



ORDENANZA No. 003-2026

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 001-2024

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El legislativo municipal en ejercicio de sus atribuciones emitió una ordenanza tendiente a regular las edificaciones en el cantón, para cuyo efecto estableció un tiempo perentorio, que es inferior al plazo de su vigencia, siendo necesario armonizar dichos tiempos y establecer el marco jurídico de la consecuencia de la corrección de la conducta.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en el Art. 226, dispone 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."*, lo cual es reiterado y desarrollado en el Art. 55 letra a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los Arts. del 41 al 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y Art. 27 y siguientes de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 54 letra c), prescribe que es función del GAD 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"*; y, en el Art. 57 letra w), señala que es atribución del concejo municipal *"Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones"*;
- Que,** el Código Orgánico Administrativo, en el Art. 253 en el inciso segundo, respecto del *"Reconocimiento de responsabilidad y pago voluntario"*, dispone que *"En caso de que la o*

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ING. FABIAN IZA MARCILLO
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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



el inculpado corrija su conducta y acredite este hecho en el expediente se puede obtener las reducciones o las exenciones previstas en el ordenamiento jurídico.”;

Que, el Concejo Municipal en ejercicio de sus atribuciones emitió la Ordenanza No. 001-2024 de Regulación de Edificaciones en el Cantón de Rumiñahui, con el objeto de regularizar las edificaciones realizadas sin los permisos municipales, que permita el registro y actualización catastral, y en la Segunda Disposición Transitoria se estableció la suspensión provisional durante 180 días los expedientes administrativos sancionadores, a petición de parte, adjuntando la certificación de ingreso del trámite para la obtención de la licencia de regularización de edificaciones informales, siendo necesario ampliar dicho término que permita a los administrados cumplir con dicho objetivo y establecer el marco jurídico de la consecuencia de la corrección de la conducta; 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 A LA ORDENANZA No. 001-2024

Art. 1.- Sustitúyase el nombre de la “ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI”, por “**ORDENANZA DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL CANTÓN RUMIÑAHUI**”.

Art. 2.- Sustitúyase el artículo 7 por el siguiente:

“Art. 7. Requisitos específicos. - Para regularizar las edificaciones se debe cumplir, además de los requisitos generales, con los siguientes requisitos específicos:

REQUISITO	APLICA A:
Informe del Cuerpo de Bomberos	Edificaciones a partir del 4to piso o 500 m2 de área bruta en el cual predomine cualquier tipo de uso u ocupación distinta al uso de residencia. Edificaciones destinadas a Industrias, laboratorios clínicos, clínicas y hospitales, clínicas veterinarias, almacenamiento de productos químicos sin importar el área.
Informe Técnico de Análisis y Recomendaciones de la edificación, de la que conste que no necesita reforzamiento estructural.	Edificaciones, destinadas a vivienda que tengan hasta dos pisos de altura.
Informe de Evaluación de Riesgo Sísmico, Inspección y Evaluación de Estructuras.	Edificaciones desde (3) tres pisos de altura o a partir de los 500m ² de edificación, o desde las cinco (5) unidades de vivienda.



<i>Autorización de copropietarios de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, debidamente protocolizada.</i>	<i>Edificaciones de cualquier área que estén declaradas bajo el régimen de propiedad horizontal</i>
<i>Formulario declarativo de instalaciones de agua potable y alcantarillado, validado por la DAPA</i>	<i>Edificaciones desde tres pisos de altura o a partir de los 500m² de edificación, o desde las cinco (5) unidades de vivienda.</i> <i>Construcciones destinadas a complejos: Hoteleros, de servicios Turísticos e Industriales, Terminales de autobuses de transporte urbano y rural, lavadoras lubricadoras, mecánica para automotores livianos y semipesados, laboratorios clínicos, clínicas y hospitales, clínicas veterinarias, almacenamiento de productos químicos, Cooperativas de transporte público y privado, almacenamiento de chatarra.</i>
<i>Autorización suscrita por todos los propietarios debidamente protocolizados.</i>	<i>Edificaciones de cualquier área, implantados en predios que se encuentren en derechos y acciones, que no formen parte de fraccionamientos y/o asentamientos no legalizados</i>
<i>Informe de factibilidad de usos del suelo emitido por la Dirección de Planificación Territorial</i>	<i>Construcciones destinadas a complejos: Hoteleros, de servicios Turísticos e Industriales, Terminales de autobuses de transporte urbano y rural, lavadoras lubricadoras, mecánica para automotores livianos y semipesados, laboratorios clínicos, clínicas y hospitales, clínicas veterinarias, almacenamiento de productos químicos, Cooperativas de transporte público y privado, almacenamiento de chatarra.</i>
<i>Informe previo favorable de la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial.</i>	<i>Edificaciones que se encuentren dentro del polígono del centro histórico.</i>
<i>Informe de revisión y registro de la documentación del predio que se encuentra en el área de riesgo volcánico, emitido por la Dirección de Gestión de Riesgos.</i>	<i>Edificaciones que se encuentren dentro área de amenazas volcánicas potenciales del volcán Cotopaxi.</i>

Posterior a la regularización de la edificación y en el caso de que el propietario solicite la instalación de medidores adicionales, este deberá cumplir con los requerimientos institucionales y la normativa vigente en la dirección de agua potable y alcantarillado."

