



ORDENANZA No. 005-2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las personas son titulares del derecho a la buena administración pública, que se concreta en la aplicación de la Constitución de la República y la ley y los principios, para lo cual los servidores públicos responsables de la atención a las personas, del impulso de los procedimientos o de la resolución de los asuntos, deben adoptar las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de las personas, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 31 y 35 del Código Orgánico Administrativo.

La Constitución de la República y la Ley, prevén que es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”, y atribución del Concejo Municipal “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

En este contexto en las distintas Ordenanzas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Rumiñahui, y las Ordenanzas específicas de Urbanización han previsto la “Garantía por la construcción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario”, que consiste en la hipoteca y/o prohibición de enajenar de los lotes mientras no se cuente con el 100% de ejecución de obras, y el “Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura”, una vez entregada las obras; y la ordenanzas, sin embargo esta obligación del urbanizador, promotor o propietario, ha sido trasladado las personas que han adquirido los predios producto de la Urbanización, mediante la figura de la subrogación de la obligación, quienes una vez que la municipalidad ha recibido las referidas obras deben realizar el trámite de manera individual lo que en muchas ocasiones ha generado varios inconvenientes a los administrados y a la administración, que deben ser superados en legal y debida forma y además de manera oportuna.

Por las consideraciones expuestas, propongo un acto normativo que busca una solución adecuada a la problemática que se ha presentada por el hecho relatado.



**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

CONSIDERANDO:

Que, es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, y el Art. 55 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD;

Que, es atribución privativa del Concejo Municipal “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”, conforme lo previsto en el Art. 54 letra c), Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Concejo Municipal, en ejercicio de sus atribuciones, emitió la Ordenanza 002-2020 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Rumiñahui, reformada por la Ordenanza No. 013-2022, en el Art. 269 y 270 vigente, regula la “Garantía por la construcción de obras de infraestructura y equipamiento comunitario”, en la que establece que “La hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes entregados a la municipalidad para garantizar la construcción de obras de infraestructura no será susceptible de subrogación mientras no se cuente con el 100% de ejecución de obras”; y el “Levantamiento de la hipoteca y prohibición de enajenar del o los lotes hipotecados por obras de infraestructura”, una vez entregada las obras;

Que, el Concejo Municipal, con sustento en la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal y el vigente Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para garantizar el fiel cumplimiento de las obras de urbanización, manda hipotecar y/o prohibir enajenar los lotes hasta la entrega definitiva de las obras de infraestructura;

Que, la hipoteca se extingue “por el cumplimiento de la condición resolutoria”, de conformidad con lo prescrito en el Art. 2336 del Código Civil;

Que, el Director de Fiscalización del GADMUR, con memorando No. GADMUR-DF-2023-0883-M de 30 de junio de 2023, informa que la municipalidad ha recibido las obras de



urbanización mediante “Actas de Entrega Recepción Definitiva” de las obras de 28 Urbanizaciones y/o cooperativas.

Que, se ha cumplido con la condición resolutoria, por lo que jurídicamente es procedente levantar el gravamen que pesa sobre los lotes de terreno de las referidas Urbanizaciones;

En ejercicio de sus atribuciones previstas en el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE LOS LOTES DE TERRENO DE URBANIZACIONES Y O COOPERATIVAS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Art. 1.- Levántese la hipoteca y/o prohibición de enajenar que pesa sobre los lotes de las urbanizaciones y cooperativas que cuentan con el acta suscrita de entrega recepción definitiva de obras de urbanización, previstas en las siguientes ordenanzas:

URBANIZACIONES ENTREGADAS A LA MUNICIPALIDAD			
URBANIZACIÓN	ACTA	TIPO ACTA	FECHA ACTA
ASOCIACIÓN PARA LA VIVIENDA BOLIVIA	2021-034-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	15/1/2021
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUAN DE SALINAS (SAN PEDRO)	S/N	DEFINITIVA	12/12/1997
COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUAN DE SALINAS (CASHAPAMBA)	2019-002-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	22/1/2019
COOPERATIVA DE VIVIENDA "EJÉRCITO NACIONAL" (LOTES 1 Y 2 / A Y B)	2019-001-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	23/7/2010
COOPERATIVA DE VIVIENDA "EJÉRCITO NACIONAL" (LOTES 1 Y 2 / A Y B)	2019-001-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	4/6/2019
URBANIZACIÓN FACULTAD DE CIENCIAS MEDICAS "HACIENDA CAPELO"	2005-No 001 FISCAL	DEFINITIVA	3/1/2005
URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 2	No 2022-010-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	10/3/2022



URBANIZACIÓN PRADOS DE LA HACIENDA	2005-No 113-FISCAL	DEFINITIVA	7/11/2005
URBANIZACIÓN PORTAL DE LA HACIENDA	2005-No 114-FISCAL	DEFINITIVA	7/11/2005
URBANIZACIÓN RIVERA DE LA HACIENDA	2006-No 041-FISCAL	DEFINITIVA	27/4/2006
URBANIZACIÓN ALCÁZAR DE LA HACIENDA	2006-No 032-FISCAL	DEFINITIVA	6/4/2006
COOPERATIVA ELOY ALFARO	No.2006-179-DIFIS	DEFINITIVA	18/12/2006
COOPERATIVA DE VIVIENDA ALBERTO ACOSTA SOBERÓN	2012-No 030-DIFIS-IMCR	DEFINITIVA	15/4/2011
URBANIZACIÓN SAN FRANCISCO	No. 2018-031-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	2/2/2018
URBANIZACIÓN NAVARRA 1	2015-140-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	23/10/2015
URBANIZACIÓN NAVARRA 2	2019-002-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	31/1/2019
URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO"	2021-044-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	25/11/2021
URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO"	2023-001-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	25/4/2023
URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO"	2023-002	DEFINITIVA	25/4/2023
URBANIZACIÓN PORTAL SAN VICENTE - TRABAJADORES DE DANEC	2022-005-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	14/1/2022
URBANIZACIÓN SANTA CLARA	2021-001-DIFIS-GADMUR	DEFINITIVA	10/3/2020
URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA "COLEGIO DE ECONOMISTA"	2004-No 168-FISCAL	DEFINITIVA	23/12/2004
URBANIZACIÓN SANTA ROSA DE LIMA 6	2015-038-DIFIS-IMCR	DEFINITIVA	17/1/2016
URBANIZACIÓN BANCO NACIONAL DE FOMENTO	2010-No 0010-DIFIS-IMSR	DEFINITIVA	29/1/2010



COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PETROLERA	No. 2006-125-DIFIS	DEFINITIVA	5/9/2006
URBANIZACIÓN "PORTAL DE EL EJIDO"	2007-096-DIFIS-IMCR	DEFINITIVA	3/10/2007
URBANIZACIÓN MOLINOS DE VIENTO	2005-008-DIFIS	PROVISIONAL	21/1/2005
URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA 22 DE FEBRERO	S/N	DEFINITIVA	10/10/200 1
COOPERATIVA DOLORES VEGA 1 Y 2	S/N	DEFINITIVA	S/N
URBANIZACIÓN BOHIOS DE JATUMPAMBA	S/N	DEFINITIVA	S/N

En el caso de cambio de nombres de las Urbanizaciones, realizadas mediante acto normativo, este particular no invalidará el levantamiento de la hipoteca y/o prohibición de enajenar, para cuyo efecto bastará una certificación emitida por la Secretaría General del Concejo, que tendrá plena validez para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 2.- El presente acto normativo surtirá efecto una vez que se halle inscrito y marginado en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.

Art. 3.- En el caso de las Urbanizaciones o cooperativas que no consten en el artículo 1, y que en lo posterior se verifique que hayan entregado a la municipalidad de manera definitiva las obras de urbanización; y, las Urbanizaciones y cooperativas que en lo posterior entreguen de manera definitiva dichas obras, se aplicará lo dispuesto en la presente ordenanza, para lo cual se observará el siguiente procedimiento:

1. La Dirección de Fiscalización, invocando la presente Ordenanza, remitirá a Procuraduría Sindica, el Informe Técnico del que conste que la Municipalidad ha recibido de manera definitiva las obras de urbanización.
2. Procuraduría Sindica, mediante oficio enviará al Registro de la Propiedad el informe de Fiscalización, para que proceda conforme lo previsto en los Arts. 1 y 2 de la Presente ordenanza.
3. El Registro de la Propiedad, en el ámbito de sus atribuciones inscribirá y marginará dicho acto en las actas correspondientes y remitirá a la Dirección de Fiscalización un oficio en el que conste la razón de inscripción, para los fines pertinentes.



Art. 4.- El presente acto normativo estará exento del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en la letra j) de la Tercera Disposición Transitoria de la Ordenanza No. 011-2011 de Creación del Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui.

DISPOSICIÓN GENERAL

Encárguese del cumplimiento del presente instrumento jurídico a las direcciones Planificación Territorial y Fiscalización, en coordinación con las direcciones de Participación Ciudadana y Comunicación Social.

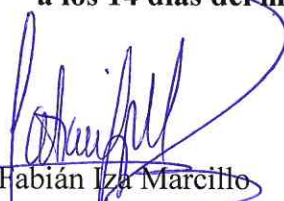
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese el Art. 270 de la Ordenanza Nro. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Rumiñahui, reformado por el Art. 83 de la Ordenanza No. 013-2022 publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 609 de 16 de noviembre de 2022, y toda normativa de igual o menor jerarquía que se contraponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza, entrará en vigencia desde su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 14 días del mes de agosto del año dos mil veinte y tres.**


Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE


Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA GENERAL

MPSI/GSZV
14.08.2023

ING. FABIAN IZA MARCILLO
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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



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

Sangolquí, 07 de agosto de 2023.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE LOS LOTES DE TERRENO DE URBANIZACIONES Y/O COOPERATIVAS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria Itinerante de 31 de julio de 2023 (Resolución No. 2023-07-041), en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 07 de agosto de 2023 (Resolución No. 2023-08-043) y en Sesión Ordinaria de 14 de agosto de 2023 (Resolución No. 2023-08-046). LO CERTIFICO. –

Dra. Paulina Saltos Ibarra

SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 14 de agosto de 2023.- **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 DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE LOS LOTES DE TERRENO DE URBANIZACIONES Y/O COOPERATIVAS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, para la Sanción respectiva.

Dra. Paulina Saltos Ibarra

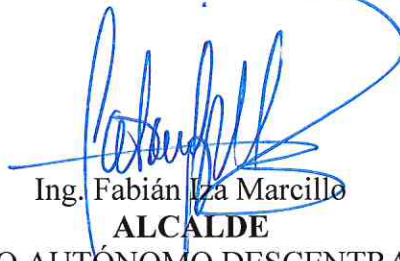
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



SANCIÓN

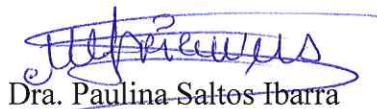
Sangolquí, 14 de agosto de 2023.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO, LA ORDENANZA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE LOS LOTES DE TERRENO DE URBANIZACIONES Y/ O COOPERATIVAS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Ing. Fabián Iza Marcillo
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR DE LOS LOTES DE TERRENO DE URBANIZACIONES Y/ O COOPERATIVAS DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 14 de agosto de 2023.- LO CERTIFICO. -



Dra. Paulina Saltos Ibarra

SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MPSI/GSZV
14.08.2023

ING. FABIAN IZA MARCILLO
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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