueños la tierra, es decir, los terratenientes urbanos y rurales, los constructores y el sector inmobiliario.

Una familia puede optar por acceder a una vivienda por las vías de la formalidad, o por las de la informalidad, pues se trata de una decisión que contempla diferentes variables a tener en cuenta. Sin embargo, la actual oferta de vivienda nueva legal deja por fuera a la mayoría de los demandantes, ya que una vez que acceden a ella, pierden la atención gratuita de salud, la prioridad para los cupos escolares en los colegios del Estado, pagan servicios e impuestos por mayor valor, y lo que es más significativo, las viviendas ofrecidas en conjuntos de propiedad horizontal no permiten otros usos fuera del residencial. En cambio, la oferta informal, es lo contrario.

2.2.3.3 Incidencia de las regulaciones urbanísticas en la ciudad de Riobamba

Los espacios públicos son clave para poder llevar a cabo un desarrollo urbano sostenible y se consideran la raíz de la organización de la ciudad, pues combinan propiedades económicas, sociales y ambientales además de sus funciones físicas para llegar a un fin. Según el estudio “Determinación del valor de los espacios públicos abiertos para el mejoramiento de la gestión urbana en la ciudad de Riobamba”, publicado por la Universidad Nacional de Chimborazo en la revista científica Novasinergia de los autores Granda & Hidalgo (2019), plantearon como punto focal que:

En la actualidad, el incremento del espacio público ha adquirido gran importancia para la administración pública de la ciudad, ya que es un elemento fundamental para el desarrollo urbano. Bajo este análisis mencionan que los espacios públicos abiertos (EPA) son la clave para un desarrollo urbano sostenible dentro de las ciudades, siendo considerados como la raíz del urbanismo ya que además de sus funciones físicas incorporan factores económicos, sociales y medio ambientales. (Granda & Hidalgo, 2019, p. 9)

Actualmente, el aumento del espacio público ha adquirido una enorme importancia para la gestión pública del municipio, ya que es un componente fundamental para el desarrollo urbano. Según el Informe “Desarrollo urbano y espacio público la cultura como motor para las ciudades” investigación publicada por, centre For Fine arts y EU-LAC Foundation Fundación EU-LAC brUssel de los autores Escobar et al. (2015), identifico que: El arte y la cultura, así como la planificación y los espacios urbanos, desempeñan un papel central para fomentar la cohesión social y en nutrir el tejido económico, obteniendo los siguientes resultados:

Las ciudades son entidades económicas por sí mismas, pero también son motores de transformación política y social. El dinamismo cultural y la participación de la sociedad civil en espacios públicos y ciudades desempeña así un papel clave para promover la cohesión social y el desarrollo urbano favorable para las empresas; mejoran la calidad de vida, y crea ciudades “vibrantes”. Se asume que una ciudad vibrante y creativa atrae habitantes con talento y se vuelve económicamente más

sostenible. También se asume que la movilidad de estos habitantes aumentará. (Escobar & Lemesoff, 2015, p. 6)

El espacio público se entiende como un producto social de inclusión e integración, por lo que las zonas bien conservadas garantizan un desarrollo urbano sostenible. Según el estudio “El rol del espacio público en el desarrollo urbano resiliente desde una perspectiva de la niñez: el caso de los cerros de Valparaíso, Chile”, de la Universidad Técnica Santa María de Valparaíso publicada en la revista científica Urbanismo de la autora Escobar (2020), el estudio tuvo como objetivo; Avanzar en la comprensión de las percepciones de los niños y niñas sobre el espacio público, centrándose en el papel que podría desempeñar en el desarrollo urbano resiliente. Para dar cumplimiento:

Se utilizó un enfoque comparativo, basado en tres espacios públicos ubicados en los cerros de la ciudad de Valparaíso, un territorio caracterizado por su vulnerabilidad a incendios y terremotos. La metodología consistió en la realización de grupos focales y talleres creativos con niños y niñas que estudian en establecimientos educacionales cercanos a estos espacios. Finalmente, los resultados evidencian que en aquellos espacios públicos donde se utilizó metodologías de diseño participativo, los niños y niñas son más propensos a entenderlos como refugios ante siniestros. (Escobar G. A., p. 45)

El espacio público es fundamental para el desarrollo sostenible de las ciudades, ya que fortalece las relaciones sociales y la identidad cultural de una sociedad. Pues en la investigación “Desarrollo urbano sustentable: el gran desafío para América Latina y los preparativos para hábitat III”, de la Universidad de Caldas, publicada en la revista científica Luna Azul, de la autora Navarrete (2017), planteo como objetivo explorar los principales retos que tendrán que afrontar en las próximas décadas los gobiernos locales de América Latina, para reorientar el desarrollo urbano hacia la construcción de ciudades sustentables, de cara a La Nueva Agenda Urbana avalada en la Conferencia Internacional sobre Hábitat y Desarrollo Urbano Sostenible - Hábitat III.

El desordenado y progresivo crecimiento de las ciudades latinoamericanas, sus condiciones actuales de desarrollo humano y las perspectivas económicas de la Región, como principales elementos de análisis de la investigación, permitieron

identificar tres principales retos: la construcción de ciudades resilientes, incluyentes y equitativas; el fortalecimiento de la gobernabilidad local mediante la efectiva participación informada en la toma de decisiones por parte de la ciudadanía, y por último, el reconocimiento del componente cultural en la formulación de políticas públicas de gestión ambiental del territorio, como pilar básico en la lucha contra el cambio climático y el logro del desarrollo sustentable. (Navarrete, 2017, p. 45)

El espacio público es uno de los elementos que definen a la ciudad y a la condición urbana como tal, (Takano & Tokeshi, 2007). De manera que este tipo de bien público posee un valor económico, social y medio ambiental, donde las personas tienen derecho a estar y circular libremente. Los espacios públicos son entendidos como un producto social donde hay integración e inclusión, así los espacios que están en buen estado garantizan el desarrollo urbano sostenible (Carrasco, 2009, p. 12).

Hay que puntualizar que los espacios públicos son lugares diseñados con fines de recreación o descanso, independientemente si poseen o no área verde. Según el autor Arroba et al, (2020), menciona también que “los espacios públicos abiertos (EPAs) son la clave para alcanzar un desarrollo urbano sostenible de las ciudades, siendo considerados como la raíz del urbanismo ya que, además de sus funciones físicas, incorporan atributos económicos, sociales y medio ambientales” (p. 8).

- **Uso de Suelo Urbano**

Actualmente se encuentra en vigencia la ordenanza en donde rige el Plan de Desarrollo Urbano, el mismo que ha tenido un importante y fundamental aporte al desarrollo de la ciudad. Dicho Plan ha servido como lineamiento para la planificación, pues es el que dicta la normativa de ocupación y utilización del suelo en cada uno de los ámbitos urbanos, sectoriza y delimita los mismos, crea zonas de planeamiento y rige el límite jurídico del área urbana del Cantón Riobamba.



Fuente: DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN IMR. PLANO DE USOS DE SUELO URBANO PDUR

Ilustración. Uso del suelo del Cantón Riobamba

Fuente: Dirección de Planificación Municipio de Riobamba

Esto ligado al alto costo del suelo urbano y la gran migración campesina con escasos recursos económicos, han provocado intersticios urbanos dentro del área consolidada con grandes extensiones de terreno inutilizado que cuentan con servicios básicos y que constituyen un desaprovechamiento de esta infraestructura. Esto se contrapone a los asentamientos humanos que se han conformado fuera del límite urbano, los mismos que a pesar de contar con el componente humano, no cuentan con una infraestructura básica de servicios debido a razones técnicas y por otro lado a razones jurídicas (Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial GAD Municipal, 2019).

Es evidente el crecimiento de la ciudad de Riobamba a las zonas donde se encuentran las vías de comunicación, en especial la conformación en el intermedio de las vías Panamericana Norte y Panamericana Sur, lo que ha determinado un crecimiento alargado sobre todo a la zona Nor Occidental con respecto del Centro Histórico.

La implantación de grandes equipamientos urbanos ligado a la habilitación de ciertas vías estructurantes, han dado lugar a la expansión de ciertos sectores que se encontraban deprimidos. Tal es el caso de la implantación del EP-EMMPA, la apertura de la Avenida Leopoldo Freire, la implantación del Hospital Regional Docente de Riobamba, la Vía Guamote Macas y la implementación del Campus de la Universidad Nacional de

Chimborazo en la Avda. Antonio José de Sucre (Plan de Desarrollo Ordenamiento Territorial GAD Municipal, 2019).

- **Áreas Verdes y de Recreación**

En relación a las áreas verdes y de recreación existe déficit cuantitativo en unos casos y cualitativo en otros. A nivel rural los espacios públicos de esparcimiento son nulos, existiendo una pequeña infraestructura deportiva muy deteriorada seguida por una falta de políticas de mantenimiento a los mismos, convirtiéndolos en espacios peligrosos y de alta concentración de contaminación ambiental.

En el área urbana de la ciudad de Riobamba, las áreas verdes y los espacios de recreación son deficitarios y en las últimas décadas no se ha implementado la planificación establecida en los estudios del PDUR al respecto, a excepción de la creación del Parque Lineal Chibunga y el Parque Sesquicentenario.

