



ORDENANZA BASE
0016-2004

ORDENANZA No. 012-2020 REFORMATORIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

El artículo 264, numeral primero de la Constitución de la República establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

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

El artículo 306 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que: "Barrios y parroquias urbanas. - Se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana en los gobiernos autónomos descentralizados municipales o distritales. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere".

Los residentes de la Urbanización "Ribera de la Hacienda", en la necesidad de contar con una normativa orientada a un presente y futuro que haga de la mencionada Urbanización un lugar seguro y de buen vivir, conforme lo dispuesto en el artículo 309 del COOTAD, que establece que todos los ciudadanos gozan de iniciativa popular para formular propuestas de normas regionales, ordenanzas distritales, provinciales o cantonales, o resoluciones parroquiales, así como su derogatoria de acuerdo con la Constitución y ley, presentan a la Municipalidad de Rumiñahui el Proyecto de Primera Reforma de la Ordenanza de la No. 016-2004 de creación de la mencionada Urbanización.



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

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

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

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

Que, el Art. 66 de la Carta Magna señala: Se reconoce y garantizará a las personas: literal 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República manifiesta: Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República, dispone: Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Que, el Artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica.



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

Que, el Art. 29 del COOTAD, señala: Funciones de los gobiernos autónomos descentralizados. - El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: a) De legislación, normatividad y fiscalización: [...].

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: [...] c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. [...].

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

Que, las letras a); y; x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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. 306 del COOTAD, manifiesta: Barrios y parroquias urbanas. - Se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana en los gobiernos autónomos descentralizados municipales o distritales. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere.

Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana.

Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley.

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

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

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

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 del COOTAD, manifiesta: 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 [...].

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

Que, el Art. 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe: Las disposiciones de esta ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el

Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.

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

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

Que, la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Rumiñahui, publicada en la Edición Especial No. 260 del Registro Oficial el 06 de febrero del 2018, instrumenta la planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo para una consolidación armónica del territorio del Cantón Rumiñahui.

Que, en las sesiones ordinarias de 9 y 21 de junio de 2004, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui aprobó la Ordenanza 016-2004 de creación de la Urbanización "Ribera de la Hacienda sancionada por el señor alcalde el 23 de junio de 2004.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales otorgadas en los Artículos 240 y 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con los Artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

**LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE "URBANIZACIÓN
RIBERA DE LA HACIENDA"**

En la Ordenanza 016-2004 incorpórese las siguientes reformas:

Artículo 1. Al final del Artículo 5 adhiérase el siguiente inciso:

Se prohíbe la subdivisión de los lotes de terreno que forman parte de la urbanización que no se encuentran construidos; así como la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui.

Artículo 2.- Al final del Artículo 18 incorpórase los siguientes literales:

La Urbanización se sujetará a;

- a) Todos los lotes que forman parte de la Urbanización Ribera de la Hacienda serán destinados exclusivamente para vivienda de uso residencial conforme lo establece la Ordenanza de creación de la Urbanización.
- b) Los propietarios y los futuros propietarios o compradores de los lotes de la urbanización, están obligados a cumplir y respetar todas y cada una de las disposiciones de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo, a la Ordenanza 016-2004 y a la presente Ordenanza Reformatoria.
- c) Las construcciones de viviendas deberán respetar las disposiciones de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui y la Ordenanza de creación de la Urbanización y sus reformas, en consecuencia, no podrá exceder las normas de ocupación del suelo (COS) y uso de suelo (CUS) y la densidad establecida;

- d) Los lotes de terreno de la Urbanización Ribera de la Hacienda que colindan con las Avenidas Mariana de Jesús y Panzaleos, no tendrán acceso de ningún tipo desde y hacia estas avenidas ni peatonal ni vehicular, salvo el acceso comunal; y, además deberán respetar los retiros conforme lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui y la ordenanza de la Urbanización y sus reformas.
- e) Los propietarios de predios de la Urbanización que requieran construir deberán cumplir con las disposiciones de la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui, la Ordenanza de la "Urbanización Ribera de la Hacienda" y la presente Ordenanza Reformatoria, su incumplimiento será sancionado de acuerdo a la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui.

Artículo 3.- A continuación del Art. 18, incorpórese los siguientes artículos innumerados:

Artículo Juzgamiento. - Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui, Ordenanza 016-2004 y la presente Ordenanza, serán juzgadas y sancionadas por la Comisaría del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, de acuerdo a lo que establecen las leyes y ordenanzas vigentes en el cantón Rumiñahui.

Artículo De las Sanciones. - El incumplimiento a la Ordenanza de "Urbanización Ribera de la Hacienda" y a la presente Ordenanza Reformatoria, será sancionado conforme lo establecido en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui y demás normas vigentes.

Artículo Daños a los Bienes de uso Público. - Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, calles y cerramientos, el infractor será sancionado de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza de Zonificación, Uso y Ocupación del Suelo del cantón Rumiñahui.

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

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



Artículo 5.- Se mantienen inalterables los artículos de la Ordenanzas 016-2004 y 25-2004 Reformada, sin perjuicio de futuras reformas en lo que fuere técnica y legalmente factible.

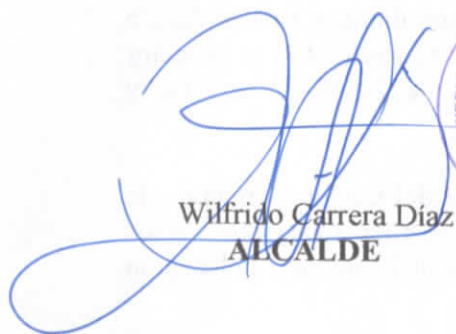
DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA: Los propietarios actuales o futuros de los predios de la Urbanización Ribera de la Hacienda deberán sujetarse a las disposiciones de las ordenanzas vigentes, así como a las disposiciones administrativas internas que demande la administración, conforme al Reglamento Interno de la Urbanización.

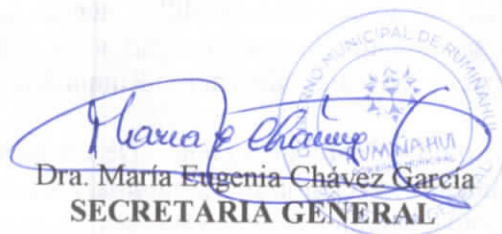
DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA: Vigencia: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en Registro Oficial, Gaceta Oficial y Dominio Web Institucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y además su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 07 días del mes de julio del año dos mil veinte.**


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE




Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL



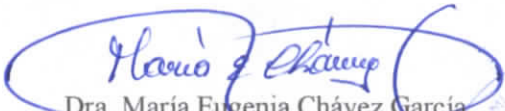
MECHG/GSZV
07.07.2020


WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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

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


Sangolquí, 07 de julio de 2020.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE "URBANIZACIÓN RIBERA DE LA HACIENDA"**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 30 de junio de 2020 (Resolución No. 2020-06-074), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 07 de julio de 2020 (Resolución No. 2020-07-077).
LO CERTIFICO. -



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



PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 07 de julio 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 **LA SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE "URBANIZACIÓN RIBERA DE LA HACIENDA"**, para la Sanción respectiva.


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



SANCIÓN

Sangolquí, 07 de julio 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 SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE "URBANIZACIÓN RIBERA DE LA HACIENDA"**. Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Wilfrido Carreta 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 SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA DE "URBANIZACIÓN RIBERA DE LA HACIENDA"**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 07 de julio de 2020.- LO CERTIFICO. -

Dra. María Eugenia Chávez García

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/GSZV
07.07.2020

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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