



ORDENANZA BASE
004-2014

ORDENANZA No. 009-2020 CUARTA REFORMA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Rumiñahui conforma la conurbación más importante del país; sus asentamientos poblacionales son contiguos a cantones aledaños como el Distrito Metropolitano de Quito y Mejía y por ello, el crecimiento poblacional de Rumiñahui ha ido de la mano con sus cantones vecinos.

Con la finalidad de afrontar el crecimiento poblacional y el desarrollo urbanístico de Rumiñahui, se han emprendido y promovido varios proyectos arquitectónicos con fines de vivienda residencial. De esta manera, los rumiñahuenses pueden acceder a varias opciones de vivienda rodeada por un clima privilegiado, hermosos paisajes, diversidad cultural y comercial y todas las comodidades que brinda este cantón.

Mediante Ordenanza Municipal No. 004-2014 discutida en primer debate el 02 de abril de 2014, en segundo debate el 03 de abril de 2014 y sancionada el 04 de abril de 2014, se aprobó la creación de la Urbanización Santa Clara, proyecto urbanístico que se encuentra ubicado en el sector de la ex hacienda Santa Clara y conformado por 185 lotes. El proyecto cuenta con varias entregas parciales de las obras de urbanización, realizadas a la Municipalidad, registrando un avance del 80% conforme lo ha certificado el informe de fiscalización No. GADMUR-DIFIS-2017-0113 de fecha 7 de febrero de 2017.

El proyecto inicial aprobado por el cuerpo normativo antes indicado contempla, en su artículo 3, el cuadro de áreas de todas las zonas que comprende la Urbanización, incluyendo las zonas comunales, además de los linderos de los 185 lotes que la conforman. En la medida que el proyecto fue avanzando surgió la necesidad de realizar mejoras en las zonas comunales de la Urbanización, como la construcción de la casa comunal, parques recreativos, lagunas, etc, todo ello con la finalidad de armonizarlas con las condiciones reales de topografía de la Urbanización y para brindar mayor comodidad a sus actuales y futuros propietarios. Estas adecuaciones se tradujeron en la modificación parcial del cuadro de áreas contenido en el artículo 3 de la Ordenanza No. 004-2014 y, como resultado, varió el área verde del parque urbano 01 y el área del equipamiento, sin que esto haya afectado al porcentaje total (17.2%) de áreas comunales aprobadas para la Urbanización.

Mediante solicitud de fecha 11 de abril de 2019, presentada ante el GADMUR el 12 de abril de 2019, la compañía Frial Cía. Ltda., promotora de la Urbanización, solicitó al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui -GADMUR- la entrega de las obras de urbanización en virtud de haberlas finalizado, entrega que se aplazó por el trámite de unificación de dos lotes comunales a fin de poder obtener la aprobación de los planos modificatorios en los que se reflejan las obras y adecuaciones de las zonas comunales mencionadas anteriormente; por este motivo y con la finalidad de

adecuar las normas jurídicas a la realidad de los acontecimientos, existe la necesidad de modificar, de manera parcial, la ordenanza antes mencionada.

**EL CONCEJO MUNICIPAL
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DE RUMIÑAHUI
CONSIDERANDO:**

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador numerales 1, 2 literal a), en concordancia con los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 (COOTAD), determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: (...) *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 artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.
- Que,** el literal a) y x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala como Atribuciones del Concejo Municipal: *“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 (COOTAD), 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 (COOTAD), 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 2 de la Ley 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**, el artículo 3 numerales 4 5, 6, 9, 10 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina que: *“(...) 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**, la Ordenanza Municipal No. 004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara fue discutida por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Ordinaria del 02 de abril del 2014 y en segundo debate en Sesión Extraordinaria del 03 de abril del 2014, sancionada por el Sr. Alcalde, Ing. Héctor Jácome Mantilla el 04 de abril de 2014, protocolizada ante la Notaría Tercera del

Cantón Rumiñahui el 14 de abril de 2014 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui el 08 de julio del 2014.

- Que**, el artículo 10 de la Ordenanza No. 004-2014 prescribe: *“Garantía por obras de urbanización.- como garantía para la terminación de las obras de “URBANIZACIÓN SANTA CLARA”, quedarán hipotecados y con prohibición de enajenar por obras de urbanización a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, los 185 lotes de terreno situados en el lote con clave catastral N° 07.04.001.01.000, ubicado en el sector de la Ex Hacienda Santa Clara, Parroquia Sangolquí, Cantón Rumiñahui, Provincia de Pichincha, lote de terreno de propiedad de la Compañía FRIAL CIA. LTDA. Esta hipoteca y prohibición de enajenar podrá ser levantada por el GADMUR, cuando se demuestre documentadamente que se han concluido todas las obras de la “URBANIZACIÓN SANTA CLARA.”*
- Que**, el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Extraordinaria del 14 de mayo de 2015 y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 08 de junio del 2015, sancionada por el señor alcalde, el Ing. Héctor Jácome Mantilla el 09 de junio del 2015 se aprobó la Segunda Reforma a la Ordenanza No. 004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara, la cual fue protocolizada en la Notaría Tercera del cantón Rumiñahui el 19 de junio del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui el 19 de junio de 2015.
- Que**, mediante Ordenanza No. 006-2017 se reformó la Ordenanza de creación de la Urbanización Santa Clara (No. 004-2014), aprobada por el Concejo Municipal en primer debate y segundo debate respectivamente, en Sesiones Ordinarias en primer y segundo debate de 11 a 17 de abril de 2017, sancionada por el señor Alcalde el 17 de abril de 2017.
- Que**, a través de la Ordenanza No. 002-2018 se reformó la Ordenanza de creación de la Urbanización Santa Clara (No. 004-2014), aprobada por el Concejo Municipal en primer y segundo debate respectivamente, en Sesiones Ordinarias de 21 y 28 de mayo de 2018, sancionada por el señor Alcalde el 28 de mayo de 2018.
- Que**, mediante documento s/n, signado con el trámite No. GADMUR-SG-2019-14669-E de 16 de agosto de 2019, la señora Verónica Leticia Vaca Fuentes, en calidad de Representante Legal de la Compañía FRIAL CIA.LTDA, solicitó al señor Alcalde que sobre la base de la integración parcelaria de los lotes de propiedad municipal signados con claves catastrales Nos. 07040070100 y 07040074500, actualmente lote integrado signado con clave catastral No. 070400755000, se apruebe los planos modificatorios de la referida integración parcelaria.
- Que**, mediante el memorando Mo. GADMUR-DGT-2019-3228-M de 21 de octubre de 2019, ingresado a Procuraduría Síndica del GADMUR el 18 de noviembre de 2019, la Dirección de Gestión Territorial remitió el expediente relacionado con la reforma a la Ordenanza
- Que**, a través del documento s/n, signado con el trámite No. GADMUR-SG-2019-21800-E del 12 de diciembre de 2019, la Sra. Verónica Vaca Fuentes, representante legal de la Compañía Frial Cía. Ltda., solicitó a Procuraduría Síndica la reforma parcial de la Ordenanza No.004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara, en la cual se contemple la aprobación de los planos

modificatorios de las áreas comunales, la ampliación del plazo para la entrega de las obras y la modificación del cuadro de áreas y la corrección de linderos de los lotes detallados en el proyecto de ordenanza que adjunta.

Que, mediante el memorando GADMUR-PS-2020-0238-M, Procuraduría Síndica emitió pronunciamiento jurídico favorable para la aprobación del Proyecto de Ordenanza que contiene la Cuarta Reforma a la Ordenanza No. 004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara.

En uso de sus facultades constitucionales y legales otorgadas por el artículo 240 de la Constitución de la República y por los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE:

ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA N° 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA

Artículo 1.- En el artículo 3 de la Ordenanza No. 004-2014 sustitúyase el cuadro denominado “Cuadro de áreas Hacienda Santa Clara”, por el siguiente:

| CUADRO GENERAL DE ÁREAS URBANIZACION SANTA CLARA | | | |
|---|---|---------------|---------|
| DESCRIPCION | | AREA | % |
| 1 | AREA TOTAL TERRENO TERRENO ADQUIRIDO POR FRIAL | 225.305,85 m2 | 100 |
| DESCRIPCION | | AREA | % |
| 2 | MACROLOTE A FRANJA PROTECCION MUNICIPAL RIO STA CLARA | 15.654,55 m2 | 6,95% |
| 3 | MACROLOTE B AREA A URBANIZARSE | 195.750,00 m2 | 86,88% |
| 4 | AFECTACION VIAL VIA PASEO ESCENICO STA CLARA | 13.901,30 m2 | 6,17% |
| 5 | TOTAL | 225.305,85 m2 | 100,00% |

| CONFORMACION DE ÁREA UTIL | | | |
|---|------------|----|---------|
| DESCRIPCION | AREA | | % |
| AREA UTIL TOTAL | 147.204,73 | m2 | 100,00% |
| AREA DE LOTES 185 LOTES | 121.826,11 | m2 | 82,76% |
| AREA VERDE & COMUNAL PARQUE URBANO 01 & EQUIPAMIENTO | 25.378,62 | m2 | 17,24% |

| MACROLOTE B ÁREA A URBANIZARSE | | | |
|--|------------|----|--------|
| DESCRIPCION | ÁREA | | % |
| 3 MACRO LOTE B AREA TOTAL URBANIZAR | 195.750,00 | m2 | 100 % |
| DESCRIPCION | AREA | | % |
| 3A AREA UTIL 185 LOTES | 147.204,73 | m2 | 75,20% |
| 3B AREA VIAS VIAS INTERNAS URBANIZACION | 48.545,27 | m2 | 24,80% |
| 3 TOTAL | 195.750,00 | m2 | 100 % |
| ANEXO | | | |
| 3 TOTAL DE LOTES | 185 | | U |
| 3 AREA PROMEDIO LOTES | 795,70 | m2 | 100 % |

| RESUMEN DE AREAS VERDES Y COMUNALES | | | |
|--|-----------|----|--------|
| DESCRIPCION | AREA | | % |
| ÁREA VERDE PARQUE URBANO 01 | 20.504,44 | m2 | 80,79% |
| ÁREA EQUIPAMIENTO PARQUE RECREACIONAL 1 & 2 -PASO PEATONAL - AREAS DE EQUIPAMIENTO | 4.874,18 | m2 | 19,21% |
| ÁREA VERDE & COMUNAL | 25.378,62 | m2 | 100 % |

Artículo 2.- En el artículo 3 de la Ordenanza No. 004-2014 sustitúyase las áreas y los linderos de los siguientes lotes: No. 117, 145, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 y 181, por lo siguiente:

| LOTE | AREA (m ²) | NORTE | SUR | ESTE | OESTE |
|------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 117 | 500,00 | 25,00 M. CON CALLE 5 | 25,00 M. CON LOTE 120 | 20,00 M. CON LOTE 116 | 20,00 M. CON LOTE 118 |
| 145 | 504,64 | 25,50 M. CON LOTE 144 | 24,43 M. CON AVENIDA 3 | 20,00 M. CON LOTE 146 | 18,93 M. CON AVENIDA 2 |
| 170 | 506,93 | 15,72 M. CALLE 7 | 17,16 M. CON LOTE 171 | 30,73 M. CON LOTE 177 | 28,36 M. CON AVENIDA 3 |
| 171 | 501,50 | 17,16 M. CON LOTE 170 | 17,16 M. CON LOTE 172 | 30,20 M. CON LOTE 176 | 28,27 M. CON AVENIDA 3 |
| 172 | 503,83 | 17,16 M. CON LOTE 171 | 17,56 M. CON LOTE 173 | 30,95 M. CON LOTE 175 | 26,61 M. CON AVENIDA 3 |
| 173 | 500,96 | 17,56 M. CON LOTE 172 | 17,55 M. CON LOTE 185 | 29,31 M. CON LOTE 174 | 27,77 M. CON AVENIDA 3 |
| 174 | 518,00 | 16,76 M. CON LOTE 175 | 25,17 M. CON LOTE 185 | 35,56 M. CON CALLE 8 | 29,31 M. CON LOTE 173 |
| 175 | 554,41 | 17,16 M. CON LOTE 176 | 16,76 M. CON LOTE 174 | 35,08 M. CON CALLE 8 | 30,95 M. CON LOTE 172 |
| 176 | 534,52 | 17,16 M. CON LOTE 177 | 17,16 M. CON LOTE 175 | 32,12 M. CON CALLE 8 | 30,20 M. CON LOTE 171 |
| 177 | 543,05 | 16,00 M. CON CALLE 7 | 17,16 M. CON LOTE 176 | 32,10 M. CON CALLE 8 | 30,73 M. CON LOTE 170 |
| 181 | 513,38 | 26,13 M. CON LOTE 180 | 22,84 M. CON LOTE 182 | 21,97 M. CON CALLE LEOPOLDO MERCADO | 20,05 M. CON CALLE 8 |

Artículo 3.- Sustitúyase el artículo 7 de la Ordenanza No. 004-2014, por el siguiente:

Artículo 7.- Plazo de ejecución de las obras de Urbanización.- La ejecución total de las obras de Urbanización deberán ser entregadas hasta el 30 de abril de 2020.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- Protocolización de la Ordenanza: Para la aplicación de la presente Ordenanza, el Urbanizador, en el término de 60 días contados a partir de la fecha de la notificación de la presente Ordenanza sancionada, se compromete a protocolizarla en una Notaría Pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Rumiñahui, conjuntamente con los documentos habilitantes.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primera.- Deróguese el artículo 1 de la Ordenanza No. 002-2018 que contiene la tercera reforma a la Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Clara.

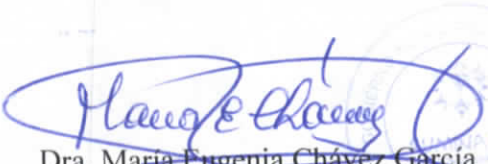


DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de sanción por parte del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.

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



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL

MECHG/GSZV
16.06.2020


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


Sangolquí, 16 de junio de 2020.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA N° 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 09 de junio de 2020 (Resolución No. 2020-06-062), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 16 de junio de 2020 (Resolución No. 2020-06-064). LO CERTIFICO. -


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

PROCESO DE SANCIÓN


Sangolquí, 16 de junio 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 **ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA N°004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, para la Sanción respectiva.



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



SANCIÓN

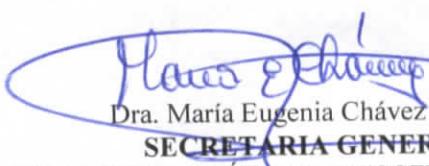
Sangolquí, 16 de junio de 2020.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.**- De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA N° 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI





Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA N° 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 16 de junio de 2020.- LO CERTIFICO. -


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

MECHG/GSZV
16.06.2020

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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