

ORDENANZA No. 009-2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 83 de la Constitución de la República, determina que son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, numeral 7 promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

El artículo 264, numeral primero de la Constitución de la República establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales de 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.

El artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que el Concejo Municipal de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui tiene competencia para expedir ordenanzas municipales.

Los residentes de la Urbanización “Prados de la Hacienda”, en la necesidad de contar con una normativa orientada a un presente y futuro que haga de la mencionada Urbanización un lugar seguro y de buen vivir, conforme lo dispuesto en el artículo 309 del COOTAD, que establece que todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas regionales, ordenanzas distritales, provinciales o cantonales, o resoluciones parroquiales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley, presentan a la Municipalidad de Rumiñahui el Proyecto de Primera Reforma de la Ordenanza de la No. 026-2003 de creación de la mencionada Urbanización.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO;

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, ordena: *“Todas las personas tengan derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*

Que, el Art. 66 de la Carta Magna señala: *“Se reconoce y garantizará a las personas: literal 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, el Art. 238 de la Constitución de la República manifiesta: *“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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”*

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, dispone: *“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.”*

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: *“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 Art. 29 del COOTAD, señala: *“Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados. - El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: a) De legislación, normatividad y fiscalización: [...]”*

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier*

otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. [...]."

Que, el Art. 56 del COOTAD, prescribe: *"Concejo Municipal. - El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley."*

Que, las letras a); y; x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señalan: *"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; [...] 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. [...]"*

Que, el Art. 322 del COOTAD, señala: *"Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros."*

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos. [...]"

Que, el Art. 324 del COOTAD, manifiesta: *"Promulgación y publicación, - El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial [...]."*

Que, el Art. 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: *"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.”

Que, el Art. 3 numerales 4; 5; 6; 9; 10; y 11 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: “4) *Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambiental sustentable.* 5) *Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.* 6) *Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.* (...) 9) *Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficiencia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión de suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.* 10.) *Proporcionar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.* 11.) *Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.”*

Que, el Art. 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: “*Unidades de actuación Urbanística. Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social de los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso*

y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta ley.”

Que, en las sesiones ordinarias de 28 de julio y 8 de septiembre de 2003, el Concejo Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza 026-2003 de Creación de la Urbanización "Prados de la Hacienda", sancionada por el señor alcalde el 10 de septiembre de 2004.

Que, en sesiones ordinarias del 05 y 12 de abril de 2004, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza Reformatoria de la Ordenanza de Urbanización "Prados de la Hacienda" (No. 006-2004), sancionada el 14 de abril de 2004.

Que, en sesiones ordinarias del 23 y 27 de julio de 2004, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Urbanización "Prados de la Hacienda" (No. 022-2004), sancionada el 29 de julio de 2004.

Que, en sesiones ordinarias del 15 de septiembre y 15 de diciembre de 2004, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Urbanización "Prados de la Hacienda" (No. 031-2004), sancionada el 16 de diciembre de 2004.

Que, en sesiones ordinarias del 20 de febrero y 09 de marzo de 2006, el Concejo Municipal aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza de Urbanización "Prados de la Hacienda" (No. 003-2006), sancionada el 13 de marzo de 2006.

Que, mediante memorando No. GADMUR-DPS-2022-0482-M de 13 de abril de 2022, Procuraduría Síndica solicitó a la Dirección de Planificación Territorial, se emita el informe técnico correspondiente.

Que, a través del memorando No. GADMUR-DPT-2022-2232-M de 18 de mayo de 2022, la Dirección de Planificación Territorial, remite el informe técnico relacionado con el proyecto de Reforma a la Ordenanza de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda, en el que manifiesta que es factible técnicamente la reforma.

Que, mediante el memorando No. GADMUR-DPS-2022-XXX-M de 26 de mayo de 2022, Procuraduría Síndica emitió informe jurídico favorable para la aprobación del proyecto de Ordenanza de la Quinta Reforma a la Ordenanza de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda.

Que, la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 27 de abril de 2021 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 05 de mayo de 2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1587 de 31 de mayo de 2021.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales otorgadas en el artículo 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA
URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA**

En la Ordenanza 026-2003 incorpórese las siguientes reformas:

Artículo 1.- Incorpórese en el Art. 5 los incisos siguientes:

Todo proceso de habilitación del suelo, división o fraccionamiento observará las superficies y dimensiones mínimas de los lotes establecidas para cada predio en la zonificación.

Toda edificación deberá observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización Suelo (COS TOTAL) establecidos en la Ordenanza No. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de suelo del Cantón Rumiñahui, esta ordenanza y los instrumentos de la planificación territorial complementarios.

De existir varias edificaciones, el cálculo del COS corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de planta baja de todas las edificaciones aterrazadas y volúmenes edificados, conforme lo dispone la Ordenanza No. 002-2021.