Por otro lado, nada se ha hecho para la adquisición de tierras tendientes a la conformación de un gran parque urbano de la ciudad y más bien los pocos espacios verdes que cada una de las urbanizaciones poseen para la recreación, han sido donados a distintos organismos e instituciones para otros fines, según resoluciones del Concejo Cantonal autorizando el cambio de categoría del Bien Inmueble de público ha privado, agravando el aspecto de áreas verdes de la urbe.



Fuente: DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN, I. Municipalidad de Riobamba PDUR - PEDC - R 2025
Elaborado por: Técnicos del GADM-Riobamba

Figuras 2. Ilustración. Áreas verdes de la Ciudad de Riobamba
Fuente: Dirección de Planificación Municipio de Riobamba

- **Vivienda y Espacios Públicos**

En lo referente a la vivienda, se evidencian realidades distintas, pues a pesar de que estadísticamente no existe un déficit de vivienda en cuanto a lo cuantitativo, podemos decir que existen muchas personas y familias que cuentan con un sin número de propiedades inmuebles en contraposición a la gran mayoría de familias que no cuentan con una solución habitacional propia. Esto en conjunto al costo del suelo hace que la explosión demográfica se asiente en las afueras del límite urbano en condiciones precarias de hacinamiento y sin contar con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2019).

Otra de las realidades es la migración de ciudadanos hacia el extranjero, quienes envían sus remesas económicas desde otros países hacia los familiares que viven en Riobamba. En la mayoría de casos estas divisas se utilizan para la construcción de viviendas en donde podrán residir cuando regresen.

Las circunstancias socioeconómicas en las que se encuentra sumida la mayoría de la población rural tanto del cantón como de la provincia, motivan la migración de sus pobladores hacia la parte urbana de Riobamba; en donde, los costos del suelo urbano son altos comparado con otras ciudades. Esto obliga a que las personas migrantes se asienten en los bordes periféricos del límite urbano provocando el crecimiento de barrios informales, los mismos que no cuentan con servicios básicos, seguridad ciudadana, infraestructura y equipamientos (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2019).

Es necesario indicar que en la ciudad existen traficantes de tierra inescrupulosos que aprovechan de las necesidades de los migrantes y población en general. Todo ello genera dificultades operativas, legales, jurídicas y de planificación a la Municipalidad de Riobamba. Es así que encontramos asentamientos informales en el norte de la ciudad como son: Santa Anita, Tréboles del Norte, Tiwintza, Modesto Arrieta, etc. En el sur asentamientos como: Barrio la Libertad, el Shuyo, el Pedregal, etc. En el oeste barrios como: El Batán, San Francisco de Macají, Sur de Israel, etc. Y al este: José Mancero, San Antonio de los Lagos, Perímetro de las Industrias, Barrio España, San Pedro de las Abras. Este último, a pesar de haber sido concebido como un barrio residencial, hoy en día tiene asentamientos desordenados de migrantes (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, 2019).

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

3.1 Unidad de análisis

La presente investigación poseerá un análisis cuanti-cualitativo ya que privilegia técnicas de evaluación y valoración, busca comprensión de hechos Sectoriales y psicológicos, poseerá una perspectiva global, estará orientado a la comprobación de la hipótesis, y hará énfasis en dotar de instrumentos que permitan el control en la proliferación de construcciones informales.

3.2 Métodos

Para la realización de este trabajo, utilizaremos varios métodos de investigación ya que existen diferentes actividades de investigación que tendremos que llevar a cabo. Los métodos que se aplicarán son:

- **Método jurídico - doctrinal:** permitirá analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.
- **Método jurídico - analítico:** facilita la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse y su estudio en función del contexto político, económico y social y en el que se expidieron.
- **Método inductivo:** permitirá ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal.
- **Método Descriptivo:** permitirá describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del 'tiempo', analizando los datos reunidos para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre sí.

3.3 Enfoque de la investigación

- **Enfoque mixto:** Es de enfoque mixto, debido a que la investigación se basará en los resultados obtenidos a través de la aplicación del instrumento de investigación, además que se estudiará la realidad en su contexto natural a través de un análisis con el derecho comparado.

3.4 Tipo de investigación

De acuerdo a la clase del proyecto, el tipo de estudio que realizaremos, será de tipo exploratorio, puesto que recopilaremos la suficiente información directamente en el campo en el que se desarrolla la organización; cuantitativa y cualitativa, ya que analizaremos las potencialidades de la imagen de la asociación en la comunidad, confirmando la información con datos numéricos; y predictiva así lograremos proponer un plan acorde a las necesidades de la población beneficiaria.

- **Básica.** - La investigación será básica porque los resultados permitirán descubrir y establecer nuevos conocimientos sobre el objeto de estudio.
- **Documental - Bibliográfica.** - La investigación es documental - bibliográfica porque una base importante de la investigación lo constituye la búsqueda bibliográfica, basada en libros, fuentes y documentos actualizados, con gran novedad científica y jurídica. Se consultarán las normativas legales de aplicación y usaremos el método inductivo, para reconocer la incidencia de las normas legales de control, su aplicación y la proliferación de construcciones informales, así analizaremos cómo se realiza la difusión de lo captado. Por lo tanto, explicaremos desde lo particular a lo general, es decir se plantea que la base conceptual de los contenidos a tratar es importante para tener un conocimiento previo de las medidas tomadas en otros lugares de iguales características que nuestro país.
- **De Campo.** - Se trata de una investigación de campo ya que se analizarán datos obtenidos directamente en la ciudadanía a quienes afecta o incide directamente el control en la proliferación de construcciones informales, siendo preocupante conocer que más del 50% de construcciones de la ciudad de Riobamba son de carácter informal.

- **Descriptiva.** - Los resultados de la investigación permitirán describir las características y cualidades del problema a investigarse. En lo que respecta al nivel descriptivo se espera encontrar las causas del problema en la investigación que son: La regulación urbanística es la que incide en la proliferación de construcciones informales del cantón Riobamba.

3.5 Diseño de investigación

Por la naturaleza, características y complejidad de la investigación, es de diseño no experimental, porque el problema será observado tal como se da en su contexto.

3.6 Población y muestra

El hecho de analizar la regulación urbanística y su incidencia en la proliferación de construcciones informales del cantón Riobamba, en donde tomaremos los datos totales del cantón referentes a las construcciones clausuradas por lo que se analizarán todos los datos, concernientes a causas de clausura, tipo de construcción, entre otros factores.

La población, en la presente investigación estará compuesta por personas de la ciudad de Riobamba que habitan infraestructuras informales. De acuerdo a la información recabada de la página web del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), a la fecha se encuentran censados 193.315 habitantes en la ciudad. A esta cifra se le suma 12 miembros del Departamento de Control Urbanístico del GAD Municipal de Riobamba, dando un resultado total de 193.327 que es la población implicada para la investigación.

Tabla 1. *Población y Muestra*

POBLACIÓN	N°
Miembros del Departamento de Control Urbanístico del GAD Municipal Riobamba.	12
Habitantes de la Ciudad de Riobamba, censados de acuerdo a datos estadísticos del INEC	193.315
POBLACIÓN TOTAL	193.327
MUESTRA	196

Elaborado: Diego Ríos Chávez

Nuestro estudio se basará en los datos manejados por las oficinas de control urbanístico del cantón Riobamba provincia de Chimborazo y se tomará como muestra a una parte de la población de la ciudad de Riobamba que se ha visto afectada con esta problemática.

Para la determinación de la muestra, se ha requerido incuestionablemente de la aplicación de la siguiente fórmula estadística que permite delimitar de mejor manera la población:

$$n = \frac{Z^2 \times P \times Q \times N}{(N-1)e^2 + Z^2 \times P \times Q}$$

Donde:

n = tamaño de la muestra.

N = tamaño de la población o universo

Z = Valor obtenido mediante niveles de confianza. Es un valor constante que, si no se tiene su valor, se lo toma en relación al 95% de confianza equivale a 1,96 (como más usual) o en relación al 99% de confianza equivale 2,58, valor que queda a criterio del investigador.

P = % de la población que reúne características de estudio = 0.5

Q = % de la población que no reúne características de estudio = 1- P = 0.5

E = margen de error 0.07

$$n = \frac{(1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5 \times 193.327}{(193.327-1) (0.07)^2 + (1.96)^2 \times 0.5 \times 0.5}$$

$$n = \frac{3.84 \times 0.25 \times 193.327}{(193.326) (0.0049) + 3.84 \times 0.25}$$

$$n = \frac{185.593,92}{947,2974 + 0.96}$$

$$n = \frac{185.593,92}{948,2574}$$

$$n = 195,72$$

$$n = 196$$

3.6.1 Tamaño de muestra:

Debido a la extensión de la población es necesario extraer una muestra, la misma que lo hemos hecho aplicando la fórmula estadística, que sirvió para delimitar de mejor manera la población. Por tal razón, se decide trabajar con 12 Miembros del Departamento de Control Urbanístico del GAD Municipal Riobamba y 196 personas de la ciudad de Riobamba que habitan en infraestructuras informales.

3.7 Técnicas e instrumentos de investigación

Para la recopilación de la información se aplicarán las siguientes técnicas e instrumentos:

3.7.1 Técnica:

Encuesta

3.7.2 Instrumento de investigación:

El cuestionario que será aplicado a la población involucrada en el trabajo investigativo. El cual consta de dos partes: la primera se refiere al título, objetivo e instrucciones generales; y la segunda comprende 10 preguntas de investigación.

3.7.3 Técnicas para el tratamiento de la información:

Las técnicas para el tratamiento de la información serán el análisis, estadísticas y lógicas. La interpretación de los datos se lo realizará través de la inducción, el análisis y la síntesis, para lo cual se tomará en cuenta la información recabada.

3.8 Hipótesis

“La falta de regulación urbanística incide en la proliferación de construcciones informales en la ciudad de Riobamba”.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Este proyecto se realizó por etapas, ya que fue necesario saber el estado actual del control urbanístico en lo que tiene que ver a la proliferación de construcciones informales en el Cantón Riobamba.

Para poder comprobar nuestra hipótesis fue necesario la formulación de encuestas a usuarios del departamento de Construcciones del GAD Municipal de Riobamba, así como a personas particulares por eso tuvimos la necesidad de hacer esto por etapas, primero la aprobación del modelo de tesis por parte de la directora del Trabajo de investigación, luego la aplicación de las encuestas, posteriormente a la sistematización y análisis de resultados para finalmente comprobar nuestra hipótesis.

4.1 Análisis e Interpretación de los Resultados (Encuesta)

Luego de haber sistematizado los resultados de las encuestas realizadas a todas las personas establecidas en la muestra, se obtuvieron los siguientes resultados.

Tabla 1: Primera Pregunta

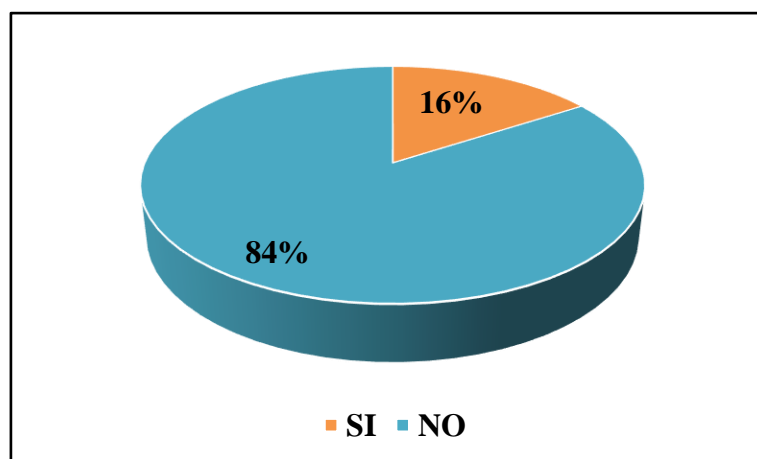
¿Conoce usted si existe una normativa de control urbanístico de la ciudad?

Variables	f	%
SI	31	16 %
NO	165	84 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 1: Primera Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Podemos darnos cuenta en esta pregunta, que el 84% de las personas encuestadas nos indican que no conocen las ordenanzas vigentes sobre construcciones y el 16% responde que de alguna forma si conocen las normativas, porque han tenido experiencias con otros trámites similares anteriormente.

Interpretación.

Aquí podemos decir que la mayoría de las personas que necesitan de este servicio, desconocen las ordenanzas actuales sobre el control urbanístico en los diferentes sectores de la Ciudad de Riobamba, demostrando así que esto es algo indispensable en el desarrollo de la ciudad.

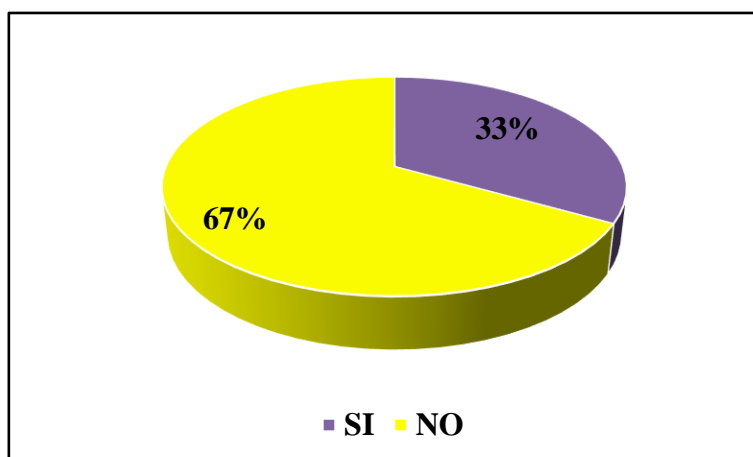
Tabla 2: Segunda Pregunta

¿Está de acuerdo con el control actual que se realiza a las construcciones?

Variables	f	%
SI	65	33 %
NO	131	67 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 2: Segunda Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Un 67% de los encuestados manifiestan que no están de acuerdo con el control actual que se realiza por parte del departamento de construcciones del municipio de Riobamba y el 33% nos indican que si comparten con el control que se realiza.

Interpretación.

Esto nos demuestra la necesidad de implementar varios cambios en el actual procedimiento que realizan los funcionarios municipales referente a las construcciones, ya que al parecer estos se encuentran un poco discontinuados.

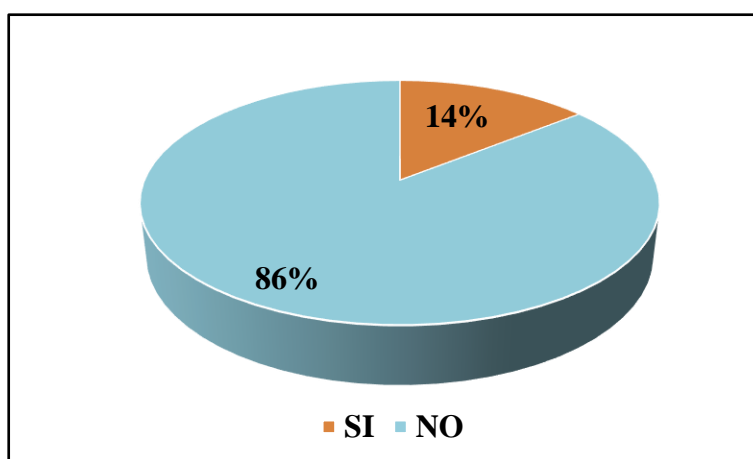
Tabla 3: Tercera Pregunta

¿Cree usted que el control que se realiza a las construcciones actualmente es suficiente?

Variables	f	%
SI	28	14 %
NO	168	86 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 3: Tercera Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

De acuerdo con las respuestas obtenidas en las encuestas, podemos ver que el resultado, manifiesta que el 14% de los encuestados piensan que el control si es suficiente, mientras que el 86% de los encuestados manifiestan que el control no lo es.

Interpretación.

Esta pregunta refleja de acuerdo a sus resultados, que la mayoría de los ciudadanos encuestados no creen que sea suficiente el control realizado a las construcciones, ya sea, por el número de personas encargadas del mismo o por el tiempo de duración del proceso.

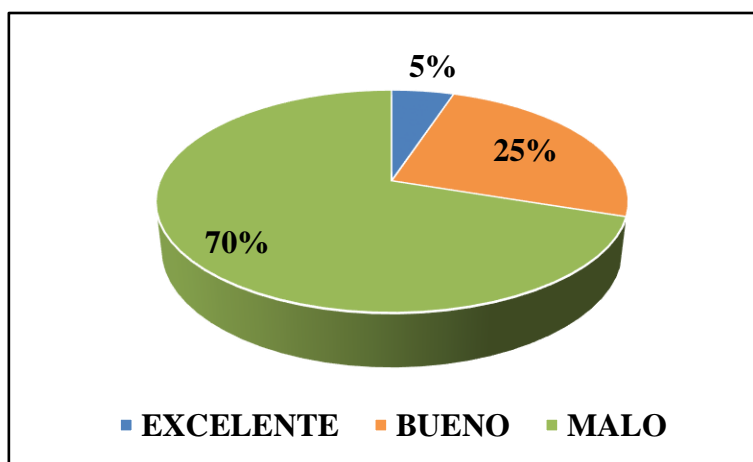
Tabla 4: Cuarta Pregunta

¿Cómo califica usted el control actual que realiza el GAD Municipal para la realización de las construcciones?

Variables	f	%
EXCELENTE	10	5 %
BUENO	49	25 %
MALO	137	70 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 4: Cuarta Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación
Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Las respuestas de esta pregunta evidencian que el 70% de los usuarios califican de mala o baja el control realizado por el municipio a las construcciones en la ciudad de Riobamba, el 25% dice que el control en este ámbito es bueno y tan solo el 5% menciona que el control municipal es excelente.

Interpretación.

En base a estos resultados podemos decir que es muy importante la calidad del servicio que brindan los funcionarios del municipio que pertenecen al departamento de construcciones, por cuanto las personas encuestadas han manifestado su inconformidad en la gestión realizada por este departamento; además, esto evidencia que los usuarios necesitan más agilidad en los procesos y trámites para evitar de esta manera la propagación de sus construcciones, debido a la variación de los costos de materiales de construcción.