Art. 3.- Sustitúyase el artículo 20 por el siguiente:



“Art. 20. Valor de la tasa. - El valor de la tasa de regularización de edificaciones se aplicará de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Tasa 1: Para edificaciones que se encuentren dentro de las regulaciones permitidas es decir el cumplimiento de número de pisos, altura, retiros y coeficientes de ocupación para el sector, se aplicará la formula siguiente:

T1	Uso residencial unifamiliar Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$A1 \times 0.40\% \times SBU$
----	--	-------------------------------

T1 = Tasa 1.

A1 = Área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la Zonificación Vigente (COS PB Y COS total).

SBU = Salario básico unificado del trabajador en general.

2. Tasa 2: Para edificaciones que se encuentren dentro del área máxima de edificación permitida por la zonificación vigente para el sector, pero hayan incumplido los retiros establecidos en la regulación para el sector se aplicará la formula siguiente:

T2	Uso residencial unifamiliar Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$A1 \times 0.60\% \times SBU$
----	--	-------------------------------

T2 = Tasa 2.

A1 = Área bruta de construcción hasta el máximo permitido por la Zonificación Vigente (COS PB Y COS total).

SBU = Salario básico unificado del trabajador en general.

3. Tasa 3: Se aplicará para el cálculo del área bruta edificada en exceso, es decir, que esté sobre el límite permitido por la zonificación (COS PB y COS total) más el valor de la edificación en exceso de cada metro cuadrado y de acuerdo con la siguiente fórmula:

T3	Uso residencial unifamiliar Uso multifamiliar, comercial, servicios, industrial, minero y afines	$(A2 \times 0.60\% \times SBU) + VEE$
----	---	---------------------------------------

T3 = Tasa 3.

A2 = Área bruta construida por sobre lo permitido en la Zonificación Vigente (COS PB y COS total).

SBU = Salario básico unificado del trabajador en general.

VEE = Valor de la edificación en exceso.



El Valor de la edificación en Exceso-VEE de cada metro cuadrado, se obtendrá multiplicando el valor catastral del metro cuadrado de edificación que consta en Catastro municipal de acuerdo a la tipología constructiva, por el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PB), el cual es dividido para el Coeficiente de Ocupación del Suelo total (COS TOTAL) según Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS) y este producto por los metros cuadrados de edificación en exceso.

$VEE = ((VCME * x \text{ COS PB} / \text{COS TOTAL}) * 20\%) * MCC$

VEE = Valor de la edificación en exceso.

VCME = Valor Catastral del metro cuadrado de edificación.

COS PB = Coeficiente de Ocupación del Suelo en planta baja.

COS TOTAL = Coeficiente de Ocupación de suelo total.

MCC = Metro cuadrado de edificación en exceso.

Para el cálculo total de la regularización en el caso de las edificaciones con excedente se deberá sumar el monto de la T1 (área bruta de construcción hasta el máximo permitido) más T2 (área bruta construida por sobre lo permitido en la Zonificación)"

Art. 4.- Sustitúyase el artículo 23 de la Ordenanza 001-2024, por el siguiente:

"Art. 23. Vigencia. - La presente ordenanza tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027."

Art. 5.- En el texto de la ordenanza sustitúyase la palabra "regular" por "reconocer"; y, "regularización" por "reconocimiento; donde diga "Dirección de Planificación", por "Dirección de Ordenamiento Territorial"; y, donde diga "Licencia de Regularización", por "Licencia de Reconocimiento de Edificaciones".

Art. 6.- Sustitúyase la Segunda Disposición Transitoria, por la siguiente:

"SEGUNDA. - Durante la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección de Comisaria Municipal suspenderá provisionalmente, de oficio, todos los expedientes administrativos sancionadores por construcciones que no cuentan con los permisos municipales.

Art. 7.- A continuación de la Segunda Disposición Transitoria, incorporase las siguientes:

"TERCERA. – En caso de que el administrado corrija su conducta dentro del periodo de la suspensión, y acredite este hecho en el expediente, estará exento del pago de la multa y se procederá con el archivo del expediente."

CUARTA. – En el caso previsto en el acápite III del Art. 7, el o los propietarios podrán acogerse al procedimiento abreviado mediante la aplicación del formulario de regularización de acometidas de agua potable y alcantarillado para edificaciones existentes, previa validación de la unidad de proyectos; en el que se dejará constancia de que se acogen a la dotación calculada por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, precisando la clave catastral a la que se emitirá el título de crédito; y, en el caso de propiedad horizontal de igual forma, previa la autorización de la Asamblea General.



RUMIÑAHUI
Gobierno Municipal

ORDENANZA 003-2026
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 001-2024

Página 6

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Dominio Web Institucional y Gaceta Oficial, conforme lo previsto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

Mgtr. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL(S)
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SPGM
02-03.2026

TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Sangolquí, 02 de marzo de 2026.- La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 001-2024**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 12 de enero de 2026 (Resolución No. 008-GADMUR-2026); y, en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 02 de marzo de 2026 (Resolución No. 062-GADMUR-2026). LO CERTIFICO. -

Mgtr. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

ING. FABIAN IZA MARCILLO
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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



PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 03 de marzo de 2026.- 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 A LA ORDENANZA No. 001-2024**, para la Sanción respectiva.

Mgtr. Saskya Gutiérrez Morales
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 03 de marzo de 2026.- 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 A LA ORDENANZA No. 001-2024**, 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 A LA ORDENANZA No. 001-2024**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 03 de marzo de 2026.- LO CERTIFICO. -



RUMIÑAHUI
Gobierno Municipal

ORDENANZA 003-2026
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA No. 001-2024

Página 8

Mgtr. Saskya Gutiérrez Morales

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, SUBROGANTE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SPGM
03-03-2026

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL

ING. FABIAN IZA MARCILLO
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

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