Se prohíbe el fraccionamiento de los lotes de terreno que forman parte de la urbanización que no cumplan con el lote mínimo; así como la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Si el fraccionamiento, o construcción ha sido aprobado al margen de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 424, 470, 472, 474, la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de suelo del cantón Rumiñahui, y la Ordenanza de creación de la Urbanización “Prados de la Hacienda” y sus reformas, se presumirá de derecho la nulidad de aquella y no surtirá efecto alguno, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 2.- Incorpórese al final del Art. 19 los siguientes incisos:

La zonificación establece una norma urbana que determina la asignación de uso y ocupación del suelo para cada sector urbano, a la que deberán sujetarse las construcciones de la Urbanización

Prados de la Hacienda, de conformidad con el código alfanumérico compuesto por el código de uso del suelo y el código de ocupación de suelo.

Estas asignaciones tipologizadas constan en el Cuadro 13 y en el Mapa No. 4 de Zonificación del Suelo de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui o su respectiva reforma y anexos; y, se consignarán en el Informe de Normas Particulares:

En general la Urbanización se sujetará a;

- a) Todos los lotes que forman parte de la Urbanización Prados de la Hacienda serán destinados exclusivamente para vivienda de uso residencial conforme lo establece la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui y la Ordenanza de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda.
- b) Los propietarios y los futuros propietarios o compradores de los lotes de la urbanización, están obligados a cumplir y respetar todas y cada una de las disposiciones de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui, presente Ordenanza.
- c) Las construcciones de viviendas deberán respetar las disposiciones de la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui, en consecuencia, no podrá exceder las normas de ocupación del suelo (COS) y uso de suelo (CUS) y la densidad establecida en la Ordenanza de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda.
- d) Los lotes de terreno de la Urbanización Prados de la Hacienda que colindan con las Avenidas Mariana de Jesús y Panzaleo, deberán respetar el retito frontal de 5 metros hacia todas las vías conforme lo dispuesto en la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de suelo del Cantón Rumiñahui.
- e) Los propietarios de predios de la Urbanización que requieran construir a partir de la vigencia de la presente reforma deberán cumplir con las disposiciones de la Ordenanza de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda, la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui, y la presente Ordenanza reformativa, su incumplimiento será sancionado de acuerdo a la Ordenanza No. 002-2021.

Artículo 3.- A continuación del Art. 19, incorpórese los siguientes artículos innumerados:

Artículo.... Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 026-2003 de Creación de la Urbanización Prados de la Hacienda y la presente Ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por la Comisaría del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, de acuerdo a lo que establecen las leyes y ordenanzas vigentes en el cantón Rumiñahui.

Artículo....De las Sanciones. - El incumplimiento a la presente Ordenanza, será sancionado conforme lo establecido en la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui y demás normas vigentes.

Artículo.... Daños a los Bienes de uso Público.-Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, calles el infractor será sancionado de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui y demás normas vigentes.

Artículo 4.- Protocolización. - De conformidad con el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la presente Ordenanza y sus anexos se protocolizarán en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.

Una vez inscrita esta Ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui, la Urbanización "Prados de la Hacienda", deberá obligatoriamente entregar una copia inscrita en Secretaría General y una copia simple en Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.

Artículo 5.- Se mantienen inalterables los artículos de la Ordenanza 026-2003 que no han sido reformados por la presente Ordenanza, sin perjuicio de futuras reformas en lo que fuere técnica y legalmente factible.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Los propietarios actuales o futuros de los predios de la Urbanización Prados de la Hacienda deberán sujetarse a las disposiciones de las ordenanzas vigentes: la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo Ordenanza de creación de la Urbanización Prados de la Hacienda, en lo que no se oponga a las ordenanzas generales, así como a las disposiciones administrativas internas que demande la administración, conforme al Reglamento Interno de la Urbanización, las cuales deberán sujetarse en todo caso a las Ordenanzas Municipales vigentes y respetando la jerarquía normativa.

DISPOSICIÓN FINAL



ÚNICA: Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y Dominio Web y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 05 días del mes de julio del año dos mil veinte y dos.**



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE


MECHG/GSZV
05.07.2022



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, **05 de julio** de 2022.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **LA ORDENANZA DE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA.**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 28 de junio de 2022 (Resolución No. 2022-06-095), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 05 de julio de 2022 (Resolución No. 2022-07-102). LO CERTIFICO. -



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



PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 05 de julio 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 DE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA**, para la Sanción respectiva.



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



SANCIÓN

Sangolquí, 06 de julio 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 DE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA.** 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 alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA DE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 06 de julio de 2022.- LO CERTIFICO. -



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/GSZV
06.07.2022

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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

