

ORDENANZA No. 026-2017

ORDENANZA BASE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Cantón Rumiñahui experimenta un acelerado crecimiento poblacional que requiere de normas que regularicen y organicen el uso del suelo en el marco de las competencias que la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales por lo que es necesaria la aprobación del proyecto de Ordenanza de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2, con el objeto de urbanizar el lote de terreno con clave catastral No. 07.04.012.12.000 ubicado en el sector Santa Rosa de Lima de este Cantón, Parroquia Sangolquí, Provincia de Pichincha, toda vez que dicha Urbanización ha cumplido con todos los requerimientos técnicos y legales para su aprobación y que la misma guarda concordancia con las disposiciones legales vigentes.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

- Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador en sus numerales 1 y 2 literal a) en concordancia con los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;
- Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;
- Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que: *“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. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional. (...)”*;
- Que, el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: *“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 reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: *“Establecer el*

SECRETARÍA GENERAL

Montúfar 251 y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030
www.ruminahui.gob.ec



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 artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: *"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"; (...)* 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; en su orden. (...);

Que, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que: *"El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (...);"*

Que, el artículo 424 del COOTAD señala que: *"(...) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano."*

Que, el artículo 479 del COOTAD manifiesta que: *"(...) Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán"*



enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.”;

Que, el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: “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, los numerales 4 5, 6, 9, 10 y 11 del artículo 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señalan: “(...) 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 ambientalmente 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 eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.10.) Propiciar 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 artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe que: “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. (...)”;

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece lo siguiente: “(...) Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones

necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.”;

Que, el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria del 28 de noviembre de 2016 aprobó la Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2, contenida en la Certificación No. 2016-11-122-SG-GADMUR, la cual no fue inscrita oportunamente en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui conforme lo establece la Disposición Transitoria de la mencionada Ordenanza, por lo que es necesario dejar sin efecto dicha Ordenanza, aprobando una nueva Ordenanza a fin de que el urbanizador realice el trámite pertinente hasta la inscripción respectiva en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, en relación a la urbanización del lote de terreno con clave catastral No. 07.04.012.12.000.

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 COOTAD,

EXPIDE LA:

ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2

Artículo 1.- **Predio.**- La Urbanización Santa Rosa de Lima 2 se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número cero siete cero cuatro cero uno dos uno dos cero cero cero (07.04.012.12.000) ubicado en la calle Atuntaqui s/n, sector Santa Rosa de Lima, perteneciente a la Parroquia Sangolquí del Cantón Rumiñahui.

Artículo 2.- **Antecedentes de la Urbanización.**- La Urbanización Santa Rosa de Lima 2 se implantará en el terreno con clave catastral número cero siete cero cuatro cero uno dos uno dos cero cero cero (07.04.012.12.000) del lote de terreno signado con el número DOS (2) ubicado en el sector de Santa Rosa de Lima, calle Atuntaqui, perteneciente a la parroquia Sangolquí del Cantón Rumiñahui de propiedad de los señores María Clara, Jorge Eduardo, Alfredo, Antonio José y Roberto Morales Pallares en calidad de herederos de la causante María Elena Morales Pallares conforme se desprende del certificado de gravamen otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Rumiñahui que textualmente señala: FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES.- La causante María Elena Pallares Rivera adquirió la propiedad por transferencia de dominio a título de restitución fiduciaria hecho por el FIDEICOMISO Santa Rosa de Lima, representado por la fiduciaria Ecuador Fiduecuador S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, mediante escritura pública otorgada el seis de enero de dos mil once, ante la Notaria Trigésima Primera del Cantón Quito, Dra. Mariela Pozo Acosta, inscrita el diez y nueve de mayo de dos mil once; el Fideicomiso tradente adquirió por transferencia de dominio a título de Fideicomiso Mercantil realizado por la señora María Elena Pallares Rivera mediante escritura pública otorgada el veinte y seis de enero de dos mil cinco, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Dr. Roberto Salgado Salgado, inscrita el veinte y ocho de febrero de dos mil cinco; la señora María Elena Pallares adquirió en mayor extensión por

SECRETARÍA GENERAL

Montúfar 251 y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030
www.ruminahui.gob.ec



adjudicación efectuada en la partición celebrada con las señoras Margoth Pallares y Laura Pallares, mediante escritura pública otorgada el veinte de enero de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Ulpiano Gaybor Mora, inscrita el veinte y seis de febrero de mil novecientos setenta y uno. POSESIÓN EFECTIVA.- Mediante acta notarial otorgada el ocho de mayo de mayo de dos mil catorce ante la Notaria Décima Primera del Cantón Quito, Doctora Ana Solís Chávez, inscrita el dieciséis de junio del año dos mil catorce, se concede la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes dejados por la causante María Elena Pallares Rivera a favor de los señores Jorge Eduardo Morales Pallares, Alfredo Morales Pallares, Antonio José Morales Pallares, Roberto Morales Pallares y María Clara Morales Pallares, en calidad de hijos y herederos, dejando a salvo los derechos de terceros.