Tabla 5: Quinta Pregunta

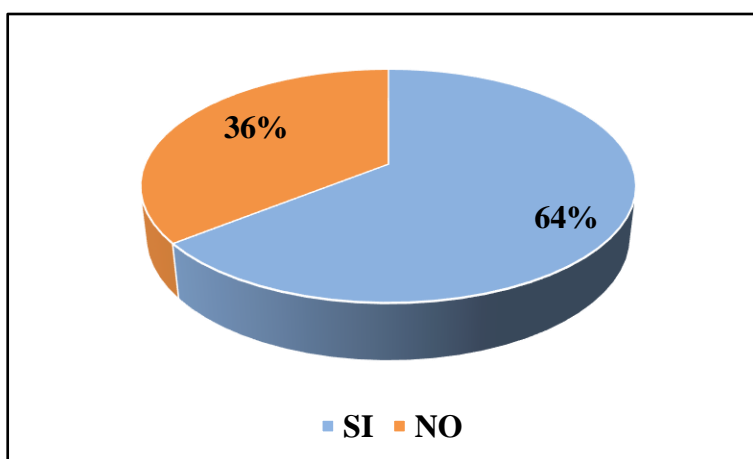
¿Cree usted que en Riobamba existe proliferación de construcciones informales?

Variables	f	%
SI	126	64 %
NO	70	36 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 5: Quinta Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

En esta pregunta se puede apreciar que el 64% de los encuestados manifiestan que existe la proliferación de construcciones informales en la ciudad de Riobamba, mientras que el 36% nos dicen que no existe tal problemática.

Interpretación.

Estos resultados evidencian que las construcciones informales se han incrementado en los últimos años en la ciudad de Riobamba sobre todo en los sectores de las afueras de la ciudad, pero que pertenecen al casco urbano, lugares en donde gran proliferación de construcciones no tienen ningún tipo de permiso o control.

Tabla 6: Sexta Pregunta

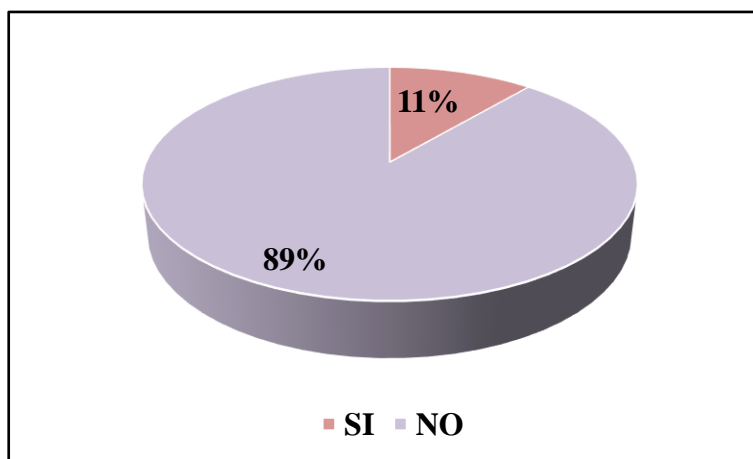
¿Conoce usted los permisos necesarios para la obtención de un permiso de construcción?

Variables	f	%
SI	22	11 %
NO	174	89 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 6: Sexta Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Las respuestas de esta pregunta evidencian que el 89% de la población encuestada manifiestan no conocer cuáles son los requisitos o permisos para la construcción de una infraestructura; mientras que el 11% indican que si conocen los permisos que se necesitan para la construcción de una vivienda.

Interpretación.

Luego del análisis de esta pregunta podemos decir, que la gran mayoría de los encuestados desconocen los permisos necesarios para realizar una construcción en la ciudad de Riobamba, lo que genera que las personas empiecen una construcción sin las normativas necesarias y legales vigentes.

Tabla 7: Séptima Pregunta

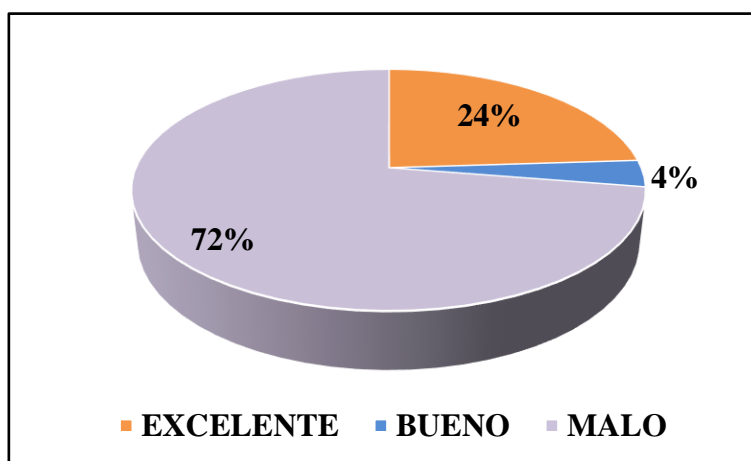
¿Cómo califica usted el trámite actual para la obtención del permiso de construcción?

Variables	f	%
EXCELENTE	46	24 %
BUENO	8	4 %
MALO	142	72 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 7: Séptima Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

En la siguiente pregunta se puede apreciar los siguientes porcentajes: el 72% de encuestados califican de malo a los trámites que se deben seguir en el GAD municipal de Riobamba para obtener los permisos de construcción, el 23% manifiesta que son excelente y tan solo el 4% indican que son buenos.

Interpretación.

Esto evidencia que los trámites administrativos para la obtención de permisos de construcción son muy extensos y demorados, lo que dificulta a la ciudadanía para que no puedan acceder a los mismos de una manera ágil y efectiva, sobre todo a los ciudadanos de las zonas urbano marginal.

Tabla 8: Octava Pregunta

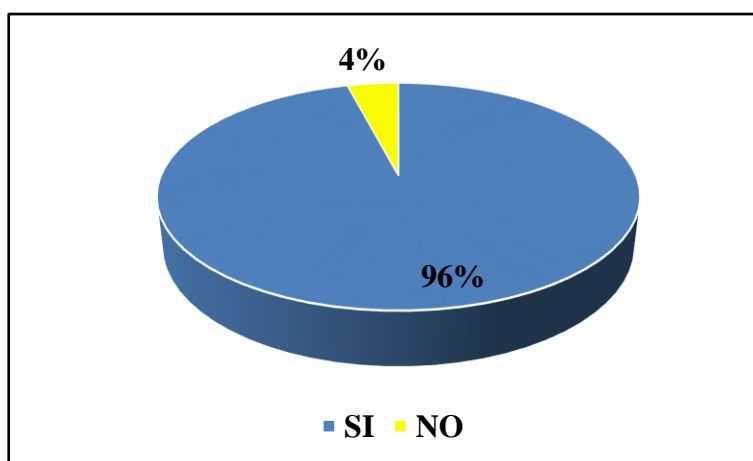
¿Cree usted que se debe mejorar la normativa actual de control urbanístico?

Variables	f	%
SI	188	96 %
NO	8	4 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 8: Octava Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Al ver los resultados de las encuestas sobre esta pregunta, nos podemos dar cuenta que el 96% de encuestados creen que se debe mejorar la normativa actual referente al control urbanístico en la ciudad de Riobamba, mientras que tan solo el 4% de personas mencionan que están de acuerdo o que tienen conocimiento de la normativa actual sobre construcciones y el control urbanístico en la ciudad.

Interpretación.

Luego de analizados los resultados, podemos evidenciar que la mayoría de ciudadanos encuestados destacan que es necesaria una reforma a la ordenanza en el tema de construcciones, porque de esta manera se generará un mejor control urbanístico en toda la ciudad, procurando de esta manera poner en práctica el principio de urbanismo y habitabilidad al igual que las ciudades modernas.

Tabla 9: Novena Pregunta

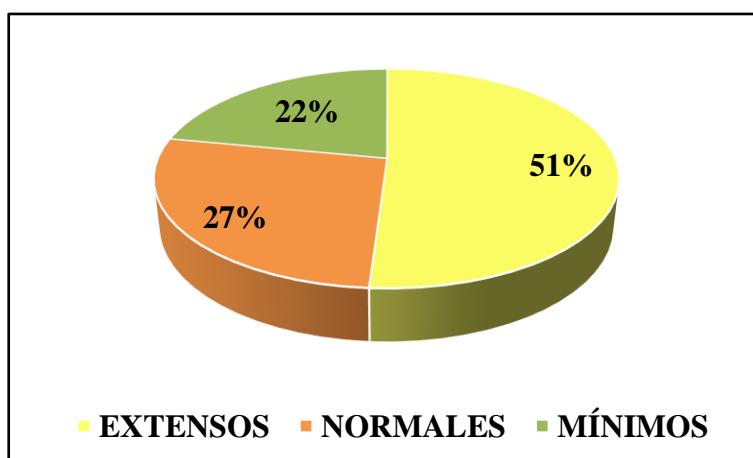
Cree usted que los trámites administrativos para la obtención de permisos de construcción son:

Variables	f	%
EXTENSOS	100	51 %
NORMALES	53	27 %
MÍNIMOS	43	22 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos

Gráfico 2: Novena Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

De acuerdo a las encuestas aplicadas se puede evidenciar los siguientes porcentajes: el 51% de encuestados manifiestan que los trámites son extensos, mientras que el 22% indican que esto son mínimos, y el 27% de encuestados creen que son normales.

Interpretación.

Como nos podemos dar cuenta los resultados muestran que la mayoría de personas encuestadas consideran que los trámites son extenuantes y extensos, debido que para cada actividad se solicitan los mismos documentos, generando una tramitología que no favorece para que los ciudadanos realicen esta actividad.

Tabla 10: Décima Pregunta y Comprobación de la hipótesis.

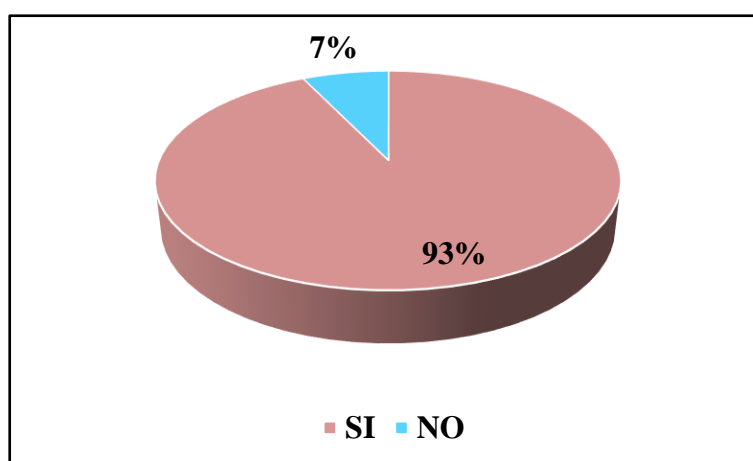
¿Cree usted que la falta de regulación urbanística incide en la proliferación de construcciones informales del cantón Riobamba en la provincia de Chimborazo?

Variables	f	%
SI	182	93 %
NO	14	7 %
Total	196	100 %

Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Gráfico 10: Décima Pregunta



Fuente: Datos de la encuesta aplicada para la investigación

Autor: Diego Ríos Chávez

Análisis de resultados

Según las encuestas aplicadas, se puede apreciar que el 93% de ciudadanos encuestados manifiestan que si incide la falta de regulación urbanística en la proliferación de construcciones informales y tan solo el 7% indica que no incide para nada.

Interpretación.

Los resultados muestran que casi en su totalidad de personas encuestadas, consideran que, si incide la falta de regulación urbanística en la proliferación de construcciones informales, lo que nos hace reflexionar, que debe existir una mejor regulación urbanística de la ciudad de Riobamba para evitar que este problema crezca, y así tener una ciudad ordenada como las grandes metrópolis del mundo.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Se establecen importantes conclusiones que se describen a continuación, las mismas que tienen plena correspondencia con los objetivos planteados en el estudio:

- La falta de regulación urbanística con respecto a las construcciones informales en sí, ha tenido gran impacto e incidencia en la proliferación de estas construcciones, debido que a lo largo de mi investigación he evidenciado que no existe Ordenanza alguna que regule o controle específicamente a las construcciones informales, a su vez al analizar la normativa pertinente se ha llegado a la conclusión que las autoridades correspondientes realizan los controles y sanciones en base a lo que ordena el Código Urbano del Cantón Riobamba.
- La proliferación de construcciones informales en la ciudad de Riobamba es una realidad preocupante, según datos proporcionados por la unidad de avalúos y catastros más del 40% de construcciones reciben multas o sanciones por no tener permiso de construcción, lo que responde al desconocimiento y la falta de información que tiene la ciudadanía respecto a la normativa vigente con relación a permisos, su tramitación o legalización de construcción informales ya existentes.
- Se logró demostrar estadísticamente que la manera de regulación que aplica el GAD Municipal del Cantón Riobamba incide en proliferación de las construcciones informales, así como también el desconocimiento de la ciudadanía respecto de las regulaciones urbanísticas existentes, se puede decir también que se debe a las sanciones que se impone al no cumplir con todos los requisitos y licencias de construcción.
- Se evidenció con la presente investigación que en la actualidad no existe ningún tipo de Ordenanza Municipal que se base específicamente en lo que son las construcciones informales y la manera en que deberían ser atendidas y reguladas; por el momento la

respectiva Unidad de Control regula y controla el tema de construcciones mediante el Código Urbano de la ciudad, el cual fue actualizado mediante la Ordenanza Municipal No. 016-2023.

- Es imprescindible que de manera urgente el GAD Municipal del cantón Riobamba provincia de Chimborazo ponga en vigencia e inmediata aplicación el Manual para la legalización y control de construcciones ilegales, el mismo que se encuentra en trámites para su expedición según lo comentado por funcionarios del Municipio, así como también se puede tomar en cuenta la propuesta que dentro de la presente investigación se propone.

RECOMENDACIONES

En vista de lo anterior, se decidió recomendar las siguientes acciones:

- Se recomienda dar mayor atención al tema de regulaciones urbanísticas especialmente con las regulaciones que más resulten aplicables a la problemática de construcciones informales en nuestra ciudad, creando mecanismos que den mayor eficiencia a la tramitación de permisos, licencias y legalizaciones de las construcciones.
- Es necesario que se realice un estudio profundo sobre el porcentaje verídico de la cantidad de construcciones informales que existen en la ciudad de Riobamba, de esta manera saber realmente la magnitud del problema.
- Es prioritaria la difusión eficiente y oportuna de la normativa vigente en cuanto a lo que tiene que ver con las construcciones informales, su reglamentación, su modo de sanción y su legalización, así como también una correcta planificación para una aplicación justa de las sanciones respectivas.
- Se recomienda la difusión oportuna a la ciudadanía sobre cuáles son los instrumentos que se toman en consideración para el control y sanción en lo que tiene que ver con el

tema de construcciones dentro de nuestra ciudad, así también aplicar las regulaciones urbanísticas de manera correcta y respetando el debido proceso.

- Emitir de manera prioritaria y urgente el Manual que se encuentra en trámite para su vigencia, el mismo que tendrá como finalidad la Legalización de las construcciones informales existentes en la ciudad en base a lo que me manifestaron los servidores del municipio, lo que ayudara a reducir la problemática así como servirá de punto de partida para un mejor control, de igual manera se recomienda la implementación de una Ordenanza que mejore la regulación urbanística y el control de construcciones, con el fin de viabilizar y facilitar los trámites concernientes a la obtención de permisos, licencias y la respectiva legalización.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

6.1 Datos Informativos

TEMA: CREACIÓN DE UNA ORDENANZA QUE REGULE EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES INFORMALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA.

CANTÓN: Riobamba

PROVINCIA: Chimborazo

POBLACIÓN DEL CANTÓN RIOBAMBA: 263.412 Habitantes

VER ANEXO 2: Croquis de Ubicación de la Ciudad de Riobamba

PRESUPUESTO:

DETALLE	TOTAL
Personal de apoyo	200.00
Bibliográfica especializada	300.00
Útiles de oficina	40.00
Copias	70.00
Internet	50.00
Impresiones	100.00
Anillados	40.00
Empastados	80.00
Transporte	100.00
Alimentación	150.00
Imprevistos	100.00
TOTAL	1230.00

6.2 Antecedentes de la Propuesta.

Con la voluntad de realizar las actividades involucrando a la población y autoridades locales y socializando en cada etapa del proceso de construcción y modificación de la ordenanza actual que rige y regula el crecimiento territorial del Cantón. Se firmará la aprobación del tema de investigación por parte de la Universidad Nacional de Chimborazo, así como el compromiso por parte del municipio del Cantón Riobamba, por intermedio de la Dirección de Planificación la misma, legalmente representada por la Arq. Mauricio Villacreses.

Para mejorar la regulación territorial el órgano rector está en la obligación de prestar facilidades y dejar de ser un órgano sancionador y punitivo y debe pasar a ser un facilitador de procesos de desarrollo ordenado y planificado:

6.3 Justificación

La presente investigación fue realizada con el objetivo de regularizar las construcciones informales en el Cantón Riobamba, también para dar herramientas objetivas a los ciudadanos a que puedan acceder de manera más ágil y oportuna en la obtención de permisos de construcción bajo las normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes.

La propuesta planteada tiene diversos apuntes que pueden ayudar, desde la perspectiva legal, a gestionar la regularización de múltiples construcciones informales que existen en la circunscripción territorial de Riobamba, que de forma indiscriminada se ha incrementado durante los últimos años debido a la implementación de un sistema punitivo sancionador; y, además, dar instrumentos y mecanismos más viables para promover una regulación urbanística alineada al Plan de Ordenamiento Territorial.

En base a la información que hemos recolectado creemos que la forma de regular con la proliferación de construcciones informales, es por medio de una normativa que promueva, gestione y facilite la regularización y obtención de permisos de construcción en todas sus etapas, entregando el asesoramiento necesario para el efecto a través de una unidad de seguimiento y apoyo.

El GAD. Municipal de Riobamba es el encargado de buscar la forma adecuada de ejecutar los lineamientos propuestos, de esta manera se reduciría la proliferación de construcciones irregulares en especial de la zona rural del Cantón Riobamba, fortaleciendo de esta manera el orden urbanístico y el control territorial.

6.4 Objetivos

- **Objetivo General:**

Contribuir al progreso de la sociedad riobambeña mediante una ordenanza que facilite y viabilice el reconocimiento de construcciones informales en el Cantón Riobamba.

- **Objetivos Específicos:**

- Examinar los Argumentos legales para la creación de la ordenanza de reconocimiento de construcciones informales.
- Identificar los principios, derechos elementales y garantías constitucionales que se verían protegidos, si los concejales tuvieran la iniciativa de aprobar y aplicar la ordenanza.
- Especificar transitorias para la correcta aplicación de la ordenanza.

6.5 Análisis de Factibilidad

6.5.1 Factibilidad Jurídica

Existe factibilidad jurídica debido a la posibilidad de presentar la propuesta como una ordenanza de reconocimiento de construcciones informales ante el presidente de la Comisión de Planificación del Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Riobamba para que sea de su conocimiento y a la vez encamine por el medio correspondiente para su debido proceso o trámite.

En caso de que sea aprobada la reforma planteada, el Consejo Municipal enviara al señor alcalde, para que se dé cumplimiento con el veto parcial o total del proyecto de forma motivada y fundamentada. Si no se notifica dentro del plazo de treinta días posteriores a la recepción por parte del alcalde, se promulgará la ordenanza y se publicará en el Registro Oficial.

6.5.2 Factibilidad Socio Cultural

En los ciudadanos del Cantón Riobamba se evidencia un malestar por la problemática que existe en cuanto a la regularización de las construcciones que no han obtenido el permiso respectivo, además la solución no está en las fuertes multas y sanciones que se imponen; al contrario, el Departamento de Planificación a través de la sección de control debe dar facilidades para que obtengan tales autorizaciones y de esta manera tener un catastro más ordenado.

6.5.3 Factibilidad Tecnológica

Para el desarrollo de la propuesta sobre la ordenanza que facilite el reconocimiento de construcciones informales del Cantón Riobamba, no hace falta el empleo de tecnologías de alto costo y desempeño, que se encuentren fuera del alcance del investigador.

6.5.4 Factibilidad Organizacional

Existe la predisposición organizacional por parte de los actores locales, personal especializado en planificación territorial con habilidades que aplican sus conocimientos, lo que facilitara llevar a cabo las recomendaciones pedagógicas para lograr que las personas cumplan con normativas legales de ordenamiento territorial.

6.5.5 Factibilidad Económica – Financiera

El presente trabajo de investigación tiene factibilidad económica para desarrollar la propuesta, ya que los gastos e inversión económica son autofinanciados por el autor, además cabe mencionar que la presente proposición es teórica y no demanda un gasto exagerado.

6.5.6 Factibilidad Legal

- **Constitución de la República del Ecuador**

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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 la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

- **Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización**

Art. 57.- Menciona las atribuciones del consejo cantonal:

- e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;
- 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.

Por todos los fundamentos expuestos puedo manifestar que existe un sólido amparo legal que al autor le permite realizar la propuesta que ha planteado.

6.6 Públicos Influyente:

La presente propuesta servirá para disminuir la aparición de construcciones informales en la ciudad de Riobamba de acuerdo al siguiente detalle:

6.6.1 Comunidad local de Riobamba.

La siguiente propuesta será utilizada como un mecanismo de aprendizaje, para posicionar a la ciudad de Riobamba como la generadora de políticas vanguardistas que destaquen sobre el resto de ciudades del país.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE RIOBAMBA

CONSIDERANDO:

Que el Ecuador es parte de la declaración universal de los derechos humanos firmada en 1948 que en su **Art. 25.-** declara que: “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure, así como a su familia la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”

Que el **Art. 30** de la Constitución de la República del Ecuador menciona que todas 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 es necesario regular la situación jurídica y técnica de las construcciones o modificaciones que han sido realizadas sin autorización municipal en toda la circunscripción territorial del Cantón Riobamba.

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA.

CAPÍTULO PRIMERO

Art. 1.- CONSTRUCCIONES INFORMALES: aquellas que fueron realizadas sin obtención de los permisos municipales correspondientes exigidos a la fecha de su construcción.

Art. 2.- DEL RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EDIFICADAS EN EL CANTÓN RIOBAMBA SIN PERMISOS MUNICIPALES: el reconocimiento de la construcción de qué trata esta ordenanza, será opcional y se realizará conforme las normas y procedimientos siguientes; se aplicará a las edificaciones que se encuentren ubicadas dentro de la circunscripción territorial del Cantón Riobamba, que han sido construidas sin haber obtenido autorizaciones municipales, terminadas hasta el 31 de diciembre de 2023, y que cumplan con las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

Se entiende por condiciones mínimas de habitabilidad las edificaciones que cuenten con sistema de agua, evacuación de aguas servidas, red de energía eléctrica; y trabajos de construcción para ser habitadas, es decir: estructura, mampostería, ventanas y puertas exteriores y al menos una unidad sanitaria, por lo tanto, no será necesario trabajos como acabados, diseño interior, pisos, pintura, cielo raso y cerramiento exterior.

No podrán acogerse a las disposiciones de esta ordenanza, edificaciones en proceso de construcción o no concluidas.

Art. 3.- DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN: Esta ordenanza confiere a las construcciones acogidas a esta disposición, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal.

El trámite de reconocimiento de las construidas en esta ordenanza concluirá con la obtención de la licencia que será otorgada por el departamento de Planificación o por la unidad que se cree para el efecto.

Esta ordenanza no implica la devolución de fondos de garantía de trámites o procesos administrativos anteriores, ni la eliminación de las sanciones o multas de que hayan sido objeto.

Habilitantes para la obtención de la licencia de reconocimiento serán obligatorios, a más de los requisitos establecidos con anterioridad, los croquis esquemáticos y una memoria fotográfica que deberá ser realizado por la unidad de control urbano del departamento de planificación.

Art. 4.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DE RECONOCIMIENTO: Son objeto de reconocimiento las construcciones destinadas a vivienda y usos compatibles ubicadas en la circunscripción territorial del cantón Riobamba o en cabeceras parroquiales rurales que incumplen la normativa vigente que estén en predios individualizados, que estén totalmente edificadas en condiciones de habitabilidad y que se hallen en los siguientes casos:

A. Construcciones que cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones implantadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable que, cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con los planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso o licencia de construcción o que, habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación vigente correspondiente.

B. Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente. - Las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o urbanizable, en los siguientes casos:

1. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector de conformidad con el Plan de ordenamiento territorial vigente y las normas de Arquitectura y urbanismo.
2. Las que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la municipalidad.
3. Los que han ocupado retiros posteriores o laterales superiores a 3.50 m sobre el nivel natural del terreno.
4. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.
5. Las que, teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.

6. Las edificaciones que han incrementado el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja o su equivalente en otros pisos.

En todos los casos, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada y calificada, y con el número de estacionamientos técnicamente factibles.

Art. 5.- DE LAS COSTRUCIONES QUE NO ACCEDEN AL RECONOCIMIENTO:

No son objeto de reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente ordenanza las siguientes edificaciones:

- a) Construcciones no concluidas, en los términos del segundo inciso del **Art. 1** de esta ordenanza en proceso de edificación.
- b) Construcciones en áreas de protección de ríos, quebradas y áreas de protección especial, de acuerdo a los cuadros del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
- c) Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales y espacios públicos.
- d) Construcciones que presten evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural.
- e) Construcciones que se encuentran con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, que no desistan de su reclamo.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROCESO ADMINISTRATIVO DE RECONOCIMIENTO

Art. 6.- PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN:

Calificación de propietarios de edificaciones. - Para la calificación de las construcciones de viviendas, el propietario presentara en la unidad de planificación y servicios públicos los siguientes requisitos iniciales:

- a. Formulario de solicitud debidamente firmada por los propietarios

- b. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso
- c. Certificado de gravámenes actualizado
- d. Si fuere el caso, una copia del informe, los planos aprobados y el permiso de construcción de las edificaciones legalizadas en fechas anteriores a la emisión de la presente ordenanza.
- e. Una copia de cédula de ciudadanía del propietario del inmueble, y
- f. En caso de que exista la posibilidad de conflicto de linderos o construcción en inmueble ajeno, se adjuntara la copia simple de la escritura del inmueble a reconocer.

El formulario será suscrito por los propietarios de la construcción, quienes deberán declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos, que ha sido puesta en conocimiento de la autoridad municipal es verídica. Adicionalmente declararan que los materiales empleados y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes, y asume los riesgos.

Una vez cumplidos los anteriores requisitos la unidad de planificación emitirá el informe de calificación, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, en función de los artículos 4 y 5 de esta ordenanza.

El informe favorable contendrá la determinación del valor de la licencia a cancelar, conforme al **Art. 11** de la presente ordenanza y permitirá acceder a la licencia de reconocimiento de la construcción.

El informe desfavorable deberá ser debidamente motivado y notificado a los propietarios.

Art. 7.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO:

Para obtener la licencia de reconocimiento de la construcción, deberán presentarse los siguientes requisitos definitivos:

Tabla 2. *Requisitos específicos para acceder al reconocimiento:*

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	Para la edificación cuya propiedad conste en derechos y acciones (Escrituras mancomunadas)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante del pago de la tasa. 3. Consentimiento del 100% de los propietarios de derechos y acciones, elevado a escritura pública.
II	Para edificaciones de cualquier superficie que vayan hacer declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de tasa. 3. Consentimiento del 100% de los copropietarios, elevado a escritura pública.

Elaborado: Diego Ríos Chávez

Art. 8.- PROCEDO DE INSPECCIÓN Y LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN: Una vez recibida la documentación exigida y cancelada la tasa respectiva, la unidad de planificación del municipio de Riobamba, efectuará inspecciones a la construcción informal con el fin de realizar el levantamiento de la información necesaria para la elaboración de un esquema de la edificación que consistirá en dibujo de plantas con dimensiones, o un dibujo a escala con medidas y cuadro de áreas presentado como mínimo en formato A3.

Art. 9.- OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO: Una vez que la unidad de planificación realice los esquemas de la edificación, otorgará la licencia de reconocimiento de la construcción sin ninguna otra exigencia adicional.

La licencia de Reconocimiento no tiene plazo de caducidad y será el documento obligatorio para realizar nuevas habilitaciones de la construcción y para declarar o reformar el régimen de propiedad horizontal.

Art. 10.- CATASTRO MUNICIPAL: Una vez otorgada la licencia de reconocimiento, la municipal sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a ingresar, actualizar o ratificar el catastro de las construcciones sin otro requisito o inspección adicional para lo cual la unidad de planificación remitirá a la respectiva Unidad de avalaos y catastros, una copia de la licencia de reconocimiento y una copia certificada del croquis esquemático, que constituirán los documentos habitantes.

CAPÍTULO TERCERO

Art. 11.- VALOR DE LA LICENCIA: El valor de la tasa para la obtención de la licencia de reconocimiento de la construcción será el siguiente:

- a. Por piso o planta, se cancelará 30 dólares, cualquiera sea la superficie en inmuebles a ser reconocidos que tengan hasta dos pisos de altura.
- b. Por piso o planta, se cancelará 45 dólares, cualquiera sea la superficie en inmuebles a reconocer que tengan desde 3 pisos hasta lo que permita la zonificación.
- c. 50 dólares por piso o planta excedente que haya sido construido por sobre la altura permitida por la zonificación.
- d. Se aplicará el 50% de descuento de lo establecido para las personas propietarias de la tercera edad y personas con discapacidad.

Art. 12.- INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN: El proceso de reconocimiento de las construcciones objeto de esta ordenanza en el Cantón Riobamba será ejecutado por el Departamento de Planificación o la unidad especial que se creare para el efecto de esta actividad.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las construcciones que estando en proceso de edificación o que se hubiesen terminado luego del 31 de diciembre de 2023 y no cuenten con la respectiva licencia de construcción, se someterán a lo contemplado en los Artículos que tengan relevancia del COOTAD y demás normas aplicables.

SEGUNDA. - La administración general, la dirección financiera y la dirección de recursos humanos, dispondrán inmediatamente los fondos, recursos humanos técnicos y condiciones necesarias para la difusión, instrumentación y ejecución oportuna y eficiente de la presente ordenanza, trabajo que lo realizara en coordinación con el Departamento de Planificación y Servicios Públicos.

TERCERA. - Durante el periodo de vigencia de la presente ordenanza, las comisarías de construcciones suspenderán provisionalmente los procesos que se siguen a las construcciones que puedan acogerse a esta ordenanza, contempladas en el **Art. 4** de la presente ordenanza siempre que el interesado presente ante la autoridad municipal respectiva, el informe de calificación favorable contemplado en el **Art. 6** de esta ordenanza. Así mismo, las autoridades municipales suspenderán en forma definitiva los procesos administrativos sin resolución, una vez que se presente por parte de los usuarios la licencia de Reconocimiento de la construcción de qué trata esta ordenanza.

Si se negare el reconocimiento de una construcción, las comisarias continuaran con en el juzgamiento de las construcciones.

No serán suspendidos los procesos que implican denuncia de terceros perjudicados por una construcción sin permisos.

Estas disposiciones son aplicables también a trámites que se encuentran en segunda instancia en sede administrativa.

CUARTA. - Se concede acción popular para denunciar o hacer conocer a la municipalidad sobre trámites relacionados con construcciones que se sujeten a esta ordenanza, cuyo reconocimiento represente peligro para los habitantes de una edificación o sus colindantes,

o afectación para el vecino por la legalización de una construcción que se ha adosado sin permiso.

Estas denuncias serán resueltas por los respectivos comisarios, con sujeción a la presente ordenanza.

QUINTA. - Se encarga a las Unidades de Planificación, avalúos y catastros la implementación, elaboración de formularios y lo aplicativos informáticos para la aplicación de la presente ordenanza.

SEXTA. - La municipalidad adoptara los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente ordenanza, pudiendo solicitar apoyo de universidades, gremios, colegios profesionales etc.

SEPTIMA. - Los propietarios de las construcciones que, habiendo obtenido la licencia de reconocimiento de construcción, realizaren luego modificaciones, alteraciones o adiciones a sus edificaciones sin haber obtenido el permiso municipal respectivo, serán sancionadas conforme a la normativa actual vigente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Una parte de los recursos obtenidos por este concepto servirán para financiar este mismo proceso, y asegurar el despacho oportuno de estos trámites.

SEGUNDA. - Se dispone a la unidad de comunicación y participación ciudadana la correcta difusión de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta ordenanza entrara en vigencia a partir de su fecha de aprobación sin perjuicio de su publicación en el registro oficial.

6.7 Plan de Acción Modelo Operativo

Tabla 3. *Plan de Acción Modelo Operativo*

Fases	Actividades	Responsables	Recursos	Tiempo
Sensibilización	Taller con el personal del GAD Municipal para tratar acerca de la ordenanza que regula el reconocimiento de construcciones informales.	<ul style="list-style-type: none"> • Investigador • Docente 	<ul style="list-style-type: none"> • Computadora • Proyección de imágenes multi-media. 	Octubre 2023
Planificación	<ul style="list-style-type: none"> • Cronograma de trabajo. • Socialización de la Propuesta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investigador • Docente 	<ul style="list-style-type: none"> • Pizarrón • Cartel y marcadores • Fichas 	Octubre 2023
Ejecución	<ul style="list-style-type: none"> • Dicersiones sobre lo planteado. • Aplicación de Procesos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Investigador • Docente 	<ul style="list-style-type: none"> • Modelos de Trabajo • Materialde apoyo 	Octubre 2023
Evaluación	<ul style="list-style-type: none"> • Observación del trabajo desarrollado • Informes de actividades 	<ul style="list-style-type: none"> • Investigador • Docente 	Formatos para la realización de los informes	Julio a Octubre 2023

Elaborado: Diego Ríos Chávez

TEMA: LA ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN EL CANTÓN RIOBAMBA.

6.8 Metodología

La práctica de la investigación pone al descubierto las nociones y supuestos legales que determinan la temática que se investiga, su descripción y el modo de formular hipótesis científicas para demostrarlas en el rigor del método aplicado.

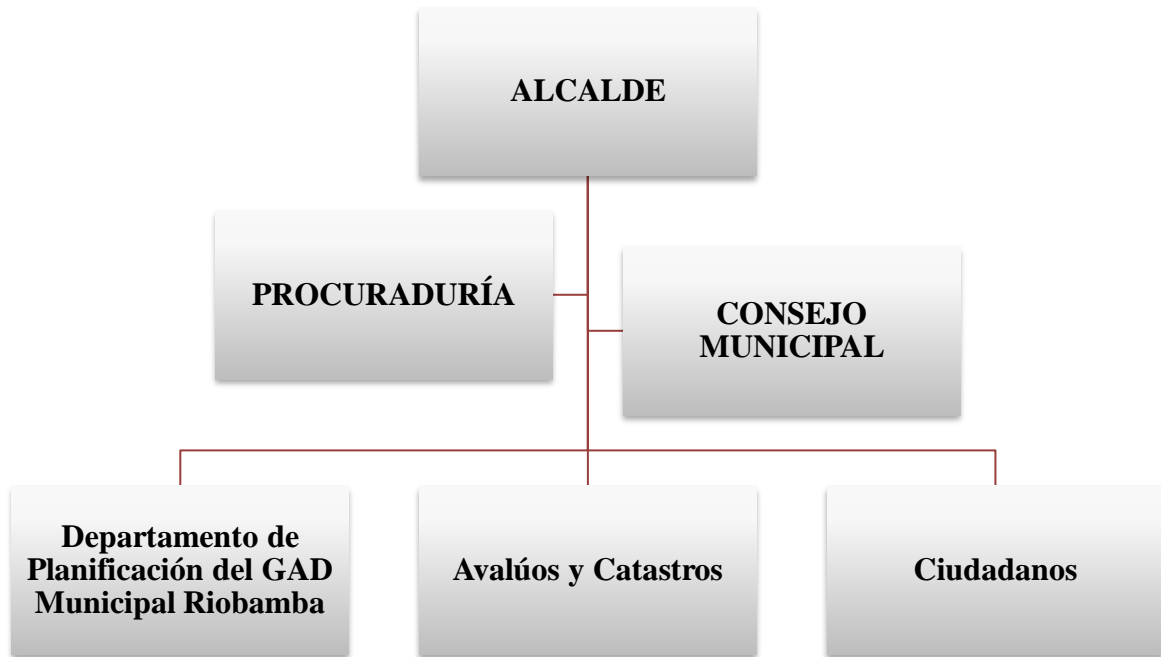
Con este preámbulo la investigación se sitúa en el campo de las Ciencias Jurídicas y no se reduce a una técnica concreta sino un conjunto coherente de procedimientos metodológicos, también indica un modo de orientar la relación entre las diferentes normativas legales y la proliferación de construcciones informales. Esta investigación responde, de esta manera a la metodología utilizada para la obtención de resultados deseados la cual fue ajustada y valorada constantemente en un proceso de trabajo investigativo. En este caso dista de ser un trabajo meramente de recolección y evaluación de datos al incorporar en los procesos de comparación y resolución de problemas con la creación o aplicación de conocimientos que mejoren la realidad existente.

Las fases que se generaron durante todo el proceso fueron la observación, los análisis comparativos, temporales y espaciales, la demostración y la conclusión aplicando conocimientos obtenidos durante nuestra vida académica, además del involucramiento de los actores clave y de la sociedad en general.

De esta forma la metodología aplicada fue basada en dinámicas sociales para permitir la recolección de información con cuestionarios como instrumento las encuestas y entrevistas como técnica. No obstante, esta fase incorporó visitas a actores institucionales que intervendrían en la aplicación de la propuesta. Es importante, también, considerar y analizar los actores que han desempeñado un papel importante en las diferentes áreas de intervención y a partir de que experiencias.

6.9 Administración

Esta se dará por parte del Autor quien coordinará con los diferentes Directores Departamentales de esta prestigiosa institución.



Figuras 3. *Directores Departamentales*
Fuente: GAD Municipal de Riobamba

La presente propuesta de este organigrama se elaboró de acuerdo a las funciones y atribuciones legales del GAD Municipal de Riobamba.

6.10 Cronograma

N°	MESES ACTIVIDA.	JUNIO	JULIO	AGOS	SEPTIE	OCTU	NOVIE	DICIE
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
1	Elaboración del Proyecto							
2	Selección del Problema							
3	Recolección de Información							
4	Elaboración Capítulo Primero							
5	Elaboración Capítulo Segundo							
6	Elaboración Capítulo 3ro y 4to							
7	Procesamiento de Datos							
8	Redacción del Informe final							
9	Transcripción del Informe							
10	Presentación del Informe							

Elaborado: Diego Ríos Chávez

6.11 Previsión de la Evaluación

Tabla 4. *Previsión de la Evaluación*

PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
1. ¿Quiénes solicitan evaluar?	Directivos de la Carrera de Derecho
2. ¿Por qué evaluar?	Para conocer el grado de eficiencia que tuvo la investigación y en especial la propuesta.
3. ¿Para qué evaluar?	Para determinar el nivel de impacto generado en la proliferación de construcciones informales
4. ¿Qué evaluar?	Concientización, número de permisos tramitados, número de multas emitidas, etc.
5. ¿Quién evalúa?	Investigador
6. ¿Cuándo evaluar?	Primera semana de diciembre del año 2023
7. ¿Cómo evaluar?	Aplicación de diferentes metodologías como encuestas o entrevistas.
8. ¿Con qué evaluar	Con un Cuestionario

Elaborado: Diego Ríos Chávez

BIBLIOGRAFÍA

- ACI USA Inc., Desarrollo Urbano. (2022). <https://acicorporation.com/espanol/que-es-el-desarrollo-urbano-y-como-afecta-a-la-poblacion/>
- Aguiar, Roberto. (2007). *Factores que influyeron en el daño en el sismo de Colombia de enero de 1999*. Centro de Investigaciones Científicas. ESPE. Ecuador.
- Banco Mundial, Desarrollo Urbano. (2022) <https://www.bancomundial.org/es/topic/urbandevelopment/overview#1>
- Casanova, R. (2011). *Análisis de la tendencia de la construcción de la vivienda en el Ecuador*. (Tesis previo a la obtención del título de Economista). Universidad de Guayaquil.
- Comité Ejecutivo de la Norma de Construcción, E. (2011). *Peligro Sísmico Y Parámetros De Diseño Sismorresistente*. En E. Comité Ejecutivo De La Norma De Construcción, Norma Ecuatoriana De La Construcción (Nec-11). Quito.
- Cordero, Fernando. (2005). *Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba; La oferta de viviendas nuevas en la Ciudad de Riobamba*. Riobamba-Ecuador. Editorial Freire. Pág. 135,136.
- COVOT, C. (2010). *Indicadores Para la Estimación del Riesgo*. Ambato: COVOT.
- Durán, F. y Paucar, A. (2011). *Situación Estratégica Del Cantón Salcedo Frente A Riesgos, Metodología, Análisis De Vulnerabilidades y Amenazas de Origen Natural*. Salcedo: Semplades.
- GAD Municipal. (2019). *Código Urbano*. Obtenido de <http://www.gadmriobamba.gob.ec/index.php/ordenamiento-territorial/nuevo-codigo-urbano>
- GAD Municipal Riobamba. (2020). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Riobamba*. Obtenido de

<http://www.gadmriobamba.gob.ec/index.php/ordenamiento-territorial/actualizacion-del-plan-de-uso-y-gestion-del-suelo>

GAD Municipal Riobamba. (2022). *IFU Informe de Factibilidad Urbanística*. Obtenido de <http://www.gadmriobamba.gob.ec/index.php/ordenamiento-territorial/ifu-informe-de-factibilidad-urbanistica>.

Garrido, L. d. (2015). *Definición de Arquitectura sostenible*. (Arquitectura sostenible). España.

Josef Haider, I. (2002). *Análisis de Riesgo de Desastres – Una Herramienta Importante. Proyecto Gestión de Riesgo de Desastres Naturales COPASA-GTZ*. Arequipa.

Laucata, J. (2013). *Análisis de la vulnerabilidad sísmica de las viviendas informales en la ciudad de Trujillo*. (Tesis previo a la obtención del título de Ingeniero Civil). Universidad Católica del Perú. Lima.

Ministerio del Ambiente Perú. (2014). *Que es el Ordenamiento Territorial*. Obtenido de <http://www.minam.gob.pe/ordenamientoterritorial/que-es-el-ordenamiento-territorial/>

Neris, K. Domínguez, J. Pérez, J. Rodríguez, B. y Cano, E. (2010). *Control de la edificación como medida de reducción de riesgo al desastre causado por sismos en la República Dominicana*. Zaragoza: Universidad de Zaragoza.

Pacheco, W. (2016). *La regulación urbanística del cantón Ambato en relación a la proliferación de construcciones informales*. (Tesis previo a la obtención del título de Abogado de los Tribunales y Juzgados del Ecuador). Universidad Técnica de Ambato.

P.G.O.U. (2017). *Plan General de Ordenación Urbana*. Barcelona, España.

Ruiz, A. (2011). *Informe Final De La Consultoría De Encargada De La Sala De Situación Cantonal De Salcedo*. SNGR. Salcedo.

- Suárez, Á. (2010). *Guion metodológico para la elaboración de los estudios técnicos para el análisis de amenaza, vulnerabilidad física y riesgos del Municipio de Puracé, Cauca*. IDEAM. Puracé.
- UTA. (2011). “*La Organización Multisectorial y su Incidencia en la Planificación del Desarrollo Territorial en el Cantón Patate Provincia de Tungurahua*”. Ambato: Repositorio digital UTA.
- Vargas, A. y Casignia, J. (2013). *Determinación del índice de vulnerabilidad sísmica de las viviendas existentes en tres barrios urbano-marginales de la ciudad de Riobamba*. (Tesis previo a la obtención del título de Ingenieros Civiles). Universidad Nacional de Chimborazo.

ANEXOS

ANEXO 1: Encuesta



Universidad Nacional de Chimborazo
Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas
Carrera de Derecho

Guía de encuesta dirigida a los habitantes de la ciudad de Riobamba.

Objetivo: La presente encuesta tiene por finalidad recabar información fundamental para la realización del Proyecto de Investigación denominado “Las regulaciones urbanísticas del GAD cantonal de Riobamba y las construcciones informales”

Instrucciones:

- La encuesta es de carácter confidencial.
- Por favor lea detenidamente cada una de las interrogantes.
- Identifique con una x la respuesta que crea pertinente y contéstela de la manera más clara posible.
- Si presenta alguna duda indíquelo al encuestador para que aclare su pregunta.

CUESTIONARIO

1. ¿Conoce usted si existe una normativa de control urbanístico de la ciudad?

SI NO

2. ¿Está de acuerdo con el control actual que se realiza las construcciones?

SI NO

3. ¿Cree usted que el control que se realiza a las construcciones actualmente es suficiente?

SI NO

4. ¿Cómo califica usted el control actual que realiza el GAD Municipal para la realización de las construcciones?

EXELENTE BUENO MALO

5. ¿Cree usted que en Riobamba existe proliferación de construcciones informales?

SI NO

6. ¿Conoce usted los permisos necesarios para la obtención de un permiso de construcción?

SI NO

7. ¿Cómo califica usted el trámite actual para la obtención del permiso de construcción?

EXELENTE BUENO MALO

8. ¿Cree usted que se debe mejorar la normativa actual de control urbanístico?

SI NO

9. Cree usted que los trámites administrativos para la obtención de permisos de construcción son:

EXTENSOS NORMALES MÍNIMOS

10. ¿Cree usted que la falta de regulación urbanística incide en la proliferación de construcciones informales del cantón Riobamba en la provincia de Chimborazo?

SI

NO

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

ANEXO 2: Croquis de Ubicación de la Ciudad de Riobamba

