



Ordenanza No. 03-2011-CMPVM.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO,

Exposición de motivos:

1. El Art. 30 de la Constitución de la República, dispone: Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Y el Art. 31.- 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.
2. El Art. 11, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que es obligación del Municipio procurar el bienestar material y social de la colectividad y contribuir al fomento de los intereses locales.
3. El Art. 63 No. 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal ordena que el Municipio debe exigir a todo urbanizador de parcelaciones, lotizaciones, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento, que entregue gratuitamente un porcentaje del área para zonas verdes y áreas comunales.
4. El Art. 207 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que toda urbanización debe ser aprobada o rechazada por el Concejo Cantonal.
5. El Art. 2 de la Ley de Cooperativas manifiesta, en cuanto al régimen jurídico; los derechos, obligaciones y actividades de las Cooperativas y de sus socios se regirán por las normas establecidas en esta Ley, en el reglamento general, en los reglamentos especiales y en los estatutos, y por los principios universales del cooperativismo.
6. El señor WALTER ALBERTO SARANGO YAGUANA, en su calidad de Representante Legal ha presentado la petición para la URBANIZACIÓN los terrenos de la Cooperativa de Vivienda Educadores del San Juan



Evangelista, ubicados en el lote 78A vía al Recinto La Celica de esta ciudad de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha;

7. El peticionario ha demostrado en nombre de la Cooperativa de Vivienda antes mencionada, que son legítimos propietarios del bien inmueble a urbanizarse, el mismo que ha sido adquirido a los cónyuges: Jorge Gonzalo Quezada Hermida y Neyda Dolores Lara Segura, el 11 de enero de 2002 en la Notaría 26 del Dr. Homero López Obando e inscrita en el registro de la propiedad de Pedro Vicente Maldonado el 6 de mayo del 2010; según consta en el Registro de Propiedades, Tomo 8, No. 141, Folio 350, bajo el Repertorio 202, respectivamente.
8. Los planos y documentos presentados reúnen los requisitos legales determinados por el Gobierno Municipal y que existen Informes favorables de la Dirección de Planificación, Procurador Síndico y de la Comisión de Obras Públicas, en su orden.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 63, No. 1, 6, 34; Art. 207 la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide la,

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EDUCADORES DEL "SAN JUAN EVANGELISTA", DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO, SEGUNDA ETAPA, UBICADA EN EL LOTE 78A VÍA AL RECINTO LA CELICA DE ESTA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- **AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.**- Autorízase a la Cooperativa de Vivienda Educadores del San Juan Evangelista, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, urbanice el terreno de su propiedad ya especificado.

Art.- 2.- **UBICACIÓN.**- El proyecto se desarrolla en el lote 78 A que se encuentra ubicado en la vía Pedro Vicente Maldonado que conduce al Recinto La Celica, sector Norte de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Art.- 3.- **LINDEROS GENERALES.**- Los linderos generales son los siguientes:

- NORTE: 211,40 m con propiedad del Sr. Gonzalo Quezada
- SUR: 104,50 m con propiedad del Sr. Gonzalo Quezada



- ESTE: 122,00 m con vía a La Celica y propiedad del Dr. José Riofrío
- OESTE: 120,00 m con propiedad del Sr. René Sigchos

Art.- 4.- DATOS DEL PROYECTO.- Para fines de esta ordenanza se tendrá en cuenta:

1. Área total:	20.072,10 m ²
2. Área de lotes:	9.139,99 m ²
3. Área de calles:	3.529,36 m ²
4. Área comunal (en plano lote 41):	
2.057,80 m ²	
5. Área de afectación vial:	364,60 m ²
6. Área de planta de tratamiento (área en plano 44):	
1.630,25 m ²	
7. Área de protección OCP (área en plano 42):	3.350,10 m ²
8. Número de lotes:	40

Art.- 5.- ZONIFICACION.- La urbanización se encuentra dentro del área urbana propuesta de la ciudad, de acuerdo a los estudios de actualización de la Normativa Urbana y del Límite Urbano que viene realizando la municipalidad y tiene asignada la zonificación R152B, con los siguientes datos y coeficientes:

1. Uso:	Residencial
2. Forma de ocupación:	Pareada
3. Área mínima de lote:	150 m ²
4. Frente mínimo:	10 m
5. Altura de edificación:	1 a 3 pisos o 9 metros de altura.
6. COS:	40 %
7. CUS:	80%
8. Retiros:	Frente: 3 metros
	Lateral: 3 metros
	Lateral: 0 metros
	Fondo: 3 metros

Art.- 6.- AREAS COMUNALES.- Avalúos y Catastros procederá a recibir la siguiente área de uso comunal:

AREA COMUNAL (en plano lote N° 41)



- a. Superficie: 2.057,80 m²
- b. Linderos: Norte: 112,40 m con área de protección del oleoducto y pasaje peatonal de acceso.
Sur-este: 104,50 m con propiedad del Sr. Gonzalo Quezada.
Oeste: 39,16 m con propiedad del Sr. René Sigchos

Art.- 7.- EPMAPA-PVM procederá a recibir mediante escritura el área destinada a planta de tratamiento de aguas servidas:

- a. AREA: 1630,25 m² (en plano lote 44)
- b. Linderos: Norte: 46,42 m con propiedad del Sr. Gonzalo Quezada
Sur: 47,84 m con lotes 25, 26 y 27 de la urbanización
Este: 35,78 m con vía al recinto La Celica
Oeste: 33,44 m con lotes 22 y 23 de la urbanización

Esta planta deberá realizarse cumpliendo todas las normas técnicas y científicas existentes y bajo la dirección de la EPMAPA-PVM.