Artículo 3.- **Área de Lotes, Vías y Espacios Verdes.**- Los lotes de la Urbanización, vías, espacio verde y total del área, de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui tendrán las siguientes áreas:

ÁREA TOTAL A URBANIZAR		
ESPACIOS	AREA M2.	PORCENTAJE
• Área total del lote	8.767.18 m2	100.00%
• Área Útil	7.340.94 m2	
• Área de Vías	1.426.24 m2	
• Número total de lotes	12 lotes	
• Tamaño Medio de Lotes	537.20 m2	
• Tamaño Mínimo de Lotes	500.50 m2	

CONFORMACION DEL ÁREA ÚTIL Y ÁREA VERDE		
ESPACIOS	ÁREA M2.	PORCENTAJE
• Área Total	8767.18 m2	100.00%
• Área Útil	7.340.94 m2	83.73%
• 15% de Área Verde	1101.14 m2	15.00%
• Área Verde Existente	894.63 m2	12.20%
• Diferencia de área Verde	206.51 m2	2.80%

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS					
Nº LOTE	AREA m2	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	500.61	Lote Nº 2 27.50 m.	Calle B 27.50 m.	Calle Nº 2 18.30 m.	Sta. Rosa de Lima 3 18.30 m.
2	500.5	Lote Nº 3 27.50 m.	Lote Nº 1 27.50 m.	Calle 2 18.20 m.	Sta. Rosa de Lima 3 18.20 m.
3	500.5	Lote Nº 4 27.50 m.	Lote Nº 2 27.50 m.	Calle 2 18.20 m.	Sta. Rosa de Lima 3 18.20 m.
4	518.7	Lote Nº 5 27.88 m.	Lote Nº 3 27.50 m.	Calle 2 16.54 m.	Sta. Rosa de Lima 3 21.18 m.
5	620.26	Calle Atuntaqui 27.50 m.	Lote Nº 4 27.88 m. Calle 2 7.50 m.	Lote Nº 6 10.50 m Calle 2 7.50 m.	Sta. Rosa de Lima 3 18.26 m.
6	636.5	Calle Atuntaqui 36.30 m.	Área Verde 31.84 m	Lote Nº 7 18.24 m.	Lote Nº 5 10.50 m Calle 2 7.50 m

SECRETARÍA GENERAL

Montúfar 251 y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030
www.ruminahui.gob.ec

7	599.72	Calle Atuntaqui 28.64 m.	Lote N° 8 23.50 m Calle 2 5.00 m.	Sta. Rosa de Lima 1 18.24 m. Lote N° 8 10.00 m.	Área Verde 13.15 m. Lo N° 6 18.24
8	500.58	Lote N° 7 23.50 m	Lote N° 9 23.50 m.	Sta. Rosa de Lima 1 21.30 m.	Lote N° 7 10.00 m Ca 2 11.30 m.
9	500.58	Lote N° 8 23.50 m	Lote N° 10 23.50 m	Sta. Rosa de Lima 1 21.30 m.	Lote N° 10 10.00 m Calle 2 11. m
10	560	Lote N° 9 23.50 m Calle 2 5.00 m.	Calle B 28.50 m.	Lote N° 9 10.00 m Sta. Rosa de Lima 1 18.00 m.	Lote N° 11 28.00 m
11	504	Calle 2 18.00 m.	Calle B 18.00 m.	Lote N° 10 28.00 m	Lote N° 12 28.00 m
12	504.36	Calle 2 18.20 m.	Calle B 18.20 m.	Lote N° 11 28.00 m	Calle 2 28.00 m.
Área Verde y Comunal	894.63	Lote N° 6 31.84 m	Calle 2 26.20 m.	Lote N° 7 13.15 m Calle 2 12.60 m.	Calle 2 30.75 m

Artículo. 4.- Aporte de áreas verdes y comunales.- La Urbanización Santa Rosa de Lima 2 cumple con el área verde y comunal requerida conforme lo establecido en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo no obstante el urbanizador está sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y a lo dispuesto en la Ordenanza que regula los Proyectos de Urbanizaciones, Subdivisiones e Integraciones Parcelarias en el cantón Rumiñahui.

En tal virtud, los propietarios de la Urbanización transfieren a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui como aporte de área verde y comunal, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos conforme lo establece el artículo 479 del COOTAD, la superficie de: 894,63 m² de acuerdo al informe técnico de la Dirección de Planificación contenido en Memorando No. GADMUR-DP-2017-1431 de 11 de septiembre de 2017, áreas que contienen los siguientes datos técnicos:

Área verde y comunal:

Ubicación: Urbanización Santa Rosa de Lima 2
Superficie: 894,63 m²

Linderos:

Norte: Lote No. 6 en 31. 84 m
Sur: Calle 2 en 26, 20 m
Este: Lote No. 7 en 13, 15 m. Calle 2 en 12, 60 m.
Oeste: Calle 2 en 30,75 m

El cuidado y mantenimiento del área verde y comunal será responsabilidad de los moradores de la Urbanización.



- Artículo 5.- **Indivisibilidad**.- Los lotes producto de la Urbanización serán indivisibles y en consecuencia no serán susceptibles de subdivisiones futuras; condición que se incorporará en las escrituras de transferencia de dominio, en la inscripción en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, en las Fichas Catastrales; y, en los Certificados de Normas Particulares respectivos. En los lotes de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 únicamente se podrá implantar una unidad de vivienda por cada lote.
- Artículo 6.- **Caudal medio**.- Los derechos de dotación o conexión de los servicios de agua potable y alcantarillado deberán sujetarse a la Ordenanza Municipal de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado vigente. El caudal medio diario para la urbanización es de 0.47 lt. /seg, utilizarán tuberías de PVC-P Ø 63 mm U/Z 1,25 MPa y de acuerdo a los demás planos aprobados, en todas las demás disposiciones como derechos de acometida de medidores de agua potable y alcantarillado del cantón Rumiñahui se realizarán de conformidad con la aprobación de los planos del proyecto definitivo y las disposiciones legales, ordenanzas y reglamentos vigentes y aplicables.
- Artículo 7.- **Obras de infraestructura**.- La totalidad de las obras de infraestructura serán ejecutadas bajo exclusiva responsabilidad y a costa del urbanizador dentro de los plazos previstos en el cronograma de obras elaborado por el urbanizador que forma parte de la presente ordenanza y su ejecución se realizará únicamente sobre los terrenos de la Urbanización.
- Artículo 8.- **Plazo de ejecución de las obras de urbanización**.- La totalidad de las obras de infraestructura se ejecutarán según el cronograma presentado por los urbanizadores dentro de un plazo no mayor a veinte y seis semanas, contados a partir de la fecha de inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.
- Artículo 9.- **Garantía para ejecución de obras de infraestructura**.- Como garantía para la terminación de las obras de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 quedarán hipotecados y con prohibición de enajenar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui los lotes de terreno Nos. 1, 6, 11 y 12 de la mencionada Urbanización a fin de garantizar la ejecución de la totalidad de las obras de infraestructura de la urbanización.
- El urbanizador está en la obligación de ejecutar las obras de infraestructura en el plazo establecido en el Cronograma Valorado de Obras y, en caso de que no se hayan ejecutado las obras dentro del plazo establecido en el artículo 8 de la presente ordenanza, la Municipalidad, previo informe técnico de la Dirección de Fiscalización procederá a rematar los lotes hipotecados y con su producto ejecutará las obras que faltaren, salvo caso fortuito o fuerza mayor, legal y debidamente presentada por el urbanizador y comprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.
- Artículo 10.- **Hipoteca**.- La hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes de terreno entregados en garantía para la ejecución de las obras de infraestructura podrá levantarse parcialmente conforme el avance de las mismas y su levantamiento se realizará a petición del urbanizador, para lo cual obligatoriamente se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización en el que se justifique la suscripción de la respectiva acta de entrega recepción definitiva de las obras de los lotes que se requiere levantar la hipoteca, para cuyo efecto la Dirección de Fiscalización previamente podrá contar con los informes técnicos que se requieran para el efecto.
- Artículo 11.- **Tasas y contribuciones**.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui no exonerará de ninguna forma las tasas, contribuciones o derechos que se originen de la presente Ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la Ley.



Artículo 12.- **Sanciones.**- En caso de retraso injustificado en la ejecución de las obras de infraestructura dentro de los plazos establecidos por el urbanizador en el cronograma aprobado por la Dirección de Fiscalización, el urbanizador pagará a la Municipalidad una multa diaria no reembolsable correspondiente al uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, para cuyo efecto la Dirección de Fiscalización notificará a la Dirección Financiera a fin de que emita el título de crédito respectivo y proceda al cobro el plazo máximo de treinta días a partir de la notificación de la misma, cobro que de ser necesario se realizará mediante la vía coactiva.

Concluido el plazo para la terminación y entrega de las obras de urbanización y si la multa sobrepasare el cinco por ciento (5%) del presupuesto actualizado de las obras faltantes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui hará efectiva la Garantía rendida, a través del remate de los lotes de terreno entregados en garantía y con la suma recaudada procederá a la ejecución de las obras de infraestructura por administración directa o por contrato a través de la Dirección competente.

Artículo 13.- **Convenio de Fiscalización de obras de infraestructura.**- El urbanizador se obliga a suscribir con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui el Convenio de Fiscalización de obras de infraestructura, por un monto equivalente al 4% del costo total de las obras, excepto el costo de los proyectos eléctricos y telefónico, pagadero en forma proporcional al avance de obras y presupuestos actualizados a la fecha de pago.

En el caso de que el urbanizador contare con fiscalización particular esta igualmente estará sometida a la Dirección de Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Para el control de las obras la Dirección de Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui realizará el control de calidad en el momento y en el ámbito que juzgare idóneos la municipalidad, principalmente vigilará los diseños aprobados por el Municipio y en especial los siguientes aspectos: control de compactación de materiales de mejoramiento; sub-bases y bases, control de capa rodadura, control de hormigón de bordillos, etc.; así como también control de mortero ligante para muros de mampostería, control de tuberías de agua potable y alcantarillado: control de métodos constructivos.

Los gastos que demanden la realización de ensayos correrán a cargo del urbanizador.

Artículo 14.- **Recepción de obras.**- La recepción de obras de infraestructura será de tres clases:

- a) Parciales
- b) Provisionales; y,
- c) Definitiva

El urbanizador podrá solicitar la Recepción Parcial de las obras de infraestructura, para cuyo efecto obligatoriamente se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, el cual verificará que las obras de infraestructura cuenten con la suscripción de las respectivas actas de las obras dentro de los plazos establecidos, así mismo podrá solicitar la recepción provisional de las obras de infraestructura.

La recepción definitiva de las obras se realizará dentro de seis meses posteriores a la última recepción provisional, con la finalidad de verificar la calidad de las mismas y siempre que las obras de infraestructura no presenten ningún reparo y se hayan cumplido las observaciones constantes en las actas de entrega recepción provisional.

Mientras no se haya efectuado la entrega de recepción definitiva el urbanizador deberá realizar el mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas.

Artículo 15.- **Nomenclatura.**- El urbanizador pondrá en consideración del Concejo Municipal de Rumiñahui para su análisis y aprobación la nomenclatura de las calles y áreas verdes de la urbanización una vez concluidos los bordillos.

Artículo 16.- **Mejoras a terceros.**- Si se ejecutaren obras de urbanización que beneficien a terceras personas colindantes con el terreno urbanizado, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui basándose en el informe de la Dirección de Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui inmediatamente de concluidas tales obras dispondrá que esos valores se cobren a los terceros beneficiarios, como contribución especial de mejoras, valores que serán compensados en los pagos de impuesto predial.

Artículo 17.- **Construcción de viviendas.**- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui autorizará la construcción de viviendas siempre y cuando se cumplan con las condiciones estipuladas en la normativa legal vigente; en tal virtud, se autorizará la construcción de viviendas cuando la urbanización cuente con los servicios básicos de infraestructura incluido vías, aceras y siempre que dichas obras cuenten con el acta entrega recepción definitiva, la cual podrá ser parcial conforme lo estipula el artículo 14 de la presente Ordenanza y para cuyo efecto se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui.

Artículo 18.- **Normas relativas al uso de suelo.**- Las construcciones que se levanten en los lotes de terreno de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 se sujetarán a las especificaciones técnicas determinadas en la normativa legal vigente, en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui, la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Cantón Rumiñahui, la Ordenanza que regula los Proyectos de Urbanizaciones, Subdivisiones, Reestructuraciones e Integraciones Parcelarias del cantón Rumiñahui y demás normativa conexas y aplicable.

El uso de suelo será destinado exclusivamente para vivienda mas no para comercio.

Artículo 19.- **Documentos habilitantes.**- Forman parte de esta ordenanza los siguientes documentos:

- a) Planos aprobados por las Direcciones de Planificación, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, Fiscalización, Bomberos y las Empresas Eléctrica y Telefónica.
- b) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad donde se certifica que el lote número DOS (2) con la clave catastral número cero siete cero cuatro cero uno dos dos cero cero (07.04.012.12.000) es de propiedad de los señores Jorge Eduardo Morales Pallares, Alfredo Morales Pallares, Antonio José Morales Pallares, Roberto Morales Pallares y María Clara Morales Pallares.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio de Rumiñahui.
- d) Cronograma valorado de obras.
- e) Reglamento Interno de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: **Protocolización e inscripción de la Ordenanza.**- El urbanizador se compromete en el término de 60 (sesenta) días contados a partir de la notificación de la presente Ordenanza a protocolizarla conjuntamente con el Reglamento Interno de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 y todos sus documentos habilitantes en una Notaría pública e inscribirla en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, a fin de que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso

público, verdes y comunales incluidas todas las instalaciones de servicios públicos a favor del Municipio de Rumiñahui, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; caso contrario, el Concejo Municipal revocará la presente ordenanza notificándose a la Comisaría Municipal para que inicie las acciones legales pertinentes.

SEGUNDA: Los datos técnicos y planos de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 son de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores por lo que corresponde a estos poner en conocimiento la presente ordenanza a los propietarios de los lotes de terreno a fin de que tomen en cuenta las especificaciones técnicas para la construcción de viviendas y demás disposiciones inherentes a la aplicación de la presente Ordenanza.

TERCERA: De conformidad con lo dispuesto en la ordenanza que regula los Proyectos de Urbanizaciones, Subdivisiones e Integraciones Parcelarias en el Cantón Rumiñahui, los 12 lotes de terreno de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 son indivisibles, cuya condición se incorporará en la Protocolización, Inscripción en el Registro de la Propiedad, Fichas Catastrales y Certificado de normas Particulares.

CUARTA: El mantenimiento de las áreas verdes y comunales entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui será responsabilidad del Municipio con el aporte de los copropietarios de la Urbanización Santa Rosa de Lima 2 y de la comunidad beneficiaria, quienes tienen la obligación de cuidar las instalaciones a fin de evitar su acelerado deterioro.

QUINTA: En todo lo no dispuesto en la presente Ordenanza se sujetará a las disposiciones legales vigentes y a la jerarquía normativa dispuesta en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA: Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su Sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y Dominio Web de la Institución, de conformidad con lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA: Disponer a Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui margine en la Ordenanza No. 007-2017, discutida y aprobada en Sesiones Ordinarias del 24 de abril y 02 de mayo de 2017, y sancionada por el señor Alcalde el 03 de mayo de 2017, una razón de no validez por cuanto esta no se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui dentro del término previsto en la disposición transitoria de dicha ordenanza.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.**


Ing. Héctor Jácome Manríza
ALCALDE




Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO



PLM/MPSE
18. DIC. 2017



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

Sangolquí, 18 de diciembre de 2017.- El infrascrito Secretario General, Encargado, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 11 de diciembre 2017 (Resolución No. 2017-12-247), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 18 de diciembre de 2017 (Resolución No. 2017-12-257). **LO CERTIFICO.-**

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 18 de diciembre de 2017.- **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 CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2**, para la sanción respectiva.

Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

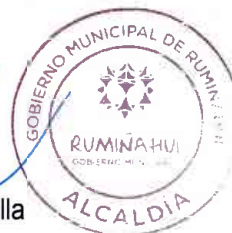


SANCIÓN

Sangolquí, 18 de diciembre de 2017.- **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 CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2**. Además dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Héctor Jacome Mantilla
ALCALDE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**



SECRETARÍA GENERAL

Montúfar 251 y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030
www.ruminahui.gob.ec

Proveyó y firmó el señor Ingeniero Héctor Jácome Mantilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 18 de diciembre de 2017.- **LO CERTIFICO.**-



Dr. Pablito Layedra Molina
SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



0
up

PLM/MPSE
18.DIC.2017