

ORDENANZA No. 005-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, considerando el estado de emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional producto del apareamiento del Virus COVID 19 que ha causado una pandemia a nivel mundial, generando entre otros problemas una recesión económica generalizada, consecuente con la necesidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que coadyuven con soluciones que mitiguen las dificultades económicas en la que se encuentra la población y fomenten un desarrollo productivo a la vez que propongan una reactivación económica y permita a la comunidad del cantón Rumiñahui cumplir con sus obligaciones e incentivado facilidades al trabajo diario.

Considérase para el efecto, además, que es responsabilidad el Estado ecuatoriano, incentivar el aparato productivo en todos sus ámbitos, y mucho más en el estado de debacle y recesión económica que estamos atravesando los ecuatorianos, y de carácter pandémico global.

Y que, el trabajo es un derecho y un deber social, y un derecho económico, fuente de realización personal y base de la economía. El Estado garantizará a las personas trabajadoras el pleno respeto a su dignidad, una vida decorosa, remuneraciones y retribuciones justas y el desempeño de un trabajo saludable y libremente escogido o aceptado.

En consecuencia, el trabajo es la actividad racional encaminada a la producción de bienes materiales y de satisfacciones, ya que el pueblo ecuatoriano desea una nueva forma de convivencia en diversidad y armonía con la naturaleza para alcanzar el Buen Vivir; el Sumak Kawsay, digno de cualquier ser humano.

El Estado promoverá las formas de producción que aseguren el buen vivir de la población y desincentivará aquellas que atenten contra sus derechos o los de la naturaleza; alentará la producción que satisfaga la demanda interna y garantice una activa participación del Ecuador en el contexto internacional.

La Economía constituye una poderosa herramienta de desarrollo social y económico y un instrumento importante para salir de la pobreza, pues abre nuevas posibilidades de empleo y de generación de riqueza para muchas personas. Los actores de las Economías son protagonistas del cambio de la Matriz Productiva en el cantón, están comprometidos a producir más y mejor y a diversificar la economía, con ello se garantiza la igualdad, equidad y justicia social, así como la eficiencia productiva en el cantón Rumiñahui, a través de la industria inmobiliaria.

Es necesario contar con normativas claras que establezcan lineamientos que no se encuentran claramente establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, ni en la Ordenanza del PDyOT, en relación al Registro Catastral de las Declaratorias de Propiedad Horizontal, con el propósito de evitar quejas por parte de la ciudadanía.

Hasta aquí la exposición de motivos.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

Que, el Artículo 66 numeral 15 de la **Constitución de la República del Ecuador** reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental.

Que, el Artículo 82 de la **Constitución de la República del Ecuador dice que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.**

Que, el Artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución.

Que, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dice que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, el Artículo 239 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: “El régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo.”

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dice que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 277 de la Constitución de la República del Ecuador prevé los deberes del Estado para la consecución del buen vivir y, entre otros, en el numeral 5 dispone el impulsar el desarrollo de las actividades económicas mediante un orden jurídico e instituciones políticas que las promuevan, fomenten y defiendan mediante el cumplimiento de la Constitución y la ley;

Que, el primer inciso del Artículo 283 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado; y, tiene por objetivo garantizar la producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el buen vivir;

Que, el Artículo 284 de la Constitución de la República del Ecuador señala que, uno de los objetivos de la política económica consiste en mantener la estabilidad económica, entendida ésta como el máximo nivel de producción y empleo sostenibles en el tiempo;

Que, el Artículo 285 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe como objetivos de la política fiscal, entre otros, el financiamiento de servicios, inversión y bienes públicos; y, la generación de incentivos para la inversión en los diferentes sectores de la economía y para la producción de bienes y servicios socialmente deseables y ambientalmente responsables;

Que, el Artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece en su primer inciso los principios del régimen tributario, dando prioridad a los impuestos directos y progresivos. La política tributaria debe estimular el empleo, la producción de bienes y servicios y conductas ecológicas, sociales y económicas;

Que, el Artículo 424.- La Constitución de la República del Ecuador dice que la Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público.

Que, el Artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Que, el Artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Garantía de autonomía. - Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.

Que, el Artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Artículo 54 letra p) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes entre otras:

p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautelar los derechos de la colectividad; [...]

Que, el Artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el Artículo 60 letra j) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe: Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa: [...] j) Distribuir los asuntos que deban pasar a las comisiones del gobierno autónomo municipal y señalar el plazo en que deben ser presentados los informes correspondientes.

Que, el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal dice que, terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.
El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Art....- El constructor y el promotor inmobiliario están obligados a terminar la construcción de todos los espacios comunes de los inmuebles declarados en propiedad horizontal o constituidos en condominio, antes de la entrega definitiva de la obra a los copropietarios.

Que, el Art. ...(6) numeral 2 del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal dice: Comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal.- Sin perjuicio de la aplicación de otras normas

en la materia, en la comercialización de bienes inmuebles declarados en propiedad horizontal en proyectos inmobiliarios nuevos, se debe observar las siguientes disposiciones:

2. Cuando en la operación no intervenga una entidad del sistema financiero en las condiciones previstas en el apartado precedente, los notarios han de autorizar y los registradores de la propiedad deben inscribir los correspondientes títulos de transferencia de dominio si se acredita en la escritura pública respectiva, por cualquier medio permitido en Derecho, que la edificación tiene un avance constructivo de, al menos, el setenta por ciento (70%), tales como, el informe pericial de un perito calificado por un órgano o entidad de control o la práctica de una diligencia notarial de la que se desprenda el hecho.

Que, de conformidad a lo determinado en el Artículo 240 y segundo inciso del numeral 14 del Artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Artículos 7, 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LOS LINEAMIENTOS PARA REGISTRAR EN EL CATASTRO MUNICIPAL LOS PROYECTOS DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 1.- Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto normar y regular el procedimiento de aprobación y Registro Catastral, de los proyectos declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, solicitado por personas naturales o jurídicas; con la finalidad de incentivar la industria inmobiliaria en el territorio del Cantón Ruminahui.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de la presente Ordenanza son de cumplimiento obligatorio para los funcionarios y servidores del GADMUR en el desempeño de sus funciones; y para la ciudadanía en general que requieran declarar una edificación bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 3.- Competencia. - El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, es competente para legislar normas de carácter cantonal, adecuarlas formal y materialmente a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano.

Artículo 4.- Procedimiento. - Para efectos de aprobación y registro catastral de toda Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se procederá de la siguiente manera:

- Solicitud dirigida al Director de Planificación Territorial adjuntando el expediente de rigor. Como parte de los requisitos para el ingreso del trámite, debe adjuntarse el permiso de construcción provisional (antes del 31 de mayo de 2021), o licencia urbanística de edificación de obras mayores (a partir del 31 de mayo de 2021), o Informe de reconocimiento y legalización de construcciones informales. Documentos previos y debidamente aprobados por la Dirección de Planificación Territorial.

- Elaboración de Informe técnico suscrito por el Director de Planificación Territorial, para lo cual se realizará la revisión de la documentación pertinente. De existir alguna observación de parte, la solicitará al propietario o profesional responsable del trámite. En caso de ser favorable, procederá a emitir el Informe técnico.

- Elaboración del Informe Jurídico suscrito por Procuraduría Síndica, para lo cual se procederá con la revisión de rigor de la documentación relacionada. De existir alguna observación de parte, la solicitará a la Dirección de Planificación Territorial para que aclare o la complete. En caso de ser favorable, procederá a emitir el Informe Jurídico pertinente, aparejado con la Resolución Administrativa para que suscriba el Alcalde o Alcaldesa.

- El expediente completo Procuraduría Síndica enviará al Archivo General, para que retire el peticionario y/o beneficiario.

- Elevar a documento público el expediente completo de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en cualquier Notaría, lo cual será responsabilidad del peticionario y/o beneficiario.

- Para el registro en el Catastro Municipal, se ingresará a la Dirección de Avalúos y Catastros, el documento público de Declaratoria de Propiedad Horizontal. La respuesta será retirada del Archivo General por el peticionario y/o beneficiario.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad, será responsabilidad del peticionario y/o beneficiario.

Artículo 5.- Del Registro Catastral. - Para el registro en el Catastro Municipal, se ingresará por la ventanilla virtual de atención al ciudadano, para la Dirección de Avalúos y Catastros, los siguientes documentos:

- Solicitud de trámite firmada por los propietarios, descargable de la página www.ruminahui.gob.ec. (indispensable incluir número telefónico y correo electrónico).

- Escritura de la Declaratoria de Propiedad Horizontal a ser catastrada, con toda la documentación adjunta.

- Permiso de construcción provisional (antes del 31 de mayo de 2021), o licencia urbanística de edificación de obras mayores (a partir del 31 de mayo de 2021), o Informe de reconocimiento y legalización de construcciones informales. Cualquiera de los documentos detallados, emitidos y suscritos por la Dirección de Planificación Territorial.
- Planos del proyecto aprobado por la Dirección Planificación Territorial en Formato A1, con sellos municipales y firmas de responsabilidad.
- Archivos digitales del proyecto aprobado en formato DWG.

La Dirección de Avalúos y Catastros, registrará en cada alícuota, la existencia o no de construcciones conforme la realidad física evidenciada en la inspección de campo: sin construcción (SC); en construcción (EC); en cada construcción existente se generará un número de bloque para detallar superficie, características constructivas, y demás.

Es obligación de los propietarios, solicitar por oficio a la Dirección de Avalúos y Catastros, el ingreso al catastro de las edificaciones, el momento que estuvieren ya construidas, de aquellas edificaciones que, al momento de registrar en el Catastro las Declaratorias de Propiedad Horizontal, no hubieren estado construidas o en proceso de construcción.

Artículo 6.- Del impuesto a los inmuebles no edificados. – Se estará a lo estipulado en la Ordenanza que Regula el Impuesto a los Predios Urbanos, y Rurales y adicionales en el Cantón Rumiñahui; y además se estará a lo estipulado en el Art. 245 literal k) de la Ordenanza No. 002-2021, refiérase al PDyOT.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA. – A partir de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, las personas naturales y jurídicas que soliciten la Declaratoria de Propiedad Horizontal de inmuebles, a más de los requisitos de rigor que fueran solicitados en la Dirección de Planificación Territorial, deberán contar con el permiso de construcción provisional (antes del 31 de mayo de 2021), o licencia urbanística de edificación de obras mayores (a partir del 31 de mayo de 2021), o Informe de reconocimiento y legalización de construcciones informales. emitido por la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR.

SEGUNDA. - Regístrese en el Catastro Municipal, todos los procesos de Declaratoria de Propiedad Horizontal, que se encuentren concluidos con la Resolución Administrativa suscrita por el Ejecutivo como autorización del Acto Administrativo correspondiente, emitidas hasta antes de la vigencia de la presente Ordenanza, siempre que cuenten con el permiso de construcción provisional/definitivo (antes del 31 de mayo de 2021), o licencia urbanística de edificación de obras mayores (a partir del 31 de mayo de 2021), o Informe de reconocimiento y legalización de construcciones informales.

TERCERA. - Lo no previsto en la presente Ordenanza y que no se le oponga, se estará a lo estipulado en la ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI, en lo que fuere pertinente.


DISPOSICIÓN FINAL. –

ÚNICA: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Dominio Web Institucional, no obstante, publicase de conformidad a lo estipulado en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 17 días del mes de mayo del año dos mil veinte y dos.**


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE




Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL



MECHG/GSZV
17.05.2022


**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**


Sangolquí, 17 de mayo de 2022.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **LA ORDENANZA QUE REGULA LOS LINEAMIENTOS PARA REGISTRAR EN EL CATASTRO MUNICIPAL LOS PROYECTOS DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.,** fue discutida y

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

SECRETARÍA GENERAL
Montúfar 251y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031
www.ruminahui.gob.ec


aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 10 de mayo de 2022 (Resolución No. 2022-05-065), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 17 de mayo de 2022 (Resolución No. 2022-05-070). LO CERTIFICO. -



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



PROCESO DE SANCIÓN


Sangolquí, 17 de mayo de 2022.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui LA **ORDENANZA QUE REGULA LOS LINEAMIENTOS PARA REGISTRAR EN EL CATASTRO MUNICIPAL LOS PROYECTOS DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, para la Sanción respectiva.



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



SANCIÓN

Sangolquí, 18 de mayo de 2022.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LOS LINEAMIENTOS PARA REGISTRAR EN EL CATASTRO MUNICIPAL LOS PROYECTOS DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ruminahui, **LA ORDENANZA QUE REGULA LOS LINEAMIENTOS PARA REGISTRAR EN EL CATASTRO MUNICIPAL LOS PROYECTOS DECLARADOS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** en la fecha antes indicada. Sangolquí, 18 de mayo de 2022.- LO CERTIFICO. -


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/GSZV
18.05.2022

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

SECRETARÍA GENERAL
Montúfar 251y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031
www.ruminahui.gob.ec