

ORDENANZA No. 005-2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Rumiñahui, por conformar una de las conurbaciones más importantes del país, atraviesa una importante etapa de crecimiento poblacional y urbanístico. La demanda de vivienda y la construcción de sectores residenciales ha crecido exponencialmente en los últimos años.

En respuesta a esta necesidad, se han emprendido y promovido varios proyectos arquitectónicos con fines de vivienda residencial. Rumiñahui es, en la actualidad, uno de los cantones más llamativos para la construcción de vivienda por su clima privilegiado, hermosos paisajes, diversidad cultural y comercial y todas las comodidades que brinda este cantón.

La 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, 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 se encuentra finalizado completamente en su construcción y entregado las obras de urbanización y áreas verdes equipadas en su totalidad a la Municipalidad.

El proyecto inicial aprobado por el cuerpo normativo antes indicado contempla, en su artículo 3, el detalle de todos los linderos y dimensiones de los predios que forman parte de la Urbanización Santa Clara, no obstante, los linderos correspondientes a los lotes No. 121 y 144 cuentan con un error involuntario que se precisa corregir por medio de una ordenanza reformativa, con la finalidad de que estos datos se encuentren acorde a la realidad del proyecto y guarden coherencia con otros instrumentos como declaratorias de propiedad horizontal, cédulas catastrales, líneas de fábrica, etc.

Vale aclarar que estas correcciones son meramente de redacción, sin que afecte a la Urbanización en su conjunto, al porcentaje total (17.2%) de áreas comunales aprobadas, ni a la entrega definitiva de la Urbanización que ya fue realizada a la Municipalidad.

Dada la entrega definitiva de la Urbanización 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 corrigiendo y adecuando el texto de la forma que se expone a continuación.

ESPACIO
EN
BLANCO

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 466 del COOTAD prescribe que: *“Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor*

utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.”

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 SANT 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, mediante Ordenanza Municipal 006-2015, se reformó la Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Clara, la cual fue discutida por 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, 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 y entre otros puntos se amplió el plazo de ejecución de las obras de urbanización hasta el 30 de abril de 2018;

Que, al existir un error de transcripción en los linderos de los lotes 121 y 144 de la Ordenanza No.004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara, siendo indispensable que estos guarden concordancia con los linderos de los planos que forman parte de la Ordenanza de creación y sus posteriores reformas.

Que, en sesiones ordinarias de 21 y 28 de mayo de 2018, se aprobó la Ordenanza No. 002-2018 que contiene la Tercera Reforma a la

Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Clara, sancionada por el señor Alcalde el 28 de mayo de 2018.

Que, en sesiones ordinarias de 09 de junio y 16 de junio de 2020, se aprobó la Ordenanza No. 009-2020 que contiene la Cuarta Reforma la Ordenanza No. 004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara, sancionada por el señor Alcalde el 16 de junio de 2020.

Que, a través del documento No. GADMUR-DGS-2021-8154-E de 28 de mayo de 2021, mediante el cual la señora Verónica Vaca, en su calidad de representante legal de la compañía Frial Cia. Ltda, solicitó la reforma a la Ordenanza No. 004-2014 de Creación de la Urbanización Santa Clara, relacionada con la corrección de los linderos de los lotes 121 y 144 de dicha urbanización.

Que, mediante el oficio Nro. GADMUR-DPS-2021-0048-O de 07 de junio de 2021, Procuraduría Síndica solicitó a la Dirección de Planificación Territorial, informe técnico relacionado con el proyecto de Ordenanza reformatoria a la Ordenanza de creación de la Urbanización Santa Clara.

Que, mediante el memorando No. GADMUR-DPT-2021-2659-M de 25 de junio de 2021, la Dirección de Planificación Territorial remitió a Procuraduría Síndica el informe técnico relacionado con la reforma a la Ordenanza de Creación de la Urbanización Santa Clara, informando que es FACTIBLE técnicamente reformar la Ordenanza de creación de la Urbanización Santa Clara.

Que, ante el pedido de los interesados, la municipalidad ha procedido a realizar un análisis técnico y jurídico respecto de la viabilidad técnica y legal de reformar la Ordenanza de creación de la Urbanización Santa Clara, habiéndose emitido el informe técnico por parte de la Dirección de Planificación, en el cual manifiesta que es procedente técnicamente la reforma solicitada.

Que, en el ámbito de las competencias constitucionales y legales corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, regular el uso y la ocupación del suelo en el Cantón Rumiñahui.

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 LA:

**ORDENANZA QUE CONTIENE LA QUINTA REFORMA A LA
ORDENANZA No. 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
SANTA CLARA**

Artículo 1.- En el artículo 3, donde se detallan las áreas y linderos de los lotes, número 121 y 144, sustitúyase el texto de los referidos lotes por el siguiente:

Lote No. 121

Área: 500 m²

Linderos:

Norte: Con lote 116 en 25.00 m
Sur: Con calle 4 en 25.00 m
Este: Con lote 115 en 20.00 m
Oeste: Con lote 120 en 20.00 m”

Lote No. 144

Área: 504.62 m²

Linderos:

Norte: Con calle 3 en 24.43 m
Sur: Con lote 145 en 25.50 m
Este: Con lote 143 en 20.00 m
Oeste: Con Av. 2 en 18.93 m”

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 su notificación por parte de Secretaria General, 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 pertinentes, caso contrario, su aprobación no tendrá ningún efecto jurídico.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera.- 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, sin perjuicio de la protocolización e inscripción registral a las que se refiere la disposición transitoria de esta Ordenanza.

Segunda: De conformidad con las disposiciones del artículo 324 del COOTAD, la presente Ordenanza se promulgará y publicará en la gaceta oficial, dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los 10 días del mes de agosto el año dos mil veinte y uno.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 10 días del mes de agosto el año dos mil veinte y uno.**



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE

MECHG/AVT
10.08.2021



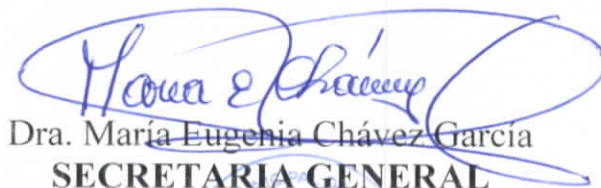
Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL



ESPACIO
EN
BLANCO

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

Sangolquí, 10 de agosto de 2021.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **ORDENANZA QUE CONTIENE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA No. 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 27 de julio de 2021 (Resolución No. 2021-07-065), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 10 de agosto de 2021 (Resolución No. 2021-08-071). LO CERTIFICO. -



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

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 10 de agosto de 2021.- **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 QUE CONTIENE LA QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA No. 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, para la Sanción respectiva.



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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


SANCIÓN


Sangolquí, 10 de agosto de 2021.- **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 QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA No. 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 QUINTA REFORMA A LA ORDENANZA No. 004-2014 DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SANTA CLARA**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 10 de agosto de 2021.- LO CERTIFICO. -


Dra. Maria Eugenia Chavez Garcia
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MICHG-APVT
10.08.2021

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

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