

ORDENANZA No. 013-2022

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3, establece que son deberes primordiales del Estado: “(...) 5. Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir. 6. Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización”.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 31, establece: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 66, reconoce y garantiza: “(...) 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 artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- Que,** el numeral 12 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales: ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y el regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.
- Que,** el artículo 276 Constitución de la República del Ecuador que establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos, y el numeral 6 expresa que: "promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule

las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado. (...).

- Que,** el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador que garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”.
- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”.
- Que,** es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo

urbano y rural del Cantón Rumiñahui con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

- Que,** el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone lo siguiente: "Esta Ley tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio que las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno."
- Que,** el artículo 2 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone 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 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que entre las funciones de la presente ley está la de: "Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización".
- Que,** el artículo 5 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece los principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo. Así, "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución".
- Que,** los artículos 9, 10 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo prescriben la definición y el objeto del ordenamiento territorial. El artículo 9

especifica que “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él”.

- Que,** el artículo 15 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sus planes complementarios serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas.
- Que,** el artículo 24 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone que: "La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta Ley".
- Que,** el artículo 27 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece la obligatoriedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de contar con un Plan de Uso y Gestión de Suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico.
- Que,** los artículos 13 y 14 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, establece los contenidos mínimos del componente estructurante y del componente urbanístico.
- Que,** el artículo 40 de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo establece los instrumentos de planeamiento del suelo y la obligatoriedad de contener en los mismos polígonos de intervención territorial, tratamientos, aprovechamientos y estándares urbanísticos.
- Que,** el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que:"(...) La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

- 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,** en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano.
- Que,** el Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 54 establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes, literal a) "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales"; literal c) que expresa: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se 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"; literal m) que dice: "Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización"; literal o) que expresa: "Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres; y literal p) Regular, fomentar, autorizar y controlar el ejercicio de actividades económicas, empresariales o profesionales, que se desarrollen en locales ubicados en la circunscripción territorial cantonal con el objeto de precautarlos derechos de la colectividad".
- Que,** el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (letra a) del COOTAD) contempla que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley; "a) dispone: "Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad"; c) "Planificar, construir y mantener la vialidad urbana"; (...) h) "Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines"; (...) j) "Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las

limitaciones que establezca la ley"; k) "Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas"; (...)"

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, los literales a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: "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; en su orden (...)"

Que, el artículo 140 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el segundo inciso establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados municipales adoptarán obligatoriamente normas técnicas para la prevención y gestión de riesgos en sus territorios con el propósito de proteger las personas, colectividades y la naturaleza, en sus procesos de ordenamiento territorial".

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, la décima cuarta disposición general del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que: "Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos".

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 54, dice: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado

municipal las siguientes: “(...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas (...)”.

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 55, manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 57, establece las atribuciones del concejo municipal, entre otros señala: “e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos; (...) 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,** la Ley Orgánica de Cultura en sus Art. 92 y 98 establece la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados para la gestión del patrimonio cultural para su mantenimiento, conservación y difusión con atribuciones de regulación y control en su territorio a través de ordenanzas.
- Que,** el artículo 11 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que: "El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.
- Que,** el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece el procedimiento de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo, indicando lo siguiente: “El Plan de Uso y Gestión del Suelo será aprobado mediante la misma ordenanza municipal o Metropolitana que contiene el

Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cantonal, y mediante los mismos procedimientos participativos y técnicos previstos en la ley y definidos por el ente rector correspondiente”.

Que, se ha dado cumplimiento con lo establecido en el Art. 7 del Reglamento de la LOOTUGS referente al “proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial”, procede continuar con el proceso correspondiente.

Que, el artículo 7.- Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial del reglamento de la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, contempla como paso para la aprobación del plan por el órgano legislativo, cantonal, en su punto 5 “Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo”.

En uso de la facultad legislativa otorgada por la Constitución de la República y el Código Orgánico de la Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Artículo 1.- Sustitúyase en el artículo 15 por lo siguiente:

Modificación del Plan.- La Dirección de Planificación Territorial, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentará las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo, variación de sistema vial debido a la aprobación de nuevos fraccionamientos o ajuste de las características técnicas de las vías; conforme el caso. Para realizar los cambios en los anexos de los planos y cuadros de la ordenanza, se adjuntarán los informes técnicos justificativos, aprobación de fraccionamientos, planes parciales aprobados y otra documentación necesaria para justificar el cambio. En el caso de actualización del texto de la ordenanza, se presentará la correspondiente propuesta de ordenanza reformativa.

Artículo 2.- Sustitúyase el quinto párrafo del artículo 17 por lo siguiente:

Quinto párrafo

La Ordenanza Reformativa, así como los planes parciales deberán ser aprobados por el Concejo Municipal del GADMUR, previo el informe favorable de la Dirección de Planificación Territorial. A partir de esta aprobación se actualizará el PUGS y sus anexos.

La actualización de los Planos de Sistema Vial, Proyectos viales, Rutas de Transporte Público, Plan Vial de Cantón que forman parte de anexos y corresponden a los mapas temáticos del PDOT y PUGS, se realizará a través de informes técnicos aprobados por la unidad correspondiente y firmados por el Director de Planificación Territorial, o conforme los informes técnicos de otras dependencias municipales aprobados por el Director.

Además, se pueden generar otros mapas temáticos, planos complementarios, que se necesiten para mejorar la gestión institucional y atención al ciudadano. Todos los procedimientos complementarios se realizarán mediante informes técnicos de las Direcciones competentes, los mismos que se remitirán a la comisión correspondiente y posteriormente al Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 3.- Sustitúyase e inclúyase los siguientes términos del artículo 22:

Borde superior de quebrada: corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada. Es la referencia que delimita la propiedad pública de la propiedad privada. Los cauces y taludes forman parte de la quebrada, por lo tanto, deben ser considerados al momento de establecer el borde superior de quebrada, indicando la inclinación del o los taludes en cuestión.

Bien Mostrenco: Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

Cabeza de talud: se refiere al sitio de cambio brusco de la pendiente en la parte superior del talud o ladera. La forma de la cabeza generalmente es convexa.

Cota de máxima crecida: es la referencia determinada en un punto del terreno, expresado en metros sobre nivel del mar (m.s.n.m.), que define el terreno que ocupan las aguas de un río o cuerpo de agua, considerando la época en que alcanza su mayor nivel de crecida ordinaria. Sirve para delimitar el dominio público hídrico.

Equipamiento de servicios sociales a Escala barrial: se define en función al radio de influencia y población base (Artículo 158, Cuadro 28 EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES), corresponde a los equipamientos urbanos básicos para un barrio, urbanización o conjunto habitacional.

Equipamiento de servicios sociales a Escala zonal: se define en función al radio de influencia y población base (Artículo 158, Cuadro 28 EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES), y representa la planificación intermedia entre los barrios y las localidades.

Equipamiento de servicios sociales a Escala Cantonal: se define a través del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón, a través de cual se establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas.

Equipamiento de servicios sociales a Escala Regional: se define dentro de los planes de ordenamiento territorial y de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial.

Franjas de protección: Son los retiros establecidos por la Ordenanza a lo largo de los ríos, cursos de agua, nacientes de agua, lagos, lagunas, humedales, pantanos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, oleoductos, poliductos, redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Pie de talud: corresponde al sitio de cambio brusco de la pendiente en la parte inferior del talud o ladera. La forma del pie de una ladera es generalmente cóncava.

Terreno edificable: es aquel que no cuenta con afectación alguna para su edificación.

Terreno edificable con restricción: Es aquel terreno con condición para implantación de edificaciones y actividades de acuerdo a la zonificación existente del sector. Son terrenos que tienen riesgo mitigable definido por la Dirección de Gestión Riesgos, en el cual se puede mitigar a través de obras civiles, También se incluye el suelo declarado como patrimonio.

Terreno no edificable: Son áreas con condición de riesgo no mitigable como aquellas con pendientes mayores a 27 grados, áreas dispuestas a riesgo volcánico, inundación, con susceptibilidad de movimientos de remoción en masa, de deslizamiento o localizadas en fallas geológicas, protección ecológica o natural, redes de energía del Sistema Nacional interconectado con voltaje igual o superior a 69Kv.

Artículo 4.- Tipos de tratamientos urbanísticos en suelo urbano. Inclúyase los siguientes términos en el párrafo h) del artículo 32:

h) Mitigación: Para áreas urbanas con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos –especialmente volcánico – en las que se debe limitar la densificación residencial, la implantación de otras actividades, y la construcción de equipamientos públicos. Este tratamiento urbanístico de mitigación urbana se consideró en base al Informe Técnico denominado “USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE AMENAZAS VOLCÁNICAS POTENCIALES DEL VOLCÁN COTOPAXI”, aprobado por el Concejo Municipal y que forma parte de la documentación para la aprobación de la Ordenanza 031-

2017 “ZONIFICACIÓN USO Y OCUPACIÓN DE SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI”.

Artículo 5.- Sustitúyase los literales d) y f) del artículo 33 por lo siguiente:

d) Mitigación. Para áreas rurales con diferentes usos actuales afectadas con amenaza de riesgos – especialmente volcánico – en las que se debe limitar la densificación residencial y la implantación de otras actividades; y, la construcción de equipamientos públicos. Las actividades extractivas y mineras deberán presentar su plan de manejo ambiental y someterse a lo establecido en la Ordenanza 001-2017 y sus reformas.

f) Asentamientos rurales concentrados: Se aplica a aquellas zonas de vivienda concentrada dentro del área rural conformadas históricamente y delimitados en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los cuales tienen los servicios e infraestructura básica o cuentan con los planes de desarrollo de infraestructura básica, equipamientos y servicios sociales.

Artículo 6.- Sustitúyase el cuadro Nro. 1 del artículo 35 por el siguiente:

Cuadro Nro. 1 Uso del Suelo General

Categoría	Código
Residencial	R
Residencial Combinado	RC
Múltiple	M
Industrial	I
Equipamiento	E
Patrimonial	P
Protección ecológica	PE
Plan Especial Estratégico	PEE
Producción Agropecuaria	(RPA)

Artículo 7.- Sustitúyase el literal a, b y el cuadro Nro. 2 del artículo 38 por lo siguiente:

- a) **Residencial (R1-R2):** Es el uso destinado a vivienda en polígonos urbanos correspondiente a conjuntos habitacionales y urbanizaciones consolidadas, en los que se puede implantar usos complementarios: de equipamientos de escala barrial (recreativo y deportivo); actividades comerciales, de servicios y administrativas

correspondientes a impacto ambiental no significativo o bajo, del SUIA (Sistema Único de Información Ambiental).

- b) **Residencial Rural (RR):** Es el uso destinado a vivienda en polígonos rurales correspondientes a asentamientos humanos poblados y/o barrios rurales conformados históricamente, en los que se puede implantar usos complementarios de: equipamiento, actividades comerciales, de servicios y administrativas correspondientes a impacto ambiental no significativo o bajo, del SUIA (Sistema Único de Información Ambiental), y de apoyo a la actividad agropecuaria, en modalidades de vivienda-taller, vivienda-comercio y vivienda-servicio.

Cuadro 2. Clasificación de uso residencial

Categoría	Código	Actividades
Residencial urbano 1	R1	Vivienda unifamiliar o multifamiliar en proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento, comercios y servicios a escala barrial.
Residencial urbano 2	R2	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, equipamiento, comercio y servicios de escala barrial y zonal.
Residencial rural	RR	Vivienda, comercio al por menor, servicio, equipamiento de escala barrial, y de apoyo a la actividad agropecuaria.

Artículo 8.- Sustitúyase el artículo 39 por lo siguiente:

Condiciones de funcionamiento. - Las actividades de escala barrial que comprenden actividades de servicio, comercio, trabajo tipo artesanal, con frecuencia de auto empleo familiar; las actividades que comparten el predio con vivienda, o se ubican en el predio en forma separada. Cumplirán con las siguientes condiciones:

- Todos los proyectos, obras o actividades que tienen Certificado Ambiental otorgado por la autoridad ambiental competente y una guía de buenas prácticas ambientales, acorde a su proyecto, obra o actividad.
- Podrán implantarse dentro del uso de suelo Residencial (condicionado), Residencial Combinado, Múltiple y Residencial Rural.
- La superficie edificada de estas actividades no excederá de 100m² en su totalidad.
- El número de empleados no podrá ser mayor de cinco (5).

- e) Los movimientos de carga no rebasaran el uso de vehículos livianos (tipo camioneta).
- f) Se prohíbe la utilización, fabricación, y almacenamiento de materiales inflamables, explosivos, contaminantes, ruidosos y/o peligrosos para la salud.
- g) Se deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo, establecidos para cada zonificación.

En las urbanizaciones y los conjuntos habitacionales solo se permitirá la implantación de las actividades de servicio, comercio, equipamiento recreativo y deportivo, administrativas, que tengan escala barrial de acuerdo a las ordenanzas internas, estatutos, y reglamentos de los Conjuntos Habitacionales y Urbanizaciones.

En el uso residencial se permite la instalación de huertos compartidos orgánicos, sin fines comerciales; y, con el uso de equipos de impulsión humana.

Artículo 9.- Sustitúyase el artículo 40 por lo siguiente:

Uso General Residencial Combinado. - Es destinado a uso residencial y a las actividades de intercambio de bienes y servicios en suelo urbano y rural en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros suelos en el territorio, lotes independientes y edificaciones, este nos permite establecer las relaciones de compatibilidad con otros usos principales.