Art. 8.- REALIZACIÓN DE LAS OBRAS.- De acuerdo al cronograma valorado de obras presentado, deberán realizarse las siguientes:

1. Movimiento de tierras.
2. Alcantarillado sanitario.
3. Agua potable.
4. Sistema eléctrico domiciliario.

Art.- 9.- GARANTIAS POR OBRAS.- Para garantizar el cumplimiento de las obras mencionadas se hipotecan todos los lotes de la urbanización a favor de la Municipalidad de Pedro Vicente Maldonado.

Art.- 10.- ETAPAS DE INTERVENCION.- El urbanizador tiene un plazo de 36 meses a partir de la protocolización de la ordenanza para realizar la conformación y consolidación de la urbanización:

1. CONFORMACIÓN.- En esta etapa el urbanizador efectuará los siguientes trabajos: construcción de bordillos y aceras, afirmado de vías, instalación de red matriz de agua potable, acometida de agua a



cada uno de los lotes, alcantarillado sanitario y habilitación de áreas comunales.

2. **CONSOLIDACIÓN.**- En esta etapa concluirán con las obras de infraestructura las que deberán ser entregadas a satisfacción de la municipalidad, en el plazo establecido.

Art.- 11.- NATURALEZA DE LAS ÁREAS COMUNALES.- Todas las áreas comunales constituyen bienes de dominio público conforme lo dispone el Art. 250 y Art. 252 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y por lo tanto son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Art.- 12.- LIBRE DE GRAVÁMENES.- El inmueble que se urbaniza y que queda identificado, se encuentra libre de todo gravamen, conforme consta del Certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, que se agrega al igual que la Escritura Pública de adquisición del bien inmueble; documentos que se adjuntarán como documentos habilitantes en el momento en que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública y, que, el señor Registrador de la Propiedad se dignará tomar en cuenta para los efectos legales.

Art. 13.- DENOMINACIÓN.- La Urbanización se denominará **COOPERATIVA DE VIVIENDA EDUCADORES DEL SAN JUAN EVANGELISTA**, conformada por seis manzanas y cuarenta lotes.

Art. 14.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLANOS.- La Urbanización que se aprueba con esta Ordenanza, se ejecutará con sujeción estricta a los planos aprobados por el Concejo y luego autorizados y sellados por la Dirección de Planificación.

Para los efectos legales del Art. 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se protocolizará la ordenanza con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en una de las Notarías de esta jurisdicción.

Art. 15.- RESPONSABILIDAD INFORMATIVA.- Todos los datos constantes en los planos de la urbanización son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del bien inmueble. Además, cumplirá con todos los requisitos técnicos y estarán acorde con las Normas del Plan Regulador de la ciudad y deberá acogerse a la zonificación R152B establecida para el efecto.



Art. 16.- OBLIGACIÓN DEL URBANIZADOR DE HACER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Todas las obras de infraestructura, como: construcción de casa o casas comunales, habilitación de parques, alcantarillado pluvial y sanitario, agua potable, energía eléctrica y telefonía, sin excepción alguna y deberán ser ejecutadas por cuenta del Urbanizador del bien inmueble, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para tal propósito.

El urbanizador tiene la obligación de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias, en la realización de las obras de infraestructura, que protegen los derechos de movilidad de las personas con capacidades especiales.

Para el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, el urbanizador deberá contar con los informes favorables de la EPMAPA-PVM. Para los demás servicios acudirá a las respectivas Empresas que los otorgan.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por el Urbanizador y propietarios de los lotes, so pena de sanción y disposición de que se las deje como estaban planificadas.

Art. 17.- PAGO DE TASAS.- El Gobierno Municipal no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine por la presente Ordenanza, salvo las que determine expresamente la Ley, para lo cual quienes están al frente de la mencionada Urbanización tienen la obligación de pagar dichos valores dentro de los plazos prescritos.

Art. 18.- GRAVAMEN PARA CUMPLIMIENTO.- Para garantizar el cumplimiento de las Etapas de Intervención, todos los lotes de la mencionada Urbanización quedan hipotecados en primera a favor de la Institución Municipal.

Cumplidos los plazos establecidos y entregadas las obras debidamente concluidas, el Gobierno Municipal levantará las Hipotecas que pesan sobre los lotes de la Urbanización.

Si una persona desea vender su lote, deberá solicitar autorización al Municipio que le autorizará el Alcalde a través de la Procuraduría Municipal, y solamente



se autorizará siempre y cuando el nuevo comprador se subrogue la hipoteca por obras.

La cancelación total de la hipoteca se hará cuando las obras estén terminadas al 100%, sin excepción.

Art.- 19.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- Conforme lo dispone el Art. 63 No. 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, el Urbanizador a través de esta Ordenanza, a su cuenta, transfiere en forma gratuita y a perpetuidad, conforme lo determina la Ley a favor del Gobierno Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el dominio de los inmuebles que han sido destinados como áreas verdes o espacios comunales. La categoría de las áreas comunales o bienes públicos antes mencionados, no podrá ser cambiada en el futuro por ningún concepto.

Previo a entregarle los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación, el urbanizador deberá transferir las áreas comunales a través de la Procuraduría Municipal quien hará la minuta, en un plazo de 10 días.

Es obligación del urbanizador cuidar las áreas comunales, hasta que el Municipio entre a gestionarlas, y en caso de invasión o limitación alguna, deberá obligatoriamente poner en conocimiento del Comisario para su recuperación, so pena de ser sancionado como cómplice.

Art. 20.- NOMINACIÓN DE CALLES.- El Gobierno Municipal se reserva el derecho de designar en la Urbanización todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente.

Art.- 21.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Las calles de la urbanización serán entregadas a la Municipalidad en un plazo de CINCO AÑOS a contarse desde la vigencia de esta Ordenanza, de lo cual, **el Urbanizador notificará al Gobierno Municipal el inicio de las referidas obras para su debido control por medio del Departamento respectivo.** En caso de incumplimiento en el plazo de entrega se le aplicará una sanción de 20 remuneraciones unificadas del trabajador en general a través de la Comisaría, previo informe técnico de la Dirección de Planificación.



El Urbanizador tiene la obligación de presentar un cronograma de obras del proyecto.

En caso de que por causa justificada, el urbanizador requiera ampliación del plazo conferido para la entrega de las obras, el Urbanizador deberá solicitar por escrito al Concejo Cantonal la prórroga correspondiente, siempre y cuando el avance de obras supere el 50% y la prórroga será a lo máximo de tres años.

Art. 22.- RECLAMOS DE TERCEROS.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la Urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del Urbanizador.

Art. 23.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.- Se concede al Representante Legal de la Urbanización, el plazo de CINCO DÍAS, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para protocolizar e inscribirla, la misma que entrará en vigencia desde la fecha de su sanción. Asimismo, se entregará al Gobierno Municipal tres copias certificadas de la protocolización debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, caso contrario, Sindicatura Municipal informará al Ilustre Concejo de este particular, quien podrá disponer la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza.

Art.- 24.- ENTREGA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Una vez terminadas todas las obras de infraestructura, el urbanizador solicitará por escrito la recepción definitiva al Municipio acompañando a la solicitud informes de cumplimiento del 100% de la Empresa Eléctrica, de la EPMAPA-PVM y de la Dirección de Obras Públicas del Municipio en cuanto a vías, parques y casa, o casas Comunes de que están cumplidas al 100%, luego se hará el acta definitiva en la Dirección de Planificación.

Art. 25.- ENTREGA DE ESCRITURAS.- El representante legal de la urbanización tiene un plazo de 90 días contados desde la inscripción de la ordenanza en el registro de la propiedad, para otorgar las escrituras individuales, en las cuales deberá hacer constar todas las obligaciones de los adjudicatarios, y queda facultado para constituir las respectivas garantías de pago y cobro de todas las obligaciones de hacer en la urbanización.



DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- El área de fiscalización del Municipio aprobará gratuitamente los aspectos técnicos para la realización de las obras de infraestructura: vías, casa barrial y parques, previa presentación del plan de obras por parte del urbanizador. Sin embargo, se mantendrá durante la vigencia de los plazos legales, la responsabilidad técnica del urbanizador en la ejecución de las mismas. Para la recepción de las obras, el área de fiscalización del Municipio pedirá la realización de las pruebas de laboratorio pertinentes, a costa del urbanizador.

SEGUNDA.- El Alcalde podrá celebrar convenios de gestión participativa con la comunidad de este sector para el mantenimiento de los bienes de dominio público.

TERCERA.- Todas las obras hechas por el urbanizador no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

CUARTA: Es obligación del urbanizador organizar un sistema de clasificación de los desechos sólidos en la urbanización así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del Municipio.

QUINTA.- El urbanizador tiene el derecho para suscribir toda clase de convenios con personas naturales o jurídicas para la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización.

VIGENCIA:

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Alcalde y deberá publicarse en la gaceta Oficial Municipal y en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los 4 días del mes de mayo del año 2011.



SR. FREDDY GAÓN SABANDO.
Vicealcalde

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

En mi calidad de Secretario General (e) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, **CERTIFICO** que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día viernes 18 de febrero del 2011 en primer debate, acta 4, del día de febrero del 2010, en segundo y definitivo debate el día miércoles 20 de abril del 2011, acta 10; y, por vía de reconsideración e insistencia, por objeción parcial planteada por el Alcalde, el día jueves 5 de mayo del 2011, acta 11. De igual manera, certifico que el Concejo Municipal, resