



## ORDENANZA No. 003-2020

### 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, contexto dentro del cual es necesario la aprobación del proyecto de ordenanza de la urbanización Santa Rosa de Lima 7 con el objeto de urbanizar el lote de terreno con clave catastral No. 070401217000 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 DE RUMIÑAHUI

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone 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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”

**Que**, el Art. 240 de la Carta Magna, prescribe: “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. 54 letra c) del Código ibídem manifiesta: “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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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**, el Art. 57 letra a) del COOTAD, señala: “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 de la norma ibídem, dispone: “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. Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes. El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.

**Que**, el Art. 323 letras a); b); y, c) del COOTAD, señala: “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. En las juntas parroquiales rurales se requerirá de dos sesiones en días distintos para el debate y aprobación de acuerdos y resoluciones en los siguientes casos: a) Aprobación del plan de desarrollo parroquial y de ordenamiento territorial; b) Aprobación del plan operativo anual y su

presupuesto, previo criterio favorable el consejo de planificación; y, c) Acuerdos que impliquen participación en mancomunidades o consorcios. Una vez aprobados se dispondrá su publicación y difusión a fin de asegurar que puedan ser conocidos por toda la población de la parroquia.

**Que**, el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala: “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. Posterior a su promulgación, remitirá en archivo digital las gacetitas oficiales a la Asamblea Nacional. El Presidente de la Asamblea Nacional dispondrá la creación de un archivo digital y un banco nacional de información de público acceso que contengan las normativas locales de los gobiernos autónomos descentralizados con fines de información, registro y codificación. La remisión de estos archivos se la hará de manera directa o a través de la entidad asociativa a la que pertenece el respectivo nivel de gobierno. La información será remitida dentro de los noventa días posteriores a su expedición.”

**Que**, el Art. 424 del COOTAD, dispone: “Área verde, comunitaria y vías.- 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. [...]

**Que**, el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Art. 479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- 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, verdes y comunales, 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 Art. 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone: “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.”



**Que**, el Art. 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, manifiesta: “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 en 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**, el Art. 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: “Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. 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**, a través de la Certificación No. 2019-07-025-SG-GADMUR de 02 de julio de 2019 que contiene la Resolución No. 2019-07-041 de 02 de julio de 2019, el Concejo Municipal aprobó el Proyecto Definitivo de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, mediante memorando GADMUR-DGT-2019-1669-M de 26 de julio de 2019, la Dirección de Gestión Territorial remitió a la Procuraduría Síndica el expediente aprobado de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7 para la elaboración del proyecto de Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, a través del memorando GADMUR-PS-2019-0920-M de 11 de septiembre de 2019, la Procuraduría Síndica solicitó a la Dirección de Gestión Territorial remitir el informe técnico relacionado con el proyecto de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, con el memorando GADMUR-DGT-2019-2938-M de 03 de octubre de 2019, la Dirección de Gestión Territorial del GADMUR remitió a la Procuraduría Síndica el informe técnico que sirvió de base para la aprobación por parte del Concejo Municipal del Proyecto de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, mediante el memorando No. GADMUR-PS-2019-1233 de 15 de noviembre de 2019, Procuraduría Síndica solicitó a la Dirección de Gestión Territorial del GADMUR, rectificación del cuadro general del proyecto, conformación del área útil, área verde y comunal y el cuadro de áreas y linderos de los lotes del proyecto de la urbanización Santa Rosa de Lima 7, en razón de que existen inconsistencias entre el informe técnico y los planos aprobados.

**Que**, a través del memorando No. GADMUR-DGT-2019-3862-M de 02 de diciembre de 2019, la Dirección de Gestión Territorial remitió a Procuraduría Síndica la rectificación del cuadro general del proyecto, conformación del área útil, área verde y comunal y el cuadro de áreas y linderos de los lotes de la urbanización, mismos que se incorporaron al proyecto de la presente Ordenanza.

**Que**, a través del oficio s/n de 08 de enero de 2020, el señor Arq. Alfredo Morales Pallares, solicitó a Procuraduría Síndica del GADMUR, solicito que para la garantía de la construcción de las obras de infraestructura del proyecto de Urbanización Santa Rosa de Lima 7 se considere la hipoteca de los lotes de terreno Nos. 03; 08; 09; y, 10 que forman parte del proyecto urbanístico antes referido.

**Que**, a través del memorando No. GADMUR-PS-2020-0062-M de 16 de enero de 2020, Procuraduría Síndica del GADMUR, solicitó a la Dirección de Avalúos y Catastros se emita un informe técnico en el cual se certifique el valor del metro cuadrado correspondiente al predio



con clave catastral No. 07.04.012.17.000, objeto del proyecto de Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, a través del memorando No. GADMUR-DAC-2020-0099-M de 23 de enero de 2020, la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR, remitió a Procuraduría Síndica el informe en el cual comunica el valor del metro cuadrado correspondiente al predio con clave catastral No. 07.04.012.17.000, objeto del proyecto de Urbanización Santa Rosa de Lima 7, a fin de cuantificar a través de la dirección competente la cantidad de lotes producto del proyecto de urbanización a ser hipotecados a favor de la municipalidad en garantía de la construcción de las obras de infraestructura.

**Que**, mediante el memorando GADMUR-PS-2020-0144-M de 29 de enero de 2020, la Procuraduría Síndica del GADMUR, solicitó a la Dirección de Gestión Territorial se elabore el presupuesto valorado para hipoteca de lotes en garantía de la construcción de las obras de infraestructura del proyecto de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7, a fin de establecer si los lotes que solicita el urbanizador cubren el valor de las obras de infraestructura, previo a continuar con el trámite pertinente.

**Que**, mediante el memorando GADMUR-DGT-2020-0392-M de 29 de enero de 2020, la Dirección de Gestión Territorial remitió a Procuraduría Síndica el informe con el presupuesto valorado relacionado con la garantía (hipoteca) para la construcción de las obras de infraestructura del proyecto de Urbanización Santa Rosa de Lima 7.

**Que**, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui es una institución de derecho público, entre cuyas competencias está la de regular el uso de suelo en el cantón Rumiñahui a través del Concejo Municipal; y,

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,

**En ejercicio de las atribuciones legales otorgadas por los artículos 238 y 240 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:**

**LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA “URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 7”**

**Artículo 1.- Predio.-** La Urbanización Santa Rosa de Lima 7 se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número cero siete cero cuatro cero uno dos uno siete cero cero cero



(070401217000) ubicado en la calle Atuntaquí s/n, sector Santa Rosa de Lima, perteneciente a la parroquia Sangolquí del cantón Rumiñahui.

**Artículo 2.- Antecedentes del predio a Urbanizarse.-** La urbanización Santa Rosa de Lima 7 se implantará en el terreno con clave catastral número cero siete cero cuatro cero uno dos uno siete cero cero cero (070401217000) del lote de terreno signado con el número SIETE (7) ubicado en el sector de Santa Rosa de Lima, calle Atuntaquí, 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 únicos herederos de la causante María Elena Pallares Rivera según consta de la Posesión Efectiva celebrada ante la Notaria Pública Décima Primera del cantón Quito, Doctora Ana Solís Chávez, el ocho de mayo de dos mil catorce, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui el dieciséis (16) de junio de dos mil catorce.- 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD.- Folio Real: Lote de terreno signado con el número SIETE (7), ubicado en el sector “Santa Rosa de Lima” calle Atuntaquí, perteneciente a la parroquia Sangolquí de éste Cantón.- LINDEROS Y SUPERFICIE: Los linderos, tomados de la inscripción de la protocolización del Informe Técnico No. GADMUR-DAC—2018-1136, son: NORTE: 102.20 metros, con CALLE “B”; sur: En 101.30 metros, con Santa Rosa de Lima No. 9; ESTE: en 82.00 metros, con Santa Rosa de Lima No. 8; OESTE: en 82:00 metros con Santa Rosa de Lima No. 6. Área actual en campo: OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS COMA NOVENTA METROS CUADRADOS (8.342,90 m<sup>2</sup>). 2.- PROPIETARIO (S) – Folio Personal: Señora MARÍA ELENA PALLARES RIVERA, casada.- 3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES.- Folio Cronológico: La causante María Elena Pallares Rivera adquirió el mega lote de terreno signado con el número SIETE (7) ubicado en el sector Santa Rosa de Lima, calle Atuntaquí, perteneciente a la parroquia Sangolquí, de este cantón, adquirido por transferencia de dominio a título de Restitución Fiduciaria efectuado Fideicomiso Santa Rosa de Lima, representado por la fiduciaria Ecuador Fideuecuador 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; Rectificada y regularizada sus linderos y superficie mediante Informe Técnico No. GADMUR-DAC-2018-1136, suscrito por el Funcionario Directivo de Avalúos y Catastros del GADMUR, de fecha catorce de septiembre del dos mil dieciocho y protocolizado el veinte y uno de septiembre de dos mil dieciocho. El Fideicomiso tradente adquirió por transferencia de dominio a título de Fideicomiso Mercantil efectuada 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 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. 4.- GRAVAMENES Y OBSERVACIONES: Bajo el Repertorio número tres mil cincuenta y dos, con fecha dieciséis de junio de dos mil catorce se halla inscrita la Posesión Efectiva proindiviso de los bienes



dejados por la causante MARIA ELENA PALLARES RIVERA. Y bajo repertorio número cuatro mil setenta y cinco, con fecha once de septiembre del dos mil dieciocho, se halla inscrita la posesión efectiva de los bienes muebles e inmuebles, dejados por la causante señora: MARIA CLARA MORALES PALLARES a favor de los señores, PAULA MORALES MORALES, MARIA HELENA MORALES MORALES, ROBERTO JOSÉ MORALES MORALES, hijos de la causante señora MARIA CLARA MORALES PALLARES y el señor ROBERTO MORALES DEL CORRAL como cónyuge sobreviviente con derecho a gananciales. Y dejando el derecho que puedan tener terceras personas.

**Artículo 3.- Área de Lotes, Vías y Espacios Verdes.-** Los lotes de la urbanización, vías, áreas verdes y comunales y el total del área a urbanizarse, de acuerdo a los planos aprobados por el GADMUR tendrán las siguientes áreas:

CUADRO GENERAL DE AREA Y LINDEROS DEL LOTE- 7				
AREA M2	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
8.342,90 M2	Calle B. 102,20 m.	Santa Rosa de Lima No. 9 101,30 m.	Santa Rosa de Lima No. 8 82,00 m.	Santa Rosa de Lima No. 6. 82,00 m.

CUADRO DE ÁREAS GENERALES DEL PROYECTO		
DENOMINACION.	ÁREA M2.	PORCENTAJE
Área total del lote a Urbanizar	8.342,90 m2	100.00 %
Área Útil	7.075,89 m2	84,81 %
Área de Vías	1.267,01 m2	15,19 %
Número total de lotes	13 lotes	
Tamaño Promedio de Lotes	546,77 m2	
Tamaño Mínimo de Lotes	500.00 m2	

ESPACIO  
EN  
BLANCO



## 2.2- CONFORMACIÓN DEL ÁREA ÚTIL – ÁREA VERDE Y COMUNAL

DENOMINACION.	ÁREA M2.	PORCENTAJE
Área Útil	7.075,89 m2	100,00 %
Área Verde y Comunal	1.061,38 m2	15,00 %

## 2.3- ÁREAS Y LINDEROS

CUADRO DE AREAS Y LINDEROS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACION					
Nº LOTE	AREA m2	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
7-1	501,36	Calle B 25,52 m.	Lote 7-2 25,52 m	Santa Rosa de Lima Nº 8 19,75 m.	Calle 7 19,75 m.
7-2	501,47	Lote 7-1 25,52 m	Lote 7-3 24,86 m Calle 7 0,66 m.	Santa Rosa de Lima Nº 8 19,75 m.	Calle 7 18,43 m.
7-3	754,14	Lote 7-2 24,86 m	Santa Rosa de Lima Nº 9 15,07 m. Área Verde y Comunal Lote 7- 12. 12,62 m.	Santa Rosa de Lima Nº 8 42,50 m.	Calle 7 14,37 m. Área Verde y Comunal Lote 7-12. 30,53 m.
7-4	502,42	Calle 7 15,00 m.	Santa Rosa de Lima Nº 9 15,00 m.	Área Verde y Comunal Lote 7-12. 33,50 m.	Lote 7-5 33,50 m
7-5	502,42	Calle 7 15,00 m.	Santa Rosa de Lima Nº 9 15,00 m.	Lote 7-4 33,50 m	Lote 7-6 33,50 m
7-6	502,42	Calle 7 15,00 m.	Santa Rosa de Lima Nº 9 15,00 m.	Lote 7-5 33,50 m	Lote 7-7 33,50 m

7-7	508,83	Calle 7 15,38 m.	Santa Rosa de Lima N° 9 15,00 m.	Lote 7-6 33,50 m	Santa Rosa de Lima N° 6 33,50 m.
7-8	508,91	Calle B 15,38 m.	Calle 7 15,00 m.	Lote 7-9 33,50 m	Santa Rosa de Lima N° 6 33,50 m.
7-9	577,51	Calle B 15,00 m.	Calle 7 15,00 m.	Lote 7-10 38,50 m	Lote 7-8 33,50 m Calle 7 5,00 m.
7-10	577,51	Calle B 15,00 m.	Calle 7 15,00 m.	Lote 7-11 38,50 m	Lote 7-9 38,50 m
7-11	577,52	Calle B 15,00 m.	Calle 7 15,00 m.	Acera de Circulación 38,50 m	Lote 7-10 38,50 m
7-12 Área Verde y Comunal	816,33	Calle 7 14,51 m. Lote N° 7-3 12,62 m	Santa Rosa de Lima N° 9 26,23 m.	Lote 7-3 30,53 m	Lote 7-4 33,50 m
7-13 Área Verde y Comunal	245,05	Calle B 6,30 m.	Calle 7 6,30 m.	Calle 7 38,50 m.	Acera de Circulación 40,00 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 en concordancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y artículo 19 de la Ordenanza que Regula los Proyectos de Urbanizaciones, Subdivisiones, Reestructuraciones e Integraciones Parcelarias en el cantón Rumiñahui y lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo y demás disposiciones contenidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Los Urbanizadores 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, los lotes 12 y 13 que corresponden a la superficie total de 1.061,38 m<sup>2</sup> de acuerdo al informe técnico de la Dirección



de Gestión Territorial contenido en el memorando GADMUR-DGT-2019-1018-M de 20 de junio de 2019, áreas que contienen los siguientes datos técnicos:

**Área verde y comunal:**

Ubicación: Urbanización Santa Rosa de Lima 7  
Lote: 7-12 Área Verde y Comunal, superficie: 816,33

**Linderos:**

Norte: Calle 7 en 14,51 m, Lote No. 7-3 en 12,62 m  
Sur: Santa Rosa de Lima No. 9 en 26,23 m  
Este: Lote No. 7-3 en 30,53 m.  
Oeste: Lote 7-4 en 33,50 m

**Área verde y comunal:**

Ubicación: Urbanización Santa Rosa de Lima 7  
Lote: 7-13 Área Verde y Comunal, superficie: 245,05

**Linderos:**

Norte: Calle B en 6,30 m  
Sur: Calle 7 en 6,30 m  
Este: Calle 7 en 38,50 m.  
Oeste: Acera de circulación en 40,00 m

El cuidado y mantenimiento del área verde y comunal será responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con el apoyo 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 del Registro de la Propiedad, en las fichas catastrales; y, en los certificados de normas particulares respectivos. En los lotes de la urbanización Santa Rosa de Lima 7 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. De acuerdo al informe técnico de la Dirección de Agua Potable, se aprueba la construcción del sistema de agua potable tomando en consideración los datos resultados del estudio Hidrosanitario, los mismos que son: La Red de agua potable está conformada por tuberías PVC-P 1.25 MPa U/E en diámetros de 63 mm, se considera el pago de los derechos de dotación en función del caudal medio calculado igual a 0.17 lit/seg. La conexión de la malla de distribución se la realizará a la matriz que construirá la Urbanización Santa Rosa de Lima 7, ubicada en la calle B (Ø 63 mm PVC-P U/E 1.25 Mpa) hasta el punto de interconexión señalado en planos. La malla de distribución en la Urbanización es de tipo cerrada con tubería de PVC- P U/Z, se instalarán en la malla válvulas de compuerta que aseguren procesos de mantenimiento y reparación sin llegar a la suspensión total del servicio de distribución de agua potable. En todas las demás disposiciones como derechos de acometida de medidor de agua potable y derecho de acometida de alcantarillado, estos 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 valorado 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 7 quedarán hipotecados y con prohibición de enajenar a favor del GADMUR, los lotes de terreno Nos. 03; 08; 09; y, 10 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 GADMUR.

**Artículo 10.- Hipoteca.-** El levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes de terreno entregados en garantía para la ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7 será de dos clases:

1. Parcial, y,
2. Total.

La hipoteca podrá levantarse a petición del urbanizador, para lo cual obligatoriamente se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización del GADMUR.

Se podrá levantar de forma parcial la hipoteca y prohibición de enajenar de los predios hipotecados y prohibidos de enajenar en garantía de la construcción de las obras de infraestructura, para lo cual obligatoriamente se deberá contar con las actas de entrega recepción correspondientes respecto de la parte proporcional de los lotes que requieren levantar la hipoteca; se autorizará el levantamiento de hipoteca y prohibición de enajenar siempre que los lotes sujetos a levantamiento cuenten con las condiciones de habitabilidad. Aquellos predios que no cuenten con las obras de infraestructura no serán sujetos de levantamiento de hipoteca ni de la prohibición de enajenar.

Por otra parte, la Urbanización deberá garantizar el equipamiento de áreas verdes y comunales a través de la hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes que sean necesarios para cumplir con dicha obligación, para cuyo efecto cuando únicamente falte el equipamiento de áreas verdes y comunales el GADMUR deberá asegurarse de contar con la hipoteca y prohibición de enajenar de el o los lotes que garanticen el valor de la construcción y/o equipamiento de dichas áreas.

**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 que forma parte de la presente Ordenanza, 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 en 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 GADMUR 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 GADMUR 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 eléctrico y telefónico. El valor de la fiscalización será pagado 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 GADMUR.

La Dirección de Fiscalización del GADMUR 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 dos clases:

- a) Provisionales; y,
- b) Definitivas.

Podrán realizarse recepciones provisionales, previo requerimiento del urbanizador y aceptación de la Dirección de Fiscalización del GADMUR, particular que constará en la respectiva acta.

La recepción de obras definitivas se podrá autorizar siempre y cuando se cuente con las actas de entrega recepción provisional, de las obras de infraestructura de la urbanización; en caso de existir observaciones en las actas provisionales, se verificará que estas hayan sido subsanadas por los urbanizadores, previo a la firma de las actas definitivas.

El acta entrega recepción definitiva de las obras, sea esta de una parte proporcional o de la totalidad de los lotes que conforman la urbanización Santa Rosa de Lima 7 se realizará en 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, sea esta de una parte proporcional o de la totalidad de los lotes de la urbanización, el urbanizador deberá realizar el mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas.

Los lotes hipotecados para el cumplimiento de las obras de equipamiento comunitario de las áreas verdes y comunales no serán sujetos de levantamiento de hipoteca hasta que se cuente con las actas de entrega recepción definitiva de dichas obras.

**Artículo 15.- 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 GADMUR basándose en el informe de la Dirección de Fiscalización del GADMUR 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 16.- Construcción de viviendas.** - El GADMUR autorizará la construcción de viviendas siempre y cuando se cumplan con las condiciones estipuladas en la normativa legal vigente; es decir la construcción de viviendas deberá autorizarse cuando los predios cuenten con todas las obras de infraestructura, y siempre que dichas obras cuenten con las respectivas actas de entrega recepción, para cuyo efecto se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización del GADMUR.

**Artículo 17.- Normas relativas al uso de suelo:** Las construcciones que se levanten en los lotes de terreno de la urbanización Santa Rosa de Lima 7 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 aplicables vigentes.

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

**Artículo 18.- 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) Cronograma valorado de obras.

**DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA: Protocolización e inscripción de la ordenanza.-** El urbanizador se compromete en el término de 60 días contados a partir de la notificación de la presente ordenanza a protocolizarla conjuntamente con los documentos establecidos en el artículo 18 de la presente Ordenanza, en una notaría pública e inscribirla en el Registro 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 COOTAD caso contrario el Concejo Municipal revocará la presente ordenanza.

**SEGUNDA:** Los datos técnicos y planos de la urbanización Santa Rosa de Lima 7 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 el artículo 21 de la Ordenanza 003-2015 que Regula los Proyectos de Urbanizaciones, Subdivisiones e Integraciones Parcelarias en el Cantón Rumiñahui, todos los lotes que conforman la Urbanización Santa Rosa de Lima 7 son indivisibles, cuya condición se incorporará en la 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 propietarios de los lotes de la Urbanización Santa Rosa de Lima 7 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 TRÁSITORIA:**

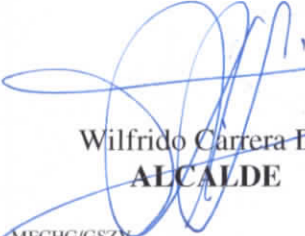
**PRIMERA: Entrega de copia certificada y simple de la Ordenanza.-** Una vez protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad la presente Ordenanza, el urbanizador está en la obligación de entregar a su costa en el plazo máximo de 30 días una copia certificada de la Ordenanza a la Secretaría General del GADMUR; y, una copia simple de la Ordenanza a la Procuraduría Síndica, a fin de que se realice los trámites administrativos pertinentes para la inscripción en el catastro Municipal de las áreas verdes y comunales entregadas a favor del GADMUR.




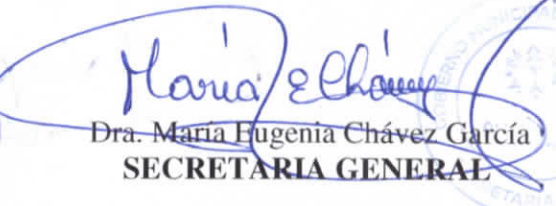
### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA: Vigencia:** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con lo que establece 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 veinte días del mes de febrero del año dos mil veinte.**

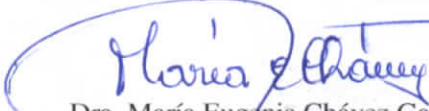
  
Wilfrido Carrera Díaz  
ALCALDE


  
Dra. María Eugenia Chávez García  
SECRETARIA GENERAL

  
MECHG/GSZV  
20.02.2020

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

Sangolquí, 20 de febrero de 2020.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 7**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 11 de febrero de 2020 (Resolución No. 2020-02-018), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 18 de febrero de 2020 (Resolución No. 2020-02-026). LO CERTIFICO.-

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






ORDENANZA 002-2020  
ADMINISTRACIÓN 2019-2023  
ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA  
ROSA DE LIMA 7



Página 18


**PROCESO DE SANCIÓN**

Sangolquí, 20 de febrero de 2020.- **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 que **ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 7**, para la Sanción respectiva.

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

**SANCIÓN**

Sangolquí, 20 de febrero de 2020.- **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 7**. 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

WILFRIDO CARRERA DIAZ  
ALCALDE  
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**SECRETARÍA GENERAL**  
Montúfar 251y Espejo  
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031  
[www.ruminahui.gob.ec](http://www.ruminahui.gob.ec)

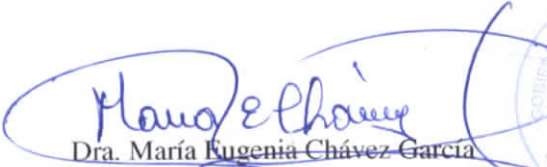



ORDENANZA 002-2020  
ADMINISTRACIÓN 2019-2023  
ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA  
ROSA DE LIMA 7



Página 19

Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 7** en la fecha antes indicada. Sangolquí, 20 de febrero de 2020.- LO CERTIFICO.-

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



MECHG/GSZV  
20.02.2020

WILFRIDO CARRERA DIAZ  
ALCALDE  
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

**SECRETARÍA GENERAL**  
Montúfar 251y Espejo  
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031  
[www.ruminahui.gob.ec](http://www.ruminahui.gob.ec)