Artículo 10.- Sustitúyase el artículo 41 por lo siguiente:

- **Residencial Combinado (RC1, RC2, RC3):** Es el uso destinado predominantemente a vivienda en polígonos urbanos correspondientes a estructuras y tejidos urbanos continuos en consolidación y desarrollo, en los que se puede implantar usos complementarios: de equipamientos, actividades comerciales, de servicios, institucionales y administrativas; actividades artesanales en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en lotes y edificaciones, que se encuentran dentro de la escala barrial y zonal, y que hayan sido categorizados en el SUIA (Sistema Único de Información Ambiental) como Certificado Ambiental o Registro Ambiental y/o con características de impacto ambiental no significativo o bajo impacto ambiental, en correspondencia con el artículo 42 y la normativa nacional vigente.

Cuadro 3 Clasificación de uso residencial combinado

Cuadro Categoría	Código	Actividades
Residencial combinado	RC1	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento, comercio y servicios de

Cuadro Categoría	Código	Actividades
1		escala barrial y zonal.
Residencial combinado 2	RC2	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento, comercio y servicios de escala barrial, zonal y regional.
Residencial combinado 3	RC3	Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, proyectos en propiedad horizontal, condominios, conjuntos habitacionales, equipamiento, comercio y servicios de escala barrial, zonal y regional.

Artículo 11.- Sustitúyase el artículo 42 por lo siguiente:

Condiciones de funcionamiento. – La instalación y funcionamiento de actividades de comercio, servicio, y de tipo artesanal o la elaboración de productos a pequeña escala. Deberán contar con la respectiva regularización ambiental emitida por la Autoridad Ambiental competente. Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Todos los proyectos, obras o actividades de escala zonal deberán categorizarse en el SUIA, obteniendo el respectivo Certificado Ambiental o Registro Ambiental, de esta manera; podrán implantarse dentro del uso de suelo Residencial Combinado, Múltiple, Industrial.
2. Deben cumplir con el lote mínimo asignado por la zonificación del sector.
3. Las actividades no serán integradas a la vivienda.
4. El número de empleados no podrá ser mayor de diez (10).
5. Para el almacenamiento de materiales inflamables, explosivos, contaminantes y/o peligrosos para la salud se deberá cumplir con la normativa vigente y con el informe favorable del Cuerpo de Bomberos y la Dirección de Gestión de Riesgos.
6. Los parqueaderos y movimiento de carga estarán integrados dentro del predio;
7. Los movimientos de carga no rebasaran el uso de vehículos livianos (tipo camioneta o camión hasta 3.5 t).
8. Se deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo, establecidos para cada zonificación.
9. Se prohíbe la ocupación de los espacios de circulación como zaguanes, corredores, estacionamientos, gradas y/o locales que no cumplan con la Ordenanza que Contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigente.
10. Las mecánicas, lavadoras y lubricadoras ubicadas en el uso residencial combinado serán únicamente para vehículos livianos.
11. Se deberá cumplir con la normativa nacional vigente en cuanto a los niveles máximos de emisión de ruido y metodologías de para fuentes fijas y fuentes móviles.
12. Para actividades económicas que generen olores que produzcan contaminación odorífera u otro tipo de contaminación al aire, deberán realizar dicha actividad en

espacios cerrados con su respectivo tratamiento.

Previo al procedimiento para la obtención de la Licencia Única de Funcionamiento de la actividad económica, se deberá solicitar en la Dirección de Planificación Territorial el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, que se entregará en un máximo de cinco días laborables a partir de la asignación al técnico de la Dirección de Planificación Territorial siempre y cuando cuenten con toda la documentación habilitante.

Las actividades catalogadas como: bares, karaokes y discotecas se implantarán en las áreas establecidas en el PLANO específico de ubicación de BARES, KARAOKES, DISCOTECAS y SIMILARES o en los lotes asignados con uso de suelo industrial, previa autorización de la Dirección de Planificación Territorial cumpliendo los siguientes requisitos:

- Ubicarse a una distancia a partir de 100 metros del lindero más cercano de equipamientos públicos y privados de educación, salud con hospitalización, servicio de bienestar social; y de equipamiento público recreativo, deportivo, cultural y de seguridad.
- Cumplir con la normativa pertinente dentro del ordenamiento jurídico y la normativa municipal relacionada con las condiciones constructivas, prevención de incendios, seguridad, convivencia ciudadana, aseo y limpieza, normativa nacional de ruido, tratamientos de insonorización de los locales.
- Deberán funcionar de acuerdo a las normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente mediante regularización ambiental vigente.

Los centros comerciales, además del informe de compatibilidad de uso del suelo otorgado por la Dirección de Planificación Territorial y la autorización emitida por la autoridad ambiental competente, requerirán del informe de impacto a la movilidad (tránsito, transporte) emitido por la Dirección de Movilidad y Transporte del GADMUR.

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- Observarán una distancia mínima entre ellas, con base a los parámetros establecidos en la Ley Nacional de Hidrocarburos y sus reglamentos.
- Observarán una distancia de 500 metros desde oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados; centros de acopio de gas licuado de petróleo.
- Podrán ubicarse en los ejes viales correspondientes a vías arteriales y colectoras rurales de forma condicionada de acuerdo a las reglas establecidas por las normas de constantes en la Agencia de Regulación y Control de Hidrocarburos y en la normativa cantonal aplicable.
- Deberán cumplir la Ley Nacional de Hidrocarburos, Normativa Nacional Ambiental correspondiente y conforme el Plan de Manejo Ambiental aprobado; y, emitido por la Autoridad Competente.

Las actividades de venta, centros de acopio y distribuidoras de gas (GLP) en cilindros de 15 kg, observarán las siguientes disposiciones:

- A excepción de locales de venta no mayor a 100 cilindros, no podrán ubicarse a una distancia de 100 metros de equipamientos públicos y privados educativos, de bienestar social, cultural, centros de salud y hospitales; 500 metros de gasolineras o estaciones de servicio; 50 metros de estaciones y subestaciones de energía eléctrica.
- Los sitios de venta de menos de 100 cilindros de GLP deberán observar una distancia mínima de 5 metros de locales donde habiten personas y en los centros de acopio y distribuidoras de gas (GLP) la distancia será mínimo de mínimo 10 metros.
- Podrán ubicarse en el área rural.
- Deberán cumplir la Ley Nacional de Hidrocarburos, Normativa Nacional Ambiental correspondiente y conforme el Plan de Manejo Ambiental aprobado; y, emitido por la Autoridad Competente.

La comercialización de materiales de construcción, áridos y pétreos podrán funcionar de forma condicionada al cubrimiento de estos materiales para evitar su dispersión.

Las mecánicas, locales de venta e instalación de auto lujos, lavadoras de vehículos y vulcanizadoras podrán funcionar en condiciones que cumplan con los niveles máximos de emisión de ruido y metodología de medición de fuentes fijas y móviles, limpieza de los locales y contar sistema de tratamiento de desechos líquidos. No podrán usar para sus actividades la acera o calzada.

Los servicios de lavado, engrasado, pulverizado, encerado, cambios de aceite deberán contar con un proceso o sistema de tratamiento de sus aguas residuales industriales para descargar a los sistemas de alcantarillado o cuerpo receptor según sea el caso, de acuerdo a normativas ambientales emitidas por la Autoridad Competente.

Las actividades catalogadas como Centros de Tolerancia: night club, cabarets, prostíbulos, lenocinios, espectáculos en vivo (striptease), casas de citas y servicios de alojamiento prestados por moteles, cumplirán con las siguientes características y condiciones:

- Se podrán ubicar exclusivamente en el área que tiene uso de suelo industrial.
- Observarán una distancia de 200 metros de equipamientos públicos y privados de centros de salud, hospitales, educativo, seguridad y de bienestar social.
- Deberán funcionar de acuerdo con las normativas sanitarias, ambientales, constructivas, prevención de incendios, seguridad, convivencia ciudadana, y otras de aseo y limpieza establecidas por la autoridad competente.

Las actividades de venta de licor en botella cerrada al por mayor o al por menor, podrán ubicarse a partir de una distancia de 100 metros del ingreso principal de equipamientos públicos y privados, de educación, salud con hospitalización y servicio de bienestar social.

Artículo 12.- Sustitúyase el artículo 43 por lo siguiente:

Uso Múltiple. - Corresponde al uso en suelo urbano correspondiente a predios con frente a los ejes viales o a las áreas destinadas a centralidades en el que se permite la mixtura de actividades de equipamiento, comerciales y de servicios. En este uso no se permite la implantación de vivienda e industria. El uso Múltiple se clasifica en tres tipos específicos:

Múltiple 0 (M0). Es el uso en polígonos urbanos con amenaza de riesgo por lahares, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes escala barrial y zonal.

Múltiple1 (M1). Es el uso en polígonos urbanos en ejes y zonas del área urbana, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes escala barrial, zonal.

Múltiple2 (M2). Es el uso en polígonos urbanos en ejes y zonas del área urbana, destinados a diversos usos comerciales y de servicios correspondientes escala barrial, zonal y regional.

Cuadro 4 Clasificación de uso Múltiple.

Uso	Código	Actividades
Múltiple 0	M0	Comercio, servicios, equipamiento escala barrial y zonal
Múltiple 1	M1	Comercio, servicios, equipamiento escala barrial, zonal.
Múltiple 2	M2	Comercio, servicios, equipamiento barrial escala barrial, zonal y regional.

Artículo 13.- Sustitúyase el cuadro Nro. 5 Clasificación del uso industrial, del artículo 44 por lo siguiente:

Cuadro 5 Clasificación del uso industrial

Categoría	Código	Actividades
Actividades de mínimo impacto	AMI	Actividades que generan mínimos impactos y riesgo ambiental (ruidos menores a 55dB y movimiento de vehículos livianos), actividades corresponden a Certificado Ambiental. Estas actividades son compatibles con uso residencial, residencial combinado, múltiple, residencial rural, rural productivo

		agropecuario.
Actividades bajo impacto	ABI	Talleres artesanales y manufacturas que tienen bajo impacto y riesgo ambiental (ruido hasta los 55dB, bajo nivel de vibración y olores), estas actividades deberán obtener su Registro Ambiental, y son compatibles con uso residencial, residencial combinado, múltiple, industrial, residencial rural, Rural productivo agropecuario.
Industrial medio impacto	IMI	Industrias que producen mediano impacto y riesgo ambiental (peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración o sólidos). Deberán obtener Licencia Ambiental. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial.
Industrial alto impacto	IAI	Industrias que producen alto impacto y riesgo ambiental (desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas). Deberán obtener Licencia Ambiental. Estas industrias se localizarán exclusivamente en el área de uso industrial.

Artículo 14.- Sustitúyase el segundo, tercer, quinto, y sexto inciso del artículo 45 por lo siguiente:

Segundo inciso

Las instalaciones industriales de mediano impacto y de alto impacto observarán los retiros previstos en la zonificación y no se permitirá el adosamiento de las mismas. Todo el movimiento de carga se realizará dentro del predio. Es prohibido ocupar las vías públicas para carga descarga y parqueo.

Tercer inciso

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados en el cuadro de clasificación de uso industrial, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la entidad administrativa municipal encargada de la gestión ambiental, emitirá los respectivos informes hacia la Dirección de Planificación

Territorial para que genere el proceso de clasificación en función de los impactos que ocasione; y, conforme la normativa nacional vigente.

Quinto inciso

En un radio de 1 Km medidos horizontalmente y a la redonda del área de implantación del Centro de Faenamiento cantonal se prohíbe la implantación de actividades, proyectos u obras; residenciales, pecuarias, industriales, agrícolas con uso de químicos pesticidas, actividades mineras y extracción de materiales áridos y pétreos.

Sexto inciso (numeral 2)

Los mataderos de aves y animales para consumo, calificados y categorizados como artesanales por el Ministerio de Industrias y Productividad MIPRO que sirven para el autoempleo familiar deberán considerar lo siguiente:

2. Se pueden situar en el área rural.

Artículo 15.- Sustitúyase los tres primeros párrafos y el quinto párrafo del artículo 47 por lo siguiente:

Primer párrafo

Condiciones especiales de implantación. - Los equipamientos barriales tendrán la misma asignación de aprovechamiento urbanístico establecida en la zonificación del polígono al que pertenece.

Segundo párrafo

Los equipamientos de categoría zonal y regional contarán con asignaciones especiales de aprovechamiento y zonificación otorgadas por la Dirección de Planificación Territorial, deberán regularizarse ambientalmente a través de la obtención de una licencia ambiental que será otorgada por la autoridad ambiental competente, mediante SUIA; y, deberán contar con informe favorable de la Dirección de Movilidad sobre los impactos a la movilidad y sus medidas de mitigación.

Tercer párrafo

Las funerarias deben ubicarse a una distancia de 150 metros de lindero más cercano a las instalaciones de salud que cuenten con áreas de hospitalización.

Quinto párrafo

Se podrán ubicar las actividades de venta de licor en botella cerrada al por mayor o menor, venta de gas de uso doméstico de más de 100 cilindros, venta de cualquier material

inflamable o mecánicas automotrices, a partir de una distancia de 100 metros de los predios donde se encuentren implantados equipamientos públicos y privados de educación, salud con hospitalización, servicio de bienestar social; y de equipamiento público recreativo, deportivo, cultural y de seguridad.

Artículo 16.- Sustitúyase en el artículo 49 el párrafo dos, tres y cuatro, y el cuadro Nro. 8 por lo siguiente:

Segundo párrafo

La determinación de usos y características de intervención de las edificaciones inventariadas en nuevas tipologías del uso patrimonio cultural relacionadas con: polígonos patrimoniales, conjuntos urbanos, sitios o conjunto histórico, paisajes culturales, itinerarios culturales, rutas culturales y espacio público, que se identifiquen y delimiten posteriormente, requerirán regulaciones específicas que serán determinadas a través de planes parciales o especiales.

Tercer párrafo

Hasta que se cuente con la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales, se utilizará el existente el mismo que será incorporado en el sistema del Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo - IPRUS.

Cuarto párrafo

Los usos de suelo en áreas arqueológicas y/o paleontológicas deberán considerarse de manera individual especificando los usos permitidos, restringidos y prohibidos en función de lo establecido en la “Ordenanza que Regula la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Cantón Rumiñahui”, en la que se establezcan las zonas que conforman los sitios o yacimientos arqueológicos, por lo que mientras se desarrolla el estudio individualizado, se prohíbe la construcción de edificaciones en un radio de mil metros de los puntos correspondientes a estos sitios, producto de las investigaciones arqueológicas realizadas.”

Cuadro 8 Polígonos: Centro Histórico, Sitios Históricos, Espacios Públicos Culturales, Artísticos con condiciones especiales de implantación de actividades.

Sitio	Ubicación/polígonos/espacios públicos/haciendas
Centro Histórico	Av. General Enríquez, Avenida Calderón y Avenida Luis Cordero
Plaza 31 de mayo	Calles Montufar y Espejo.
Parque Villa Carmen	Calle Espejo entre González Suárez y Montufar
Plaza César Chiriboga	Calles España, Venezuela, Riofrío y Eloy Alfaro

Plazoleta lateral Iglesia Matriz	Calles Eloy Alfaro y España
Parque Juan de Salinas	Calles Montalvo, Bolívar y Eloy Alfaro
Parque Turismo	Avenida General Enríquez, Calles Sucre, Venezuela y Montufar
Plaza Cívica Rumiñahui	Av. Calderón y las calles Quimbalemba, Zopozopanqui y Atahualpa
Puente y Paseo Santa Clara	Calle Mercado y Av. Luis Cordero
Puente sobre el Río Santa Clara – Barrio Luz de América	Calle Santa Clara y Av. Juan de Salinas
Monumento El Choclo	Intersección de las Avs. Calderón, Juan Salinas y Luis Cordero.
Monumento El Colibrí	Intersección de las Avenidas Gral. Rumiñahui y Gral. Pintag.
Monumento al Agua	Intersección de las Avenidas Gral. Enríquez y Av. Calderón
Parque Redondel Santa Rosa	Intersección de la Avenida Gral. Enríquez y Calle Riofrío
Parque Redondel San Jorge	Intersección de las Avenidas Gral. Enríquez y Av. Luis Cordero
Parque Eduardo Kingman Casa Eduardo Kingman (San Rafael)	Av. Gral. Enríquez y las calles Montecristi, Alfredo Dávila y Portoviejo.
San Rafael - Capelo	Av. Mariana de Jesús; intersección de calles Dolores de Galindo, Carlota Jaramillo, Av. Lasso y Av. Mariana de Jesús; Ribera del Río San Pedro y la Iglesia del Señor de los Puentes.
Parque San Pedro de Taboada	Calle Gaspar Lema, Antonio Taype, Pedro Ati y la Iglesia Matriz de San Pedro de Taboada.
Plaza Concepción	Intersección de las Calles Concepción y Santa Rita
Plaza Rumiloma	Calles Otavalos, Caras, Huancavilca y la Iglesia de Rumiloma.
Parque Cotogchoa	Calles Quijía, Pincho, Julián Quito y la Iglesia de Cotogchoa.
Parque Santa Clara	Av. Luis Cordero entre la Av. General Píntag, calle Atuntaqui.
Hacienda San Isidro	San Isidro, Av. Mariana de Jesús
Hacienda Miraflores	Cotogchoa - Miraflores
Hacienda San Nicolás	Sangolquí - Comuna Santa Bárbara, Viñedos y Venezuela
Hacienda Capelo	San Pedro de Taboada - Corp. copropiet. Urb. Facultad de Ciencias Médicas
Hacienda Santa Bárbara	Av. General Enríquez

Hacienda Santa Clara	Sangolquí - Hcda. Santa Clara, Avenida 3 - Leopoldo Mercado
Hacienda Santa Rosa de Lima	Sangolquí - Hcda. Santa Rosa de Lima, Av. General Pintag - lote 09
Hacienda Bolivia	Sangolquí - Selva Alegre - Troncal E3
Hacienda Chillo Compañía	Sangolquí - Selva Alegre, Camino de la Libertad Lucas Tipán de la Cruz
Hacienda Las Magnolias del Carmen	Sangolquí - Urb. El Carmen, Eloy Alfaro
Hacienda El Cortijo	Sangolquí - El Cortijo, Av. Los Shirys - Iritiyacu
Hacienda La Merced de Villota	Cotogchoa - La Merced de Villota
Hacienda El Rosario	Calle Inés Gangotena, Barrio Salgado
Hacienda Concepción	Sangolquí - San Marcos, Venezuela y Río Cononaco
Hacienda Santa Rosa	Sangolquí - Urb. Santa Rosa, Gral. Enríquez y Riofrío
Hacienda San Sebastián	Sangolquí - San Sebastián, Av. Abdón Calderón - Quimbalemo
Hacienda Cashapamba	Sangolquí - Cashapamba, del Colibrí
Hacienda La Carriona	Sangolquí - San Carlos, Av. Los Shirys
Hacienda Esperanza	Sangolquí - La Esperanza, Avenida La Esperanza
Hacienda La Josefina	Sangolquí - San Vicente
Hacienda Las Acacias	Sangolquí - Hcda. Las Acacias, Av. Enríquez
Hacienda La Merced de Robalino	Cotogchoa - El Carmen, Av. General Enríquez
Hacienda San Francisco	Antonio Tandazo
Hacienda San Agustín	Cotogchoa - San Agustín
Hacienda La Leticia	Cotogchoa - La Leticia
Hacienda Puerta de Oro	Sangolquí - Curipungo
Hacienda de San Antonio	Rumipamba - San Antonio
Hacienda El Suro	Rumipamba - Hcda. El Suro
Hacienda Santa Rita	Rumipamba - Santa Rita

Artículo 17.- Sustitúyase en el artículo 50 el párrafo uno, dos y tres por lo siguiente:

Primer párrafo

Uso Protección Ecológica.- Es el suelo urbano o rural, que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales y por formar parte de: áreas de conservación, protección y uso sustentable; áreas de páramos intervenidos y no intervenidos y de protección del ecosistema que se encuentran sobre los 3.300 msnm de altitud: áreas de protección de fuentes y cuerpos de agua tales como: ríos, arroyos, ciénagas, bofedales, ojos de agua, manantiales, pantanos, glaciares y aguas subterráneas; así como los ecosistemas asociados con cuencas hidrográficas, áreas entre cotas de máxima crecida de los ríos y cursos de agua; áreas de bosques, quebradas, áreas cubiertas por vegetación natural o

cultivadas ubicadas en pendientes superiores al 50% o 27° de inclinación; y, estar afectados por riesgo de lahares.

Segundo párrafo

Los suelos de protección ecológica pueden ser de propiedad pública, privada o comunitaria, son indivisibles y en algunos casos forman parte de los recursos correspondientes al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE).

Tercer párrafo

En este uso se prohíbe la implantación de asentamientos humanos, viviendas, actividades industriales y agro productivas. Las actividades de aprovechamiento extractivo pueden implantarse conforme la Ordenanza 001-2017 y sus reformas. Las áreas destinadas para esta actividad deberán contar con el Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Autoridad Ambiental Competente, una vez categorizado en el SUIA.

Artículo 18.- Sustitúyase el primer párrafo y elimínese el cuadro Nro. 11 del artículo 54:

“Actividad de Aprovechamiento Extractivo. - Es la actividad destinada a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de materiales e insumos industriales, mineros y de la construcción en correspondencia con las disposiciones de la legislación nacional y cantonal.

Artículo 19.- **Características de los Lotes.** Sustitúyase los literales d), h) y j) del artículo 60 por lo siguiente:

d) No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean superiores a 27° (50%).

h) Cuando los fraccionamientos contemplen afectaciones como de franjas de protección natural, colectores, redes eléctricas, viales y de agua potable, estas afectaciones en el Cuadro de áreas y Linderos del Proyecto de fraccionamiento, deberán ser detalladas con la especificación de áreas y linderos.

j) Cuando los predios a fraccionarse han sido afectados por una apertura de vía ejecutada y/o habilitada por el GADMUR, entonces, la resolución administrativa de Declaratoria de Utilidad Pública, se hará constar el fraccionamiento de hecho causado por la apertura de una vía, para lo cual deberán adjuntar el documento habilitante, el Informe de afectación, emitido por la Dirección de Obras Públicas del GADMUR.

Artículo 20.- En **Retiros Frontales** del artículo 61 sustitúyase la quinta viñeta por lo siguiente:

Quinta viñeta

- Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica podrán, si lo requieren, tener retiros frontales de 3 metros a 5 metros. En

estos casos la construcción de cerramientos se sujetará a lo establecido en el artículo referente a cerramientos de predios de la presente ordenanza.

Artículo 21.- En **Retiros Laterales y Posteriores del artículo 61**: Sustitúyase la primera y quinta viñeta y el párrafo final por lo siguiente:

Primera viñeta

- Se podrá adosarse a las medianeras en planta baja hasta una altura máxima de 3.00 metros con losas planas, cubiertas traslúcidas y/o pérgolas inaccesibles; o cubiertas inclinadas cuya cumbre no exceda los 3.50 metros de altura.

Quinta viñeta

- La altura de los muros de cerramiento de lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.80 metros pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura de 2.00 metros, cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

Párrafo final

En la forma de ocupación continua en línea de fábrica, se puede incorporar un retiro lateral de 3.00 mts como mínimo, para ser usado como estacionamiento”.

Artículo 22.- Sustitúyase en el artículo 62 **Cerramientos de Predios**, el primer párrafo por lo siguiente:

“**Cerramientos de predios.** Los cerramientos frontales en predios con retiro frontal de 5.00m tendrán una altura de los muros de cerramiento hasta 0.80 metros, y con elementos transparentes alcanzará una altura total mínima de 1.80 metros y máxima de 2.50 metros, debiendo diseñarse en armonía con el edificio y se aprobarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico. En los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica en caso de existir retiros, los cerramientos serán macizos con el fin de mantener su morfología, teniendo una altura mínima de 1.80 mts y máxima de 2.50 mts.

Artículo 23.- Sustitúyase en el artículo 62 Cerramientos de Predios, el tercer párrafo por lo siguiente:

Tercer párrafo

La altura de los muros de cerramiento de lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.80 metros pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura de 2 metros de cerca viva o enrejado, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

Artículo 24.- Sustitúyase a partir del tercer párrafo y el cuadro Nro. 13 del artículo 67 por lo siguiente:

Estas asignaciones constan en el Cuadro Nro. 13, en el Mapa de Zonificación del Suelo y en el Plano Nro. 08 de Uso y Ocupación de Suelo Urbano y en el Plano Nro. 09 de Uso y Ocupación de Suelo Rural. Estos datos de uso y ocupación se consignarán en el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS.

Cuadro 13. Zonificación de ocupación y edificabilidad por uso específico.

Uso del suelo - específico	Zonificación	Ocupación del suelo										Edificabilidad	
		Forma ocupación	Retiros mínimos					Lote mínimo m2	Frente mínimo Metros	Cos %	Cus %	Básica	
			F	L	L	P	E B					Pisos	Mtrs.
IND	A2503-30	Aislada	10	5	5	5	10	2500	30	30	90	3	9
IND	A2505-50	Aislada	10	5	5	5	10	2500	30	50	250	5	15
M0	A502-30	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	30	60	2	6
M0	A2502-30	Aislada	5	3	3	3	6	2500	30	30	60	2	6
M1	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
M2	A2505-50	Aislada	5	3	3	3	6	2500	30	50	250	5	15
R1	A1002-30	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	30	60	2	6
R1	A1502-30	Aislada	5	3	3	3	6	1500	25	30	60	2	6
R1	A502-40	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	40	80	2	6
R1	A702-40	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	40	80	2	6

R1	B302-40	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	40	80	2	6
R1	B302-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	100	2	6
R2	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
R2	A703-50	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	50	150	3	9
R2	B203-50	Pareada	5	0	3	3	6	200	10	50	150	3	9
R2	B303-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	150	3	9
R2	B503-50	Pareada	5	0	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC1	A502-30	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	30	60	2	6
RC1	A702-40	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	40	80	2	6
RC1	B302-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	100	2	6
RC1	D302-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	120	2	6
RC2	A403-50	Aislada	5	3	3	3	6	400	12	50	150	3	9
RC2	A503-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	B303-50	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	50	150	3	9
RC2	B503-50	Pareada	5	0	3	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	C503-50	Continua	5	0	0	3	6	500	15	50	150	3	9
RC2	D302-80	Continuo	0	0	0	3	6	300	12	80	16	2	6

		LF									0		
RC2	D303-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	180	3	9
RC2	D703-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	700	18	50	150	3	9
RC2	DB303-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	180	3	9
RC3	A1005-50	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	50	250	5	15
RC3	A504-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	200	4	12
RC3	A705-50	Aislada	5	3	3	3	6	700	18	50	250	5	15
RC3	C2-505-50	Continua	5	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RC3	C505-50	Continua	5	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RC3	D2-505-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RC3	D303-80	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	80	240	3	9
RC3	D304-60	Continuo LF	0	0	0	3	6	300	12	60	240	4	12
RC3	D505-50	Continuo LF	0	0	0	3	6	500	15	50	250	5	15
RPA1	A60ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	600000	500	1	2	2	6
RPA2	A30ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	300000	250	1	2	2	6
RPA3	A5ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	50000	100	1	2	2	6

RPA4	A2ha2-0005	Aislada	10	5	5	5	10	20000	75	5	10	2	6
RPA5	A5ha2-0001	Aislada	10	5	5	5	10	50000	100	1	2	2	6
RR	A1002-30	Aislada	5	3	3	3	6	1000	25	30	60	2	6
RR	B302-40	Pareada	5	0	3	3	6	300	12	40	80	2	6
RR	A502-40	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	40	80	2	6
E1	A505-50	Aislada	5	3	3	3	6	500	15	50	150	3	9
E2	A2505-50	Aislada	10	5	5	5	10	2500	30	50	250	5	15
E3	A5007-40	Aislada	15	5	5	5	10	5000	60	40	280	7	21
P	Patrimonio Inmueble	De acuerdo a la normativa local y nacional específica											
PP	Plan Parcial	A determinarse en el respectivo plan parcial											
PEE	Proyecto Especial Estratégico	A determinarse en el respectivo plan parcial											
PE	Protección Ecológica	De acuerdo a la normativa local y nacional específica y zonificación											
PER	Protección Ecológica Rural	De acuerdo a la normativa local y nacional específica y zonificación											
E	Equipamiento	En el caso de no poder cumplir con los retiros establecidos se utilizará la asignación del zonificación correspondiente.											
Las edificaciones que se encuentran en la zonificación con el código de ocupación del suelo D2-505 y C2-505, en las primeras dos plantas se implantarán en forma continua y en las siguientes plantas tendrán retiros laterales de 3 metros.													

Artículo 25.- Sustitúyase el literal a) del artículo 72 por lo siguiente:

- a) Las áreas que presentan exposición a riesgo volcánico, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa e inundaciones de acuerdo con los estudios realizados por la Dirección de Gestión de Riesgos del GADMUR; y en las áreas que tienen uso de suelo protección ecológica determinadas por la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 26.- Sustitúyase el literal c) del artículo 73 por lo siguiente:

c) Patrimoniales: Los bienes de valor patrimonial, áreas, conjuntos y ejes patrimoniales y sus radios de influencia, deberán ajustarse a las condiciones establecidas por la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR.

Artículo 27.- Sustitúyase lo literales d) y e) del artículo 75 por lo siguiente:

d) Los muros entre terrazas de construcción sobre laderas con pendiente inferior a 27°, deberán construirse utilizando muros rígidos que garanticen factores de seguridad al volcamiento y deslizamiento; su altura no será mayor de 6,00 metros.

e) Todas las terrazas de construcciones sobre ladera con pendiente inferior a 27°, deberán realizarse totalmente en corte. No se permitirá la construcción de edificaciones sobre rellenos.

Artículo 28.- Sustitúyase el artículo 81 por lo siguiente:

“Condiciones de implantación en áreas de riesgo mitigable.- En los sectores donde la Dirección de Gestión de Riesgos, a través de ordenanza municipal o informe técnico pertinente, determine que el predio o sector se encuentran en la zona de riesgo, el cual se puede mitigar a través de la obra civil, se permitirá la implantación de las edificaciones y actividades de acuerdo a la zonificación existente del sector, siempre y cuando las obras de mitigación sean aprobadas a través de un informe favorable de la Dirección de Gestión de Riesgos, y consecuentemente la Dirección de Planificación Territorial; para ejecutar las edificaciones de acuerdo a la zonificación del sector, las obras de mitigación deberán estar terminadas. El proyecto de mitigación y la construcción de las obras civiles son de responsabilidad y costo del propietario sea institución o persona natural o jurídica.

Las obras de mitigación deberán estar ubicadas sobre el borde superior original de quebrada o talud. Las obras de mitigación no impedirán el curso natural del agua de los ríos, arroyos o quebradas.

Para el caso de obra pública del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la elaboración del Plan de Contingencia y Mitigación corresponde a la Dirección de Gestión de Riesgos, y el Proyecto de obra civil de Mitigación le corresponde a la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 29.- Sustitúyase los literales d), f) y el último párrafo del artículo 85 por lo siguiente:

d) El retiro posterior tendrá mínimo 3 metros y se podrá utilizar 50 % del retiro posterior.

f) Se deberá mantener muros ciegos hacia los colindantes.

El interesado desarrollará el proyecto conforme a las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigente.

Artículo 30.- Sustitúyase el artículo 87 por lo siguiente:

Norma para predios con dificultad técnica para su fraccionamiento. - En predios en los que por la forma del predio original o por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de fraccionamiento, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote de una superficie equivalente al lote mínimo establecido, se permitirá un pasaje peatonal con baja circulación vehicular para dar acceso a los predios.

El pasaje no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a la indicada a continuación respetando los siguientes anchos mínimos en metros:

- a) De 3,00 metros de sección para profundidades de hasta 20 metros.
- b) De 4,00 metros de sección para profundidades de hasta 40 metros.
- c) De 6,00 metros de sección para profundidades de hasta 60 metros.

Artículo 31.- Sustitúyase el literal b) del artículo 88 a continuación del segundo párrafo por lo siguiente:

b) El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3 metros hasta una longitud de 20 metros; 6 metros de ancho, hasta una longitud de 60 metros; y, 10 metros de ancho hasta una longitud de 200 metros.

Artículo 32.- En el quinto párrafo del artículo 90 elimínese el siguiente texto:

(...) o de la Resolución Administrativa en el caso de los fraccionamientos (...).

Quedando lo siguiente:

La protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui de la Ordenanza de creación de la Urbanización, las áreas verdes y comunales incluido el equipamiento comunitario y todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica y telefónica, constituirán títulos de transferencia de dominio a favor de la municipalidad. Dichas áreas no podrán enajenarse de conformidad a lo que establece el artículo 479 del COOTAD.

A continuación del quinto párrafo del artículo 90 incorpórese el siguiente párrafo:

En las Resoluciones Administrativas relacionadas con 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 GADMUR como bienes de dominio y uso público, para cuyo efecto la Dirección de Procuraduría Síndica elaborará la minuta de Sesión gratuita, conforme lo dispone el artículo 424 del COOTAD.

Artículo 33.- Sustitúyase el artículo 92 por lo siguiente:

“**Indivisibilidad.** - Cuando el predio a fraccionarse, contemple áreas similares al lote mínimo del sector y mereciere aprobación, estos lotes serán considerados indivisibles, cuya condición será incorporada en el informe de aprobación de los planos; en la protocolización; en la inscripción en el Registro de la Propiedad e Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS.

Artículo 34.- Sustitúyase el literal b) del artículo 94 por lo siguiente:

b) Los espacios destinados a áreas verdes y comunales no podrán tener una inclinación superior a 50% (27°).

Artículo 35.- Elimínese en el artículo 100 en el primer párrafo la palabra “(mayores)”

Quedando lo siguiente:

En todas las urbanizaciones de suelo para uso residencial, en suelo urbano se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Artículo 36.- Sustitúyase las letras e); y, f) del artículo 103 por lo siguiente:

e) El tiempo para ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 36 meses, contados a partir de la suscripción del convenio para la fiscalización de dichas obras, mismo que será suscrito por los propietarios y el GADMUR hasta dentro del plazo de tres meses posteriores a la inscripción de la Ordenanza de creación de la Urbanización o de la escritura de constitución de hipoteca en el caso de fraccionamientos. En el caso de urbanizaciones, el número de lotes hipotecados se especificarán en la Ordenanza Particular de creación de la Urbanización, mismos que podrán ser susceptibles de subrogación de hipoteca. Para el caso de fraccionamientos, los lotes a hipotecarse se especificarán en la respectiva Resolución Administrativa, mismos que podrán ser susceptibles de subrogación de hipoteca.

De conformidad al artículo 1624 del Código Civil se desprende que la subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero que le paga. Con el fin de precautelar la ejecución de la obra de infraestructura en beneficio absoluto de la ciudadanía en los procesos de urbanizaciones y fraccionamientos en los que se propone una vía, para la subrogación de hipotecas, se deberá considerar el siguiente porcentaje de ejecución:

PRIMERA SUBROGACIÓN: se considerará un porcentaje de ejecución del 70%

SEGUNDA SUBROGACIÓN: se considerará un porcentaje de ejecución del 90%

TERCERA SUBROGACIÓN: se considerará un porcentaje de ejecución del 98%

Los porcentajes de ejecución de obras de infraestructura serán avalizados con el respectivo informe técnico favorable remitido por la Dirección de Fiscalización del GADMUR.

f) La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrán autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, con la finalidad de estimular el desarrollo de la construcción, actividades económicas y laborales del cantón, a excepción de las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mismas que deben ser ejecutadas en una misma etapa en concordancia con el cronograma aprobado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado en el ámbito de sus atribuciones, correspondiéndole la aprobación del cronograma valorado de obras viales a la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 37.- **Normas generales para la implantación de estacionamientos en las áreas de polígonos patrimoniales.** Sustituir el cuadro Nro. 15 del artículo 108 por el siguiente:

Cuadro 15. Número de estacionamientos en áreas de polígonos patrimoniales.

Número Mínimo de estacionamientos requeridos	
Residencial	
Viviendas < 79m ²	No requiere
Viviendas = 80 a 159m ²	1 por cada 4 viviendas
Viviendas > 160m ²	1 por cada vivienda
Comercial y oficina	
Hasta 60m ² de área útil	No requiere
Más de 60m ² de área útil	1 por cada 100m ² de área útil

Centros de comercio	1 por cada 30m ² de área útil
Equipamiento y servicios	
Educación Primaria y preprimaria	1 por cada aula
Educación Secundaria	1 por cada aula
Cultura, Culto y espectáculos públicos	1 por cada 25 localidades
Salud (60% para el público y 40% para el personal)	1 por cada 4 camas
Alojamiento	De acuerdo a las normas Ministerio – Turismo
Manufacturas	
Manufacturas domiciliarias	1 por cada 60 m ²
Manufacturas menores	1 por cada 50 m ² de exceso

Artículo 38.- Sustitúyase el artículo 110 por lo siguiente:

Compensación de estacionamientos. - En los procesos de edificación en los que, por el tamaño o forma del lote, es imposible prever los estacionamientos requeridos, se deberá compensar el área de estacionamientos en dinero en función del valor del metro cuadrado del avalúo catastral del año vigente por cada metro cuadrado faltante de estacionamiento.

Se podrán ubicar estacionamientos fuera del predio, siempre que esté situado a una distancia no mayor a 400 metros medidos desde el acceso principal de la edificación. El predio donde se vayan a ubicar los estacionamientos exigidos por la normativa tendrá que ser de propiedad del promotor que está planteando la propuesta o la modificación a la edificación previamente aprobada.

Artículo 39.- Sustitúyase el artículo 114 por lo siguiente:

Afectaciones. - Las afectaciones son limitaciones para el aprovechamiento urbanístico de uso, urbanización y edificación del suelo. Las afectaciones limitan el uso del suelo más no el derecho de propiedad. Las afectaciones que limitan los aprovechamientos urbanísticos de uso, urbanización y edificación son de cuatro tipos: por cuerpos de agua, por vías, por áreas verdes y por redes de infraestructura y servicios.

Artículo 40.- Insertar un artículo innumerado después del artículo 114 que diga:

Bienes Mostrenco. - Para la declaración de bienes inmuebles mostrencos, se regirá a lo establecido en la Ordenanza que Regula la Declaración de Bienes Inmuebles Mostrencos.

Artículo 41.- Sustitúyase el artículo 115 por lo siguiente:

Inmuebles que se puedan declarar de utilidad pública y/o afectación. - En los inmuebles en cuyo título de propiedad no tengan dimensiones de linderos ni conste la superficie del área total; con el levantamiento topográfico emitido por la Dirección de Obras Públicas y con la actualización en el catastro municipal del área afectada, se iniciará proceso de declaratoria de utilidad pública.

En los inmuebles en cuyo título de propiedad conste linderos y superficie definidos, y que no concuerde con el levantamiento topográfico emitido por la Dirección de Obras Públicas, se solicitará la actualización en el catastro municipal del área afectada, y se iniciará proceso de declaratoria de utilidad pública.

Para el caso de declaratoria de utilidad pública parciales, necesarios para la implementación y ejecución de proyectos viales, con los informes técnicos correspondientes de las Direcciones de Planificación Territorial y Obras Públicas y el informe jurídico, la unidad requirente solicitará catastrar el área a expropiarse. Una vez concluida la transferencia de dominio a nombre del GADMUR, la Dirección de Procuraduría Síndica comunicará a la Dirección de Avalúos y Catastros a fin de que dichas áreas sean egresadas del catastro municipal.

En la Escritura de Transferencia de Dominio, quedará claramente establecida la nueva superficie, dimensiones y linderos, del área sobrante producto de la expropiación, que será tomada de los informes habilitantes emitidos por la Dirección de Obras Públicas del GADMUR para la declaratoria de utilidad pública.

Artículo 42.- Sustitúyase el nombre del Cuadro Nro. 20 del artículo 117 por lo siguiente:

Cuadro Nro.20. Montos para afectaciones

Artículo 43.- En la sección sexta, Parágrafo Primero antes del artículo 119, cámbiese el título por lo siguiente:

Afectaciones y protección de cuerpos de agua, quebradas, taludes, canales de riego, colectores de agua potable y alcantarillado.

Artículo 44.- Sustitúyase el artículo 119 por lo siguiente:

Franjas de protección. - Comprenden las áreas colindantes a ríos, quebradas, vertientes, canales de riesgo, redes de agua, colectores y otros cuerpos de agua, áreas de influencia de redes de alta tensión, en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones y que constituyen áreas de protección para la conservación ambiental y paisajística,

proporcionan seguridad estructural y estabilidad a las edificaciones. Las dimensiones de las franjas de protección están especificadas en el siguiente cuadro:

Cuadro 21 Franjas de protección.

Curso de agua	Área urbana	Área rural
	Franja (medidos horizontalmente)	Franja (medidos horizontalmente)
Río Santa Clara	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río San Pedro	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Río Pita	25 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.	50 metros a cada lado, medidos desde la orilla del río en la cota de máxima crecida.
Otros ríos, cursos de agua	10 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.	25 metros a cada lado, medidos desde orilla del río en la cota de máxima crecida.
Quebradas y taludes con pendiente mayor a 27°	10 metros, medidos desde el borde superior a cada lado de la quebrada.	15 metros a cada lado, medidos desde borde superior de quebrada.
Red matriz de agua potable	5 metros a cada lado, medidos desde el borde externo de la red matriz de agua potable.	5 metros a cada lado, medidos desde el borde externo de la red matriz de agua potable.
Red de distribución de agua potable y alcantarillado	5 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de la línea o canal de conducción de agua.	10 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de la línea o canal de conducción de agua.
Red colectora de alcantarillado	5 metros a cada lado, medidos desde el borde externo de la red colectora de alcantarillado.	5 metros a cada lado, medidos desde el borde externo de la red colectora de alcantarillado.
Canal de riego	5 metros a cada lado, medidos	5 metros a cada lado, medidos

	desde el borde externo del canal de riego.	desde el borde externo de borde del canal de riego.
Curso de agua entubado	10 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de entubado	15 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de entubado
Ríos o cursos de agua embaulado	15 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de entubado	25 metros a cada lado, medidos horizontalmente desde el eje de entubado

Las franjas de protección de los ríos o cursos de agua estarán determinadas por el cuadro 21 hasta que se desarrollen estudios detallados de las avenidas torrenciales, máximas crecidas y zonas susceptibles a inundaciones por las Direcciones de Gestión de Riesgos, Agua Potable y Planificación Territorial. Adicionalmente se delimitarán áreas de protección hídrica correspondientes a las fuentes de agua, con base a los procedimientos establecidos por el Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica y Ley Orgánica de Recursos Hídricos Usos y Aprovechamientos del Agua y sus Reglamentos.

Artículo 45.- Usos y especificaciones en áreas de protección. Sustitúyase el séptimo y onceavo párrafo e inclúyase a continuación de este los siguientes incisos en el artículo 120:

Séptimo párrafo

En caso de que las quebradas rellenadas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos de cada lote definidos en escritura. En caso de existir áreas remanentes del relleno de quebradas de propiedad municipal o estatal, no serán motivo de adjudicación a particulares. La unidad ejecutora del proyecto, con los informes técnicos de Planificación Territorial, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, informe jurídico pertinente, y Resolución Administrativa, solicitaran catastrar dichos remanentes como espacios públicos de propiedad municipal.

Onceavo párrafo

Las riberas (orillas) de los ríos o margen de cuerpos de agua, serán determinadas y certificadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, en base a la cota de máxima crecida ordinaria, al análisis de topografía, datos históricos y demás estudios proporcionados por la Dirección de Gestión de Riesgos. La determinación del ancho del embaulado de ríos, quebradas o cuerpos de agua, serán determinadas y certificadas por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado

Se incluyen los siguientes incisos después del último párrafo:

El borde superior de quebrada será determinado por la Dirección de Avalúos y Catastros, en base a los insumos disponibles en la municipalidad y los proporcionados por el propietario.

El informe técnico de borde superior de quebrada, tendrá una validez de dos años calendario.

Los taludes que no forman parte de quebradas, serán determinados por la Dirección de Planificación Territorial, a través del informe pertinente que defina la cabeza y/o pie de talud.

Las áreas remanentes producto del embaulamiento de ríos o cursos de agua, no serán motivo de adjudicación a particulares. La unidad ejecutora del proyecto, con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, Agua Potable y Alcantarillado, informe jurídico pertinente, y Resolución Administrativa, solicitarán catastrar dichos remanentes como espacios públicos de propiedad municipal.

Una vez concluido el proceso de expropiación, las áreas remanentes producto de la ejecución de proyectos viales, la unidad ejecutora del proyecto, con los informes técnicos de las Direcciones de Planificación Territorial, Obras Públicas, informe jurídico pertinente, y Resolución Administrativa, solicitarán catastrar dichos remanentes como propiedad municipal, luego de lo cual podrán ser adjudicados a particulares siguiendo el proceso pertinente de conformidad a la Ley.

Artículo 46.- Sustitúyase el artículo 122 por lo siguiente:

Taludes. - Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará dependiendo del grado de inclinación del talud el retiro mínimo de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde la cabeza de talud, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Artículo 47.- Sustitúyase el literal d) del artículo 123, por lo siguiente:

- d) Todos los taludes cuya altura sea menor a 3 metros y no requieran obras de ingeniería para su estabilidad deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior debe estar libre de humedad.

Artículo 48.- Sustitúyase la primera y segunda viñeta del artículo 142 por lo siguiente:

- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS
- Informe de Factibilidad o Compatibilidad de Uso de Suelo únicamente para las actividades complementarias del uso principal.

Artículo 49.- Sustitúyase el primer y segundo del artículo 143 párrafo por lo siguiente:

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación en la que constarán los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, número de clave catastral, superficie y áreas construidas del predio.
- b) Clasificación del suelo
- c) Uso del suelo general, específicos
- d) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: tamaño mínimo del lote y de su frente.
- e) Especificaciones obligatorias para la ocupación y edificación, tales como: altura máxima, coeficientes de ocupación, área libre mínima, retiros obligatorios.
- f) Afectaciones: viales, riesgos, hídrica y servidumbres de ser el caso

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo – IPRUS será emitido por la Dirección de Planificación Territorial, tendrá vigencia por 2 años o mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del Cantón. (...)

Artículo 50.- Sustitúyase el tercer párrafo (último inciso) del artículo 154, por lo siguiente:

Tercer párrafo

Las obras de infraestructura a ser ejecutadas por el urbanizador, se sujetarán a los diseños, especificaciones técnicas y cronograma valorado de ejecución de obras que hubieren sido aprobados por la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, en la emisión de la correspondiente Licencia Urbanística, en la cual se establecerá los plazos de inicio y terminación de las obras de infraestructura, que serán fiscalizadas por la Dirección de Fiscalización previo informes técnicos para la entrega al GADMUR cuando las obras se encuentren terminadas, de conformidad al acta entrega de recepción definitiva, suscrita entre el urbanizador y el GADMUR.

Art. 51.- En el artículo 155 sustitúyase el tercer y cuarto párrafo; y, agréguese al final lo siguiente:

Tercer párrafo

Todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá proveerse de servicios básicos, y de ser propuesta una vía interna, el tipo de calzada será definido por la Dirección de Planificación Territorial.

Cuarto párrafo

Se exigirá la presentación del cronograma valorado de las obras a ejecutarse por parte del proyectista en los términos previstos en esta Ordenanza, en dicho cronograma obligatoriamente deberá estar incluido el tiempo que requiere el urbanizador para efectuar las obras. El cronograma valorado de las obras, será validado por las Direcciones de Agua Potable y Alcantarillado; y, de Planificación Territorial, en función de sus competencias.

Se incluyen los siguientes incisos al final:

Cuando los predios a fraccionarse han sido afectados por un proyecto de ampliación de vía, previo al trámite de fraccionamiento deberá establecerse los linderos y superficie del área afectada, con el informe emitido por las direcciones de Planificación Territorial y de Obras Públicas y de conformidad al Plan vial cantonal vigente.

Artículo 52.- Sustitúyase el primer párrafo del artículo 156 por lo siguiente:

Primer párrafo

Fraccionamiento agrícola. – Se considera fraccionamiento agrícola, el que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, terrenos que superan el 27° (50%) de inclinación y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Artículo 53.- Sustitúyase en el artículo 157, por lo siguiente:

Fraccionamiento de Hecho. Se considera fraccionamiento de hecho, al resultado de los fraccionamientos ocasionados por la aplicación del Plan Vial Cantonal aprobado por el Concejo Municipal del GADMUR o Plan Vial Nacional. En este fraccionamiento no se exigirá el aporte en terreno para áreas verdes y comunales

Cuando los predios a fraccionarse han sido afectados por una apertura de vía ejecutada y/o habilitada por el GADMUR, entonces, la resolución administrativa de Declaratoria de Utilidad Pública, se hará constar el fraccionamiento de hecho causado por la apertura de una vía, para lo cual deberán adjuntar el documento habilitante, el Informe de afectación, emitido por la Dirección de Obras Públicas del GADMUR.

En caso de que el propietario fraccionará los sub-lotes resultantes del fraccionamiento de hecho, este trámite podrá efectuarse en un solo acto administrativo, para lo cual los propietarios de los inmuebles deberán cancelar el porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunitario por fraccionamiento de conformidad al artículo 424 del COOTAD y deberán obtener la Licencia de Fraccionamiento.

Artículo 54.- Sustitúyase en el artículo 158 el cuadro Nro. 28 por lo siguiente:

Cuadro Nro. 28. Equipamiento de Servicios Sociales

Categorías	Simbología	Tipología	Simbología	Establecimientos	Radios de influencia (m)	Norma m ² /hab	Lote mínimo m ²	Población base (habitantes)
Educación	EE	Barrial	EEB	Educación Inicial	500	0,8	800	Hasta 1.000

		Zonal	EEZ	Educación general básica, bachillerato general unificado	1.500	0,5	2.500	5.000
		Cantona 1	EEC	Educación especial e inclusiva, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	3000	1.00	10.000	10.000
		Regiona 1	EER	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	VARIABLE	1.00	50.000	50.000
Cultural	EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0.15	300	2.000

		Zonal	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Cantona 1	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación	2.000	0.20	5.000	20.000
		Regiona 1	ECR	Casas de la cultura, museos cinemáticas y hemerotecas.	***	0.25	5.000	20.000
Salud	ES	Barrial	ESB	Sub-centros de salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000

		Zonal	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta.	1.500	0.20	800	5.000
		Cantona 1	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta.	2.000	0.125	2.500	20.000
		Regiona 1	ESR	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	***	0.20	10.000	50.000
Bienes Social	EB	Barrial	EBB	Centros de desarrollo infantil.	400	0.30	300	1.000

		Zonal	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Cantona 1	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Regiona 1	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.	***	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes	ED	Barrial	EDB	Parques infantiles, parque barrial plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000

		Zonal	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1.00	5.000	5.000
		Cantonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centros de espectáculos, galleras	3.000	0.50	10.000	20.000
		Regional	EDR	Parques de ciudad y Áreas Naturales Protegidas, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.		1.00	50.000	50.000
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.	---	---	800	2.000
		Zonal	ERS	Templos, iglesias.	2.000	---	5.000	5.000

		Cantona I	ERR	Catedral, conventos y monasterios	---	---	10.000	50.000
--	--	--------------	-----	-----------------------------------------	-----	-----	--------	--------

Y en el cuadro Nro. 29 sustituir la categoría de Recreativo y Deportes por la categoría Tratamiento de Desechos:

Cuadro Nro. 29 Equipamiento de Servicios Públicos

		Zonal	ETDZ	Depósito de desechos industriales	***	*	***	20.000
Tratami ento de desecho s	ETD	Cantona I	ETDC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadora s, incineració n, lagunas de oxidación , rellanos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.		*		50.000

Artículo 55.- Sustituir el primer párrafo del artículo 173 por lo siguiente:

Primer párrafo

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados, inventariados y registrados por la Dirección Administrativa del GADMUR, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la normativa nacional y cantonal.

Artículo 56.- Sustitúyase en el artículo 197 la viñeta tres que dice: Licencia de Fraccionamiento Agrícola, por lo siguiente:

- Licencia de Fraccionamiento de Suelo Rural

Artículo 57.- Reemplazar el Cuadro Nro. 30 del artículo 199 por lo siguiente:

Cuadro Nro. 30. Tasas Administrativas

Tasas		
Trámite		Formula
Aprobación de proyectos arquitectónicos	Uso residencial unifamiliar	$(0.195\% * RBUM) * m2$ área bruta de construcción
	Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$(0.205\% * RBUM) * m2$ área bruta de construcción
	Viviendas de Interés Social debidamente calificadas por el MIDUVI	Se sujetará a los lineamientos emitidos por el MIDUVI
Declaratoria de propiedad horizontal	Propiedad horizontal nueva	$(0.195\% * RBUM) * m2$ área bruta de construcción
	Propiedad horizontal modificatoria	$(0.0974\% * RBUM) * m2$ área bruta de construcción
	Viviendas de Interés Social debidamente calificadas por el MIDUVI	Se sujetará a los lineamientos emitidos por el MIDUVI
Actualización o modificación de planos arquitectónicos	UNICA	10% de la tasa de aprobación de proyecto arquitectónico

Artículo 58.- Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 200 por lo siguiente:

Segundo párrafo

El procedimiento simplificado es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística de edificación a partir de la presentación de los requisitos y reglas técnicas que

prevé esta ordenanza, en los casos tipificados en el Artículo 232 de esta ordenanza y no requiere de la revisión previa.

Artículo 59.- **Vigencia de las Licencias Urbanísticas**, inclúyase en el artículo 208 después del tercer y quinto párrafo lo siguiente:

Tercer párrafo

Los informes aprobatorios del proyecto arquitectónico y sus respectivos planos tendrán una vigencia de 2 años, a partir de la fecha de emisión.

Quinto párrafo

Las Licencias Propiedad Horizontal, que no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, tendrán una vigencia de dos años a partir de la fecha de emisión del acto resolutivo.

Artículo 60. Sustitúyase el artículo 209, por lo siguiente:

Prórroga o renovación. - Los plazos establecidos en las licencias urbanísticas de edificación podrán prorrogarse a solicitud del titular realizado al menos un mes antes de la conclusión de los plazos establecidos en aquella. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado, siempre y cuando se mantengan las garantías entregadas. La prórroga requerirá la actualización de la licencia urbanística.

Artículo 61. Modificación. Sustitúyase el literal d) del artículo 211 por lo siguiente:

d) El plazo para la iniciación y ejecución de las obras autorizadas mediante renovación de la licencia no será superior al inicialmente otorgado.

Artículo 62.- Sustitúyase el artículo 217, por lo siguiente:

Dirección Técnica. En toda obra de edificación al inicio de la construcción se deberá contar con un Director de Obra, profesional de la rama de Arquitectura o Ingeniería Civil, responsable de la obra, el cual deberá presentar su firma de responsabilidad en el formulario de la Licencia Urbanística de Obras Mayores.

Artículo 63.- Sustitúyase el primer párrafo del artículo 220 por lo siguiente:

Autorización para modificaciones a los proyectos. - Para la modificación de los proyectos técnicos aprobados mediante la respectiva licencia se debe contar con la autorización notariada del profesional que suscribió los mismos. En caso de no encontrar al profesional responsable del proyecto original, el interesado podrá presentar una declaración juramentada sobre el particular, eximiendo de responsabilidad a la Municipalidad.

Artículo 64.- Inclúyase los siguientes párrafos luego del segundo inciso del artículo 223:

En los fraccionamientos urbanos, fraccionamientos en áreas rurales, fraccionamientos de predios municipales, urbanizaciones, e integraciones parcelarias, no se exigirá previamente el informe de regularización de superficie de terreno, cuando la diferencia o excedente de superficie del terreno a fraccionar, urbanizar o integrar, se encuentre dentro del error técnico de medición ETM, establecido en la respectiva Ordenanza de Regularización y Legalización de excedentes y diferencias de superficie de terreno del Cantón Rumiñahui. En los informes técnico y legal del proyecto de habilitación del suelo, se detallará la diferencia o excedente de superficie de terreno, determinado entre lo indicado en el título de propiedad legalmente inscrito y el levantamiento topográfico realizado.

En las reestructuraciones parcelarias o reajuste de terreno, no se exigirá previamente el informe de regularización / legalización de excedente o diferencia de superficie de terreno.

Artículo 65.- Sustitúyase el artículo 224 por lo siguiente:

Autoridad administrativa otorgante de las licencias urbanísticas de habilitación de suelo. La máxima autoridad del GAD de Rumiñahui, es el órgano competente para otorgar las licencias urbanísticas de fraccionamiento urbano, fraccionamiento rural y reestructuración parcelaria mediante resolución administrativa. La licencia de urbanización será otorgada mediante ordenanza de creación aprobada por el Concejo Municipal del GADMUR; y las Licencias de Integración Parcelaria serán aprobadas por el Concejo Municipal del GADMUR, mediante acto resolutivo.

Artículo 66.- Sustitúyase el artículo 225 por lo siguiente

De los Informes Favorables. - Las licencias urbanísticas de habilitación del suelo se emitirán previo conocimiento de los informes técnicos y legal favorable del proyecto de habilitación de suelo elaborados y suscritos por la Dirección de Planificación Territorial y la Procuraduría Síndica respectivamente.

En estos informes, se hará constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigente y su emisión no autoriza trabajo de intervención física alguna.

Artículo 67.- Sustitúyase el artículo 227 por lo siguiente:

Proyectos y tipos de fraccionamiento. - En suelo urbano y rural residencial los proyectos de fraccionamiento que requieren obtener Licencia Urbanística de Fraccionamiento son las propuestas de división del suelo que no deberá contener más de diez lotes o solares, más las áreas verdes y vías de ser el caso.

En suelo urbano existen tres tipos de fraccionamiento:

- a) Fraccionamiento con ejecución de obras: propuesta de fraccionamiento del suelo en áreas urbanas que requiere la ejecución de obras viales y de infraestructura.
- b) Fraccionamiento sin ejecución de obras: propuestas de fraccionamiento del suelo en áreas urbanas que no requiere la ejecución de obras viales y de infraestructura.
- c) Fraccionamiento de predios con bienes patrimoniales inventariados: Siempre que no dividan unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que cumplan con las condiciones de lote mínimo y de más de la zonificación. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta. Estos procesos deberán contar con el informe de factibilidad de la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial.

En **suelo rural** existen tres tipos de fraccionamientos:

- a) Fraccionamiento agrícola, requieren de Licencia Urbanística de Fraccionamiento los proyectos de división de suelo que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a producción agropecuaria.
- b) Fraccionamiento de predios con bienes patrimoniales inventariados en suelo rural. Estos procesos deberán contar con el informe de factibilidad de la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial.
- c) Fraccionamientos en predios rurales residenciales, estos fraccionamientos están en zonas destinadas al desarrollo residencial en el área rural, en función de la zonificación vigente.

Artículo 68.- Sustitúyase en el artículo 237 el ítem cuarto del numeral 1 por lo siguiente:

- Obras de conservación, mantenimiento y remodelación de edificaciones existentes, que contemplen un área de intervención máxima de 40 m², y siempre que no tengan losa de hormigón. Exceptúese trabajos de pintura salvo para el caso de los predios ubicados en el área patrimonial y del centro histórico, para los cuales deberá solicitar la gama de colores a la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial.

A continuación del párrafo cuarto del numeral 3 del artículo 237 incorpórese el siguiente inciso:

- Los procesos constructivos menores en bienes inventariados correspondientes a las edificaciones que se sujeten a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en temas de protección del patrimonio cultural, o los predios ubicados en el polígono Patrimonial del Centro histórico, deberán obtener una factibilidad de anteproyecto de la Unidad de Patrimonio Cultural del GADMUR.

Artículo 69.- Modifíquese el artículo 238 literal i) e inclúyase un literal y un párrafo después del literal añadido que diga lo siguiente:

- i) Diseño de muros, sistemas de protección u obras de mitigación ambientalmente sustentables.
- j) Obras de infraestructura turística como escalinatas, puentes, tirolesa (canopi), rutas de escalada, tarabitas, plaza de toros, glamping, entre otros; los mismos que deberán tener como documento habilitante los Informes técnicos favorables de la Dirección de Turismo y la Dirección de Protección Ambiental.

En el caso de Licencias Urbanísticas de Obras Mayores consideradas en los literales c) Obras de sustitución, h) Excavaciones de cualquier naturaleza e i) Diseño de muros, sistemas de protección u obras de mitigación ambientalmente sustentables; para aquellas que se encuentren en las zonas de protección ecológica, se presentará como documento habilitante el Informe Técnico de Mitigación de Impactos, emitido por las Direcciones de Protección Ambiental y de Gestión de Riesgos.

Artículo 70.- Sustitúyase en el artículo 239 el segundo párrafo lo siguiente:

Segundo párrafo

El proyecto técnico para obras mayores comprende la elaboración de estudios y planos; arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, memoria estructural y demás datos técnicos constructivos sustentados en la NEC; y, acorde a la normativa vigente de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica, Bomberos, CNT, entre otras entidades competentes.

Artículo 71.- Sustitúyase en el tercer y cuarto párrafo del artículo 239 por lo siguiente:

Tercer párrafo

Los proyectos arquitectónicos en bienes inventariados correspondientes a las edificaciones que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en temas de protección del patrimonio cultural, o los predios ubicados en el polígono Patrimonial del Centro histórico deberán obtener una factibilidad de anteproyecto de la Unidad de Patrimonio Cultural del GADMUR.

Cuarto párrafo

Los proyectos técnicos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos: (...)

Artículo 72.- Sustitúyase el literal a) del artículo 240 por lo siguiente:

a) Preservación, conservación, restauración, liberación, consolidación estructural, reestructuración, reintegración, recuperación, reconstrucción, reubicación, rehabilitación, y otros tipos de intervenciones en edificaciones inventariadas existentes incluyéndose los proyectos de nueva edificación que cumplan con lo estipulado en la Ordenanza que Regula la Preservación, Mantenimiento y Difusión del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Cantón Rumiñahui.

Artículo 73.- Elimínese el artículo 241.

Artículo 74.- Sustitúyase el párrafo dos del artículo 243 por lo siguiente:

Segundo párrafo

La Licencia de Propiedad Horizontal no es posible de realizarse sobre terreno o suelo y solo se autorizará cuando se cuente con la totalidad del proyecto arquitectónico aprobado y, la Licencia Urbanística de Obras Mayores (otorgadas desde el 31 de mayo de 2021), Permiso de construcción (otorgados antes del 31 de mayo de 2021) o Informe de reconocimiento de construcciones informales.

Artículo 75.- En el artículo 245 elimínese el contenido del literal f) y sustitúyase el primer párrafo y los literales c) y e) por lo siguiente:

Primer párrafo

Normas aplicables.- Las edificaciones que se constituyen bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, ocupación y edificabilidad del suelo establecidas en el PUGS, las especificaciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal y en el COOTAD, para lo cual, los procesos que sean ingresados deben haber subsanado anteriormente todos los aspectos legales correspondientes, y estar de acuerdo a las normas y disposiciones sobre sistemas de agua potable, alcantarillado, sistema contra incendios, energía eléctrica y de telecomunicaciones, establecidas por los organismos competentes; y en las siguientes disposiciones especiales:

c) Para las instalaciones se tomará en cuenta las normas específicas de la Empresa Eléctrica, Dirección de Agua Potable y Alcantarillado; y, Bomberos. Para la emisión de la Licencia Urbanística de Obras Mayores, los diseños de estas ingenierías deberán garantizar que cada unidad habitacional, comercial, oficina o industrial, cuente con su propio medidor, tanto de agua como de energía eléctrica.

e) Los Conjuntos Habitacionales y Edificaciones en Altura podrán ser ejecutados por etapas las mismas que deben ser propuestas por los propietarios, en base a los siguientes lineamientos:

Incluir Cuadro (...) Conformación de etapas según categorización de propiedad horizontal.

Categoría	No. de unidades	No. de etapas máximas
A	2 a 6	5
B	7 a 10	
C	11 a 20	10
D	21 a 40	
E	41 a 70	15
F	> 71	30

En el caso de viviendas de interés social se podrá incrementar el número de etapas en un máximo del 20% de lo especificado en el cuadro.

Para la obtención de la licencia urbanística de construcción de obras mayores de cada una de las etapas, previamente deberán haber ejecutado las áreas comunales de la etapa correspondiente, y las obras de redes infraestructura básica del proyecto. La Dirección de Planificación Territorial a partir del informe de la Dirección de Agua Potable, presentará un informe favorable de la ejecución de las mismas, y será el documento habilitante para obtener la licencia de habitabilidad.

Artículo 76.- Sustitúyase el cuadro Nro. 33 *Resumen de Requerimientos de los Espacios de Uso Comunal*, del artículo 248 por lo siguiente:

Espacios de uso comunal	Grupos	Requerimientos	Área
Espacios construidos	A	Ninguno	Ninguno
	C/D/E/F	Area máxima para portero o conserje	9,50m ² . De área útil (habitación y medio baño).
	B/C/D/E/F	Guardianía en retiro frontal	No mayor a 5,00 m ² . Incluido medio baño.
	B/C	Sala de copropietarios	No inferior a 20 m ²
	D/E	Sala de copropietarios	1 m ² por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas. Con un máximo de 400 m ² .
	F	Sala de copropietarios/sala de uso múltiple	1 m ² por unidad de vivienda. Con un máximo de 400m ² .
	B/C/D/E/F	Depósito de basura interno	3m ² . (1 por cada 20 unidades de

	del Conjunto	vivienda).
Locales comerciales y oficinas (Grupo A/B)	Baterías sanitarias.	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: Medio baño de uso público para hombres y medio baño de uso público para mujeres por cada 50 m ² de área útil total acumulado de local comercial. Para áreas menores a 50 m ² se requerirá de medio baño de uso público. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.
Edificios para centros comerciales (A partir del grupo C)	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes y baterías sanitarias	Sala de copropietarios 1 m ² por cada 50 m ² del área útil de comercio, mínimo 20 m ² y máximo 400 m ² . Oficinas de Administración mínimo 6m ² . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: En centros comerciales para locales menores a 50m ² , se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida. *Adicional a lo establecido en el presente cuadro deberá cumplirse con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
Edificios para oficinas (A partir del grupo C)	Guardianía, Oficina de Administración, sala de copropietarios. Estacionamiento para clientes y baterías sanitarias	Sala de copropietarios 1m ² por cada 50 m ² del área útil de oficinas, mínimo 20 m ² y máximo 400 m ² . Oficinas de Administración mínimo 6 m ² . De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Baterías sanitarias: Para el caso de edificios de oficinas en planta libre se calculará de la siguiente manera: el área útil total de oficinas dividido para 50, cuyo resultado será el número de piezas sanitarias (inodoros, lavabos, urinarios) estos se asignarán 50% para hombres y 50% para mujeres. En edificios de oficinas se dispondrá de baterías sanitarias separadas para hombre y mujeres, de uso público, comprendida de inodoro, urinario y lavamanos para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres. En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas

			con discapacidad y movilidad reducida. *Adicional a lo establecido en el presente cuadro deberá cumplirse con lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
	Edificios de estacionamientos	Baterías sanitarias, guardianía. Oficina de Administración, sala de copropietarios	0.50 m2 por cada estacionamiento, mínimo 20 m2 máximo 400 m2 Oficinas de Administración 6 m2
	Edificios para bodegas	Guardianía, Oficina de Administración, estacionamiento clientes	De acuerdo a Normas de Arquitectura y Urbanismo. Oficinas de Administración 6m2.
Zonas recreativas	B/C/D/E/F		15% del área útil del terreno.
	Edificios para centros comerciales y oficinas	Espacios ajardinados, patios con mobiliarios urbanos, áreas de esparcimiento.	15% del área útil del terreno.
Áreas de circulación peatonal y vehicular			De acuerdo a Normas generales de Arquitectura y Urbanismo y el cuadro 32 de la presente ordenanza.

Artículo 77.- Sustitúyase el literal e) e inclúyase un literal i) del artículo 250, por lo siguiente:

e) Para el cálculo de las áreas verdes no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a franjas de protección, circulación vehicular y peatonal, afectaciones eléctricas, poliductos, agua potable, alcantarillado, afectaciones viales, etc. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.

i) Los proyectos pertenecientes al grupo A, que no cumplan con el 15% o su diferencia de áreas verdes, estas podrán ser compensadas con el pago en efectivo según el avalúo catastral, de acuerdo a lo establecido en el COOTAD.

Artículo 78.- Sustitúyase el cuadro 34 del artículo 251 por lo siguiente:

Cuadro 34 Secciones de circulación peatonal y vehicular

Tipo	No de	No. Mínimo	Ancho Carril	No. Mínimo de	Carril de estacionamiento	Ace ra	Longitud	Ancho mínim
------	-------	------------	--------------	---------------	---------------------------	--------	----------	-------------

	Carriles por sentido	de carriles de circulación en vía	(m)	carriles de estacionamiento	ento (m)	(m)	desarrollada (m)	o
A	1	1	3.00	*	*	*	Hasta 20	3.00
B	1	1	3.00	*	*	*	Hasta 60	6.00
C	1	2	3.00	*	*	2.00	De 60 a 200	10.00
D	2	2	3.00	1	2.40	2.50	Más de 200	13.40 m mínimo

Artículo 79.- Elimínese el artículo 255.

Artículo 80.- Sustitúyase el artículo 259, por lo siguiente:

Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Rumiñahui a través de la Dirección de Planificación Territorial, adoptará las medidas necesarias para la regulación del uso y ocupación del suelo; y, la Dirección de Comisaría Municipal realizará el control y sanción del uso y ocupación del suelo, de conformidad con las competencias correspondientes y las normas establecidas en la presente ordenanza.

Artículo 81.- Sustitúyase el artículo 265 por lo siguiente:

Controles programados. - Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación, la Dirección de Fiscalización y la Dirección de Planificación Territorial, coordinarán los siguientes controles programados obligatorios dependiendo de los casos que se detallan a continuación:

a) Con la Dirección de Fiscalización para las Licencias de Habilitación del Suelo correspondientes a fraccionamientos y urbanizaciones:

- Control 1: Cuando se haya realizado la apertura de vías, para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios, retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.
- Control 2: Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, se han realizado las vías, los sistemas de agua potable y alcantarillado, y el equipamiento de las áreas verdes y comunales. En caso de incumplimiento las Direcciones de Fiscalización, Agua Potable y Alcantarillado y Planificación Territorial remitirán a la Dirección de Comisaria Municipal los informes respectivos para el inicio del expediente sancionador, sin perjuicio de las reparaciones que tengan que efectuarse y que son de responsabilidad del constructor responsable.

b) Con la Dirección de Planificación Territorial para las Licencias Urbanísticas de Obras Mayores de Edificación:

- Control 1: Cuando se haya realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación y la no afectación a predios colindantes.
- Control 2: Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical y el área de construcción autorizada.
- Control 3: Al finalizar el proceso constructivo en el que se constatará las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios, de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la licencia urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe de Habitabilidad o aprobatorio de finalización.

c) Con la Dirección de Planificación Territorial para las licencias de obras mayores en caso de muros:

- Control 1: Cuando se haya realizado el replanteo de la implantación del muro, para lo cual adjuntará el cronograma valorado de obra (en porcentaje).
- Control 2: Cuando la ejecución contemple mínimo el 50% del avance de la ejecución del muro de acuerdo al cronograma valorado de obra.

El pedido de controles programados de obras de edificación deberá ser solicitado por el propietario y el Director de Obra (profesional responsable) debe estar presente en la obra el momento de realizarse la inspección.

Una vez que tenga estas constancias se emitirá el informe de Habitabilidad o favorable de finalización de obras.

Artículo 82.- Sustitúyase el artículo 267 por lo siguiente:

Informe de Habitabilidad aprobatorio de finalización de la edificación en obras con fiscalización. - Las obras que se ejecuten con fiscalización estarán exentas de los controles programados y en su reemplazo deberán acreditar ante Dirección de Planificación Territorial mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la construcción del proyecto técnico autorizado en la respectiva licencia urbanística de obras mayores, la calidad de los materiales y los procedimientos constructivos. Estos informes se presentarán trimestralmente y al finalizar el proceso constructivo, con los cuales se procederá a emitir el informe aprobatorio de habitabilidad.

Artículo 83.- Sustitúyase el artículo 270 por lo siguiente:

Levantamiento de la Hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura.- Para el levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar, solicitado por el proyectista, urbanizador y/o propietario/s, Procuraduría Síndica previo informe emitido por la Dirección de Fiscalización del GADMUR elaborará el informe jurídico favorable para el señor Alcalde, el cual remitirá a la Comisión del Concejo Municipal correspondiente, la cual a su vez elaborará él o los informes recomendando al Concejo Municipal su respectiva aprobación.

Artículo 84.- Sustitúyase el cuadro Nro. 35 y el párrafo después del mismo cuadro del artículo 271, por lo siguiente:

Cuadro 35. Garantías por tipo de construcción

Tipo de vivienda	Costo
Interés social (Debidamente calificada por el MIDUVI)	Se sujetará a los lineamientos emitidos por el MIDUVI
Residencial	0.9% de una RBUM por metro cuadrado de construcción de área bruta.
Industrial	1% de una RBUM por metro cuadrado de construcción de área bruta.

Con el objeto de que la construcción se sujete a los planos y licencias de construcción aprobados por el Municipio, este Fondo servirá para asegurar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza. Esta garantía tendrá una vigencia de dos años para las Licencias de Obras Mayores y de un año para las Licencias de Obras Menores, a partir de la fecha de emisión del Título de Crédito. En el caso de que, por alguna razón debidamente motivada y justificable a la terminación del periodo establecido, el propietario no haya terminado la construcción, treinta días antes de su vencimiento podrá solicitar por una sola vez la ampliación de plazo de la misma, por un período igual al inicialmente otorgado, manteniéndose de esta manera vigente la garantía, cuya prórroga no puede ser por partes, lo cual será comunicado al interesado por la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 85.- Sustitúyase el literal b) y agréguese los literales i) y j) del artículo 272 por lo siguiente:

b) Licencia urbanística de obras mayores o licencia urbanística de obras menores aprobados.

i) Informe de Controles programados 1 y 2.

j) Para el caso de proyectos ejecutados con Fiscalización adjuntará los informes técnicos del fiscalizador contratado.

Artículo 86.- Sustitúyase el literal b) y agréguese los literales i), j) y k) del artículo 275 por lo siguiente:

b) Licencia urbanística de obras mayores o licencia urbanística de obras menores aprobados.

- i) Informe de Controles programados 1, 2 y 3.
- j) Para el caso de proyectos ejecutados con Fiscalización adjuntará los informes técnicos del fiscalizador contratado.
- k) Para el caso de construcciones implantadas en zonas consideradas de riesgo por paso de lahares provocado por una posible erupción del Volcán Cotopaxi, adjuntará el seguro contratado de la vivienda.

Artículo 87.- Sustitúyase el literal c) del artículo 277 por lo siguiente:

- c) Licencia urbanística de obras mayores o licencia urbanística de obras menores aprobados.

Artículo 88.- Sustitúyase en el artículo 279 **Prescripción**, por lo siguiente:

Prescripción. Si no se hubiere solicitado la devolución del valor de la garantía en el plazo de dos años para las Licencias de Obras Mayores y de un año para las Licencias de Obras Menores, contados a partir de la fecha en que fue emitido el Título de Crédito, prescribirá el derecho para el usuario de cobrarlo, y pasará a formar parte de los fondos municipales, previo informe motivado por la Dirección de Planificación Territorial.

Artículo 89.- Sustitúyase en el artículo 283 por lo siguiente:

Requerimientos de permisos. - Requerirán permisos las actividades realizadas por particulares que constan dentro de esta ordenanza y enunciadas a continuación:

- Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo; movimiento de tierra; modificación de estructura; y, las demoliciones.
- Las construcciones y la implantación de cualquier edificación, de cualquier tipo de material, sea hormigón armado, estructura metálica, mixto, caña guadua, madera, de material tradicional de adobe, con contenedores para vivienda u oficina, etc.
- Toda actividad comercial, industrial y de servicios.

Artículo 90.- A continuación del artículo 294 añádase el artículo innumerado con el siguiente texto:

Artículo ...- De la medida cautelar de paralización de obra. - El Técnico de construcciones de la Dirección de Comisaría Municipal, realizará recorridos de control permanentes en el cantón a fin de verificar que las construcciones posean sus planos aprobados y su licencia de edificación; y, que dichos procesos constructivos estén acordes a lo aprobado, caso contrario tiene toda la potestad de adoptar la medida cautelar de

Suspensión de obra colocando sellos de obras paralizada en el proceso constructivo; de lo cual deberá emitir su informe técnico para remitirlo a la función instructora de Comisaría Municipal, para el inicio del procedimiento administrativo sancionador; y, el inculpado tiene la obligación de acatar la paralización de obra so pena de ser sancionados conforme la presente ordenanza.

Artículo 91.- Sustitúyase el artículo 296 por lo siguiente:

Revocatoria de licencias para edificación. - La Dirección de Planificación Territorial revocará de oficio la licencia para edificación expedida, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas de cualquier clase que sea en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o la licencia no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente ordenanza cumplido el debido proceso.

Artículo 92.- Sustitúyase el artículo 298 por lo siguiente:

Construcción sin someterse a los planos.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con licencia de edificación pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al ciento por ciento del Fondo de Garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui y según la gravedad de la infracción se procederá con la suspensión de las obras hasta que presente los planos reformativos y la nueva Licencia de edificación.

Artículo 93.- A continuación del artículo 298 añádase un artículo innumerado con el siguiente texto:

Artículo ...- Construcción sin someterse a los controles programados. - Para aquellos casos que se encuentren en estado de habitabilidad y, que no cuenten con los controles programados 1, 2 y 3, o, no se hayan sujetado a los planos arquitectónicos y/o estructurales aprobados se procederá con la efectivización del fondo de garantía acción motivada con el informe técnico emitido por la Unidad de Desarrollo Urbano de la Dirección de Planificación Territorial, y puesto en conocimiento de la Dirección Financiera.

Artículo 94.- Elimínese el artículo 299.

Artículo 95.- Sustitúyase el artículo 300 por lo siguiente:

Construcciones sin planos aprobados ni licencias de edificación. - Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con licencia de edificación, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui; y, según la gravedad de la infracción suspensión de las obras de

edificación hasta que se obtengan los planos y licencias urbanísticas de edificación respectivas, so pena de sanción por el cometimiento de otras infracciones o agravantes.

Artículo 96.- Sustitúyase el primer párrafo y elimínese el segundo y tercer párrafo del artículo 301:

Primer párrafo

Continuación de obras y actividades luego de notificada la suspensión. - En el caso de continuarse con la ejecución de las obras de edificación cuya suspensión hubiere sido impuesta, o el irrespeto a los sellos de obra paralizada colocados, esto incluye su retiro, rotura o cubrirlos; sea en la primera inspección impuestos por el técnico de construcciones de la Dirección de Comisaría Municipal o notificada mediante auto de iniciación del procedimiento administrativo sancionador, serán sancionados con una multa equivalente a DIEZ remuneraciones básicas unificadas mensual (10RBUM). Sin perjuicio de la multa que se imponga por la no obtención de planos aprobados y licencia de edificación que corresponda.

Artículo 97.- Sustitúyase el artículo 302 por lo siguiente:

Reincidencia en la falta de obtención de la licencia de edificación.- Después de la notificación con la resolución sancionatoria y la suspensión de obra el técnico de la Dirección de Comisaría a los 90 días plazo, verificará si el inculpado ha corregido su conducta con la obtención de la licencia de edificación, caso contrario emitirá el informe técnico de incumplimiento el cual servirá como prueba a favor de la administración pública de la reincidencia en la infracción por parte del inculpado la cual será sancionada con el equivalente al 300% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, mediante resolución por reincidencia en el incumplimiento de la obtención de la Licencia de edificación dentro del mismo expediente administrativo sancionador; emitida la multa por reincidencia se procederá al archivo definitivo del expediente dejando a salvo la acción coactiva del GADMUR, para la obtención del pago de las multas impuestas.

Artículo 98.- Sustitúyase el artículo 306 por lo siguiente:

Falta de Licencia Urbanística de Obras Menores. - Los que no hubieren obtenido la Licencia Urbanística de Obras menores o no hubieren dado cumplimiento a lo autorizado en el permiso respectivo serán sancionados con multa equivalente a una remuneración Básica unificada mensual (1 RBUM), so pena de sanción por el cometimiento de otras infracciones o agravantes como ocupación de retiros, incumplimiento de zonificación, construcción en franjas de protección, etc.

Artículo 99.- A continuación del artículo 309 añádase cinco artículos in numerados con el siguiente texto:

Artículo ...- **Falta de licencia para derrocamiento.** - Los que no hubieren obtenido la licencia para derrocamiento o no hubieren dado cumplimiento a lo autorizado en la licencia respectiva serán sancionados con una multa equivalente a UNA remuneración básica unificada mensual (1RBUM).

Artículo ...- **Falta de licencia de edificación de obras mayores para muros de contención, sistemas de protección u obras de mitigación ambientalmente sustentables.** - Los que no hubieren obtenido la licencia urbanística de edificación de obras mayores para la construcción de muros de contención, sistemas de protección u obras de mitigación ambientalmente sustentables; o, no hubieren dado cumplimiento a lo autorizado en la licencia respectiva, serán sancionados con una multa equivalente a TRES remuneraciones básicas unificadas mensuales (3RBUM) si el muro de contención o escolleras es hasta 15 metros lineales; si el muro sobrepasa de dicha longitud serán sancionados con una multa equivalente a SIETE remuneraciones básicas unificadas mensuales (7 RBUM).

Artículo ...- **Agravante por construir en franjas de protección.** – Además de la multa que se imponga por la no obtención de planos aprobados y licencia de edificación, quienes construyan sobre franjas de protección de los ríos, serán sancionados con una multa equivalente a DIEZ remuneraciones básicas unificadas mensuales (10RBUM) y el propietario OBLIGATORIAMENTE procederá con la demolición o destrucción de las obras. Caso contrario se procederá con la aplicación de la multa compulsoria equivalente al doble de la anteriormente expuesta.

Artículo ...- **Agravante por ocupación de retiro frontal.** – Los que construyeren ocupando retiro frontal, serán sancionados con una multa equivalente a CINCO remuneraciones básicas unificadas mensuales (5 RBUM) y el propietario OBLIGATORIAMENTE procederá con la demolición o destrucción de las obras. Caso contrario se procederá con la aplicación de la multa compulsoria equivalente al doble de la anteriormente expuesta.

Artículo ...- **Falta de obtención de la licencia urbanística de obras mayores para infraestructura turística.** - Los que no hubieren obtenido la Licencia urbanística de obras mayores para infraestructura turística, o incumplido con lo aprobado para su obtención, serán sancionados con una multa equivalente a cinco remuneraciones básicas unificadas mensuales (5 RBUM).

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En los informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación Territorial, de fraccionamiento, urbanizaciones, integraciones parcelarias,

reestructuraciones parcelarias y declaratorias de propiedad horizontal o modificatoria, deberán constar los porcentajes o áreas de: terreno edificable, edificable con restricción, y no edificable, correspondiente a cada lote o alícuota creada o resultante de cualquiera de los actos administrativos antes detallados.

SEGUNDA. - Cuando existiere un error tipográfico en el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico, que no afecte el diseño original el profesional a cargo podrá solicitar la convalidación de errores dentro de la vigencia del proyecto técnico arquitectónico. Para lo cual se deberá presentar una solicitud dirigida al Director (a) de Planificación Territorial adjuntando la documentación habilitante detallada en el ANEXO 3, de ser favorable la Dirección de Planificación Territorial emitirá el informe técnico respectivo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: En el caso de proyectos arquitectónicos que cuenten con la aprobación de propiedad horizontal debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la fecha de publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza Reformatoria; y, siempre y cuando hayan ejecutado todas las obras de redes infraestructura básica del proyecto respaldados con los informes técnicos favorables de las Direcciones competentes, no se exigirá la conformación de etapas para la aprobación de la Licencia Urbanística de Obras Mayores, y se podrá construir por alícuota.

SEGUNDA: Los trámites de fraccionamiento, urbanización, edificación, propiedad horizontal iniciados antes de la vigencia y publicación de la presente ordenanza reformativa y que al menos cuenten con anteproyectos aprobados por el GADMUR, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos o licencias de acuerdo a la zonificación, normas nacionales y al trámite vigente a la fecha de ingreso pese al cambio de norma que instituye esta ordenanza. El plazo para concluir estos procesos será de seis meses contado a partir de la publicación en Registro Oficial, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido.

TERCERA: La Dirección de Planificación Territorial, elaborará el Reglamento para determinar el valor y la forma de pago por concesión onerosa de suelo para el incremento de edificabilidad, mismo que será presentado y aprobado por el Concejo Municipal en un plazo máximo de 180 días a partir de la aprobación de esta ordenanza reformativa.

CUARTA: En el plazo de 180 días a partir de la aprobación de esta ordenanza reformativa la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación en coordinación con la Dirección de Planificación Territorial y la Dirección de Avalúos y Catastro elaborarán el aplicativo para la emisión automática el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS.

QUINTA: Las actividades industriales que sean incompatibles con el uso de suelo se retirarán de manera obligatoria e impostergable en un plazo contado de 12 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza reformativa, fecha en la cual concluirá el plazo concedido para que se retiren definitivamente, en forma planificada y ordenada, de los predios en que actualmente se encuentran asentadas. La verificación del cronograma de Plan de Cierre, Abandono y Entrega estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial, quien notificará a la Dirección de Comisaría Municipal. Ante el incumplimiento del plazo otorgado de cada una de las fases, la Dirección Comisaría Municipal con el apoyo de las instancias municipales competentes procederá a cobrar una multa equivalente a 20 RBMU del trabajador en general.

Dada esta extensión de plazo para el retiro definitivo, quienes ejecuten actividades industriales no compatibles con el uso de suelo, presentarán para la respectiva aprobación el Proyecto de Retiro Definitivo dentro del plazo dispuesto en el párrafo anterior de la siguiente manera:

1. Presentarán un Proyecto de Retiro Definitivo suscrito por su representante legal mismo que deberá ser aprobado por el GADMUR a través de la Dirección de Planificación Territorial - Unidad de Ordenamiento Territorial, por una sola y única vez de acuerdo a los requisitos y especificaciones técnicas que determine la dependencia municipal en mención. El cronograma del proyecto de retiro definitivo especificará de manera cronológica las actividades necesarias para llevar a efecto de inicio a fin el proceso de retiro definitivo de las actividades industriales del o los predios no compatibles con el uso del suelo. El Proyecto de Retiro Definitivo no reemplazará a ningún otro plan o requerimiento que deban realizar las industrias o empresas en el proceso de cierre y abandono en aplicación de la normativa ambiental vigente.
2. El Proyecto de Retiro Definitivo aprobado por la Dirección de Planificación Territorial será remitido a la Dirección de Comisaría Municipal para efectos de seguimiento y control en el cumplimiento de plazos. De manera trimestral y a partir de la aprobación del Proyecto de Retiro Definitivo el representante legal de cada industria entregará a la Dirección de Comisaría Municipal los medios de verificación del cumplimiento del cronograma contenido en el Proyecto de Retiro Definitivo.
3. En caso de verificarse el incumplimiento de alguna de las etapas del proyecto de retiro definitivo la Dirección de Comisaría Municipal iniciará el proceso administrativo sancionador conforme lo dispone el artículo 248 y siguientes del Código Orgánico Administrativo y tomará las medidas cautelares que considere pertinentes; dicho informe deberá contener la identificación completa del presunto infractor, dirección donde se le notificará, descripción detallada de los hechos, lugar y fecha de los hechos constatados.

4. Ante el incumplimiento del plazo otorgado le corresponderá a la Dirección de la Comisaría Municipal con apoyo de las instancias municipales competentes proceder conforme a lo dispuesto en el artículo 283 de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui, y demás normas legales vigentes.

Sin perjuicio de lo antes señalado en la presente Ordenanza Reformativa, es de obligatorio cumplimiento para todas las personas que ejerzan actividades industriales en el Cantón Rumiñahui; y, su ignorancia no excusa a persona alguna conforme lo establece el artículo 13 del Código Civil vigente, por lo que deberán cumplir de manera obligatoria las Disposiciones establecidas en esta Ordenanza Reformativa.

SEXTA: Las urbanizaciones legalmente constituidas mediante ordenanza municipal, y que tengan construido garitas y/o puertas de acceso controlados, con un tiempo no menor a 12 meses, con el fin de precautelar su seguridad como un principio supremo y derecho fundamental de las personas, como es el buen vivir; así como también aplicando el derecho consuetudinario, se mantendrán como tales, cuyo aval, será emitido por la Dirección de Planificación Territorial.

SÉPTIMA: En los expedientes administrativos sancionadores por espacio público relacionados con la Disposición Transitoria Sexta, en los cuales se haya emitido resolución sancionatoria por parte de la Dirección de Comisaría Municipal y/o que haya sido ratificada por la máxima autoridad, quedará sin efecto la ejecución de lo resuelto, para lo cual la Autoridad sancionadora solicitará de oficio a la Dirección Financiera la baja de la liquidación emitida.

En caso de que el expediente administrativo sancionador se encontrare en sustanciación previo a la emisión de la resolución, se solicitará los informes favorables de la Dirección de Planificación Territorial y Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana para su análisis, respecto a la pertinencia o no de su archivo.

OCTAVA: En un plazo de 90 días la Dirección de Planificación Territorial revisará la Ordenanza 021-2020, Ordenanza Sustitutiva que Regula la Utilización y Cuidado de los Bienes y Espacios de Uso Público en el Cantón Rumiñahui con el objetivo de establecer la tasa de utilización de espacio público para la ubicación de garitas y/o puertas de acceso controladas en la Urbanizaciones legalmente constituidas.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA: Deróguese la disposición transitoria cuarta de la Ordenanza 002-2021 que contiene la Ordenanza que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión de suelo del Cantón Rumiñahui.

SEGUNDA: Deróguese el contenido del inciso cuarto en lo referente a los numerales 1, 2 y 3 del artículo 45 de la Ordenanza 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de uso y Gestión de suelo del Cantón Rumiñahui; y, en el plazo de hasta 90 días la Dirección de Planificación Territorial en coordinación con la Dirección de Protección Ambiental elaborarán el borrador de Ordenanza que Regula la actividad de horneado de Cerdos en el Cantón Rumiñahui, proyecto que será enviado al Ejecutivo para el procedimiento correspondiente.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: En todo lo no previsto en la presente Ordenanza Reformatoria se aplicarán las disposiciones legales vigentes y la jerarquía normativa, de conformidad a lo que establece el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

SEGUNDA: La presente Ordenanza Reformatoria entrará en vigencia a partir de la sanción por la máxima autoridad sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y Dominio Web de la Institución, de conformidad a lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TERCERA:

Forman Parte de la Presente Ordenanza siguientes planos:

PLANO	CONTENIDO
01	LÍMITE URBANO.
02	POLÍGONOS DE GESTIÓN TERRITORIAL.
03	SUELO URBANIZABLE.
04	PLANO REFERENCIAL DE PENDIENTES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
05	SISTEMA VIAL.
06	PLAN VIAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI
07	PLANO REFERENCIAL DE PELIGROS VOLCÁNICOS EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI.
08	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO.
09	USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL.

10	UBICACIÓN DE BARES, KARAOKES Y DISCOTECAS. EN CASO NECESARIO SE GENERARÁN LOS PLANOS Y MAPAS COMPLEMENTARIOS CONFORME LOS REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS.
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 02 días del mes de octubre del año dos mil veinte y dos.**

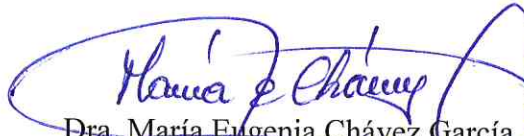

Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL

MECHG/APVT
02.11.2022

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

Sangolquí, 02 de noviembre de 2022.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA QUINTA REFORMA AL PRESUPUESTO DEL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2022 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 01 de noviembre de 2022 (Resolución No. 2022-11-188), y en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de 02 de noviembre de 2022 (Resolución No. 2022-11-189). LO CERTIFICO.-


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 02 de noviembre de 2022.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De

conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui **LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI** para la Sanción respectiva.

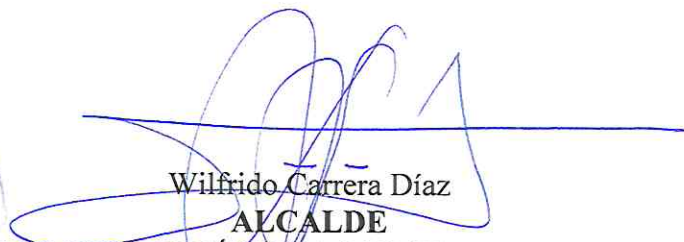


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



SANCIÓN

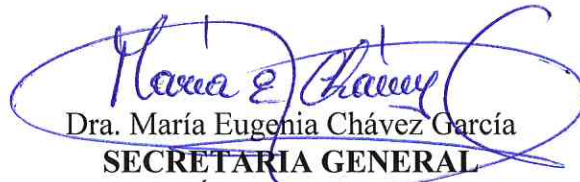
Sangolquí, 02 de noviembre de 2022.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO, LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI.** 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 alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN**

RUMIÑAHUI, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 02 de noviembre de 2022.- LO
CERTIFICO. -



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/APVT
02.11.2022