

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui aprobó mediante Ordenanza 011-2024 el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) 2024–2030. Una vez iniciada su aplicación, se han detectado situaciones en zonas consolidadas, así como en urbanizaciones existentes y en desarrollo, donde se evidencia incompatibilidad entre la realidad física-constructiva y los parámetros normativos vigentes, siendo necesario emitir una reforma puntual a la Ordenanza vigente con el fin de garantizar seguridad jurídica, continuidad administrativa, y una transición adecuada hasta la aprobación de los planes complementarios del PUGS.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 226 determina que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. ...”*; y, en el Art. 264 números 1 y 2, precisa que los gobiernos municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas: *“1. 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. 2. 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 Art. 55 letra a) y b), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en los Arts. del 41 al 51; y, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; Art. 27 y siguientes, reitera y desarrolla lo dispuesto lo referido precedentemente en la Carta Fundamental del Estado;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 54 letras c), y e), prescriben que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) 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 parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas”*; y, en el Art. 57 letra e), determina que es **atribución** del concejo municipal *“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”*;
- Que,** el Concejo Municipal de Rumiñahui, con sustento en el ordenamiento jurídico que rige la materia, emitió la Ordenanza 011-2024, de aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui 2024-2030, sancionada el 07 de noviembre de 2024; reformada con la ordenanza Nro. 004-2025 de 05 de mayo de 2025;

Que, la referida Ordenanza 011-2024, en la Octava y Décima Segunda, de las Disposiciones Transitorias, ha previsto determinados tiempos para la gestión de tramites de habilitación de suelo y expedición de determinadas Ordenanzas, disposiciones que deben ser revisas, que posibilite atender determinados trámites ingresados con anterior a la vigencia de la referida Ordenanza, y que se encuentran en zonas consolidadas; y

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Art. 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030

Art. 1. Sustitúyase la Disposición Transitoria Octava, por la siguiente:

*“**OCTAVA.** - Durante el plazo de 4 meses, contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, los procesos nuevos de edificación (licencias de construcciones de obras menores, obras mayores, de áreas patrimoniales, proyecto especial y propiedad horizontal) y habilitación de suelo (regularización de áreas y linderos, fraccionamiento, urbanización, reestructuración parcelaria e Integración), ubicados en zonas consolidadas que fueron ingresados hasta el 07 de marzo de 2025 y/o hayan obtenido su respectiva respuesta, pueden sujetarse a la zonificación determinada en la Ordenanza 002-2021 y sus respectivas reformas, utilizando los Informes Prediales de Regulación y Uso de suelo emitidos dentro de este periodo.”*

Art. 2. Sustitúyase la Décima Segunda Disposición Transitoria por la siguiente:

“Décima Segunda. - El Concejo Municipal desde la promulgación de esta Ordenanza, y una vez que cuente con la información técnica necesaria, aprobará las siguientes ordenanzas, que en ningún caso superará el primer semestre del año 2026:

1. Ordenanza de Gestión y Habilitación del Suelo.
2. Ordenanza para la regulación de asentamientos humanos de hecho.
3. Ordenanza para la habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales.
4. Ordenanza de Delimitación de Barrios.

Se exceptúa las ordenanzas que para su elaboración se requiera la contratación de una consultoría.

El Ejecutivo municipal, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, cada bimestre remitirá a la Comisión de Legislación, los informes de las Direcciones correspondientes sobre el avance de los proyectos de ordenanza, antes referidas.”

Art. 3. Agréguese las siguientes Disposiciones Transitorias que digan:

*“**DÉCIMA TERCERA.** - En los casos de Urbanizaciones existentes se aplicará la regulación de las condiciones de uso de suelo, con las cuales fueron aprobadas hasta cuando se apruebe los Planes Complementarios respectivos en base al análisis técnico y jurídico pertinentes para que se realicen los ajustes al PUGS vigente.*

Los predios dentro de urbanizaciones legalmente constituidas en proceso de consolidación colindantes con vías arteriales y colectoras podrán acogerse a la zonificación y uso del suelo previstos en el PUGS vigente, previo informe favorable de la Dirección de Ordenamiento Territorial.”

*“**DÉCIMA CUARTA.** – La Dirección de Ordenamiento Territorial, identificará los casos referidos en la Octava Disposición Transitoria y notificará a los administrados, para que prosigan el trámite de considerarlo pertinente, cuyos casos servirán como insumos para ser considerados en los Planes Parciales.”*

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en Registro Oficial, página Web Institucional y Gaceta oficial Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, en la ciudad de Sangolquí, a los 17 días del mes de diciembre del año 2025.

Ing. Fabián Eduardo Iza Marcillo
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN RUMIÑAHUI

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MPSI
17.12.2025

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 17 de diciembre de 2025.- La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que la **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 15 de diciembre de 2025 (Resolución No. 2025-12- 255); y, en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de 17 de diciembre de 2025 (Resolución No. 2025-12-256). LO CERTIFICO.

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 19 de diciembre de 2025.- SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL 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 REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030**, para la Sanción respectiva.

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 19 de diciembre de 2025.- 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, **SANCIONÓ** la **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030**, Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ing. Fabián Eduardo Iza Marcillo
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la **ORDENANZA REFORMATORIA DE LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI 2024-2030**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 19 de diciembre 2025.- LO CERTIFICO. -

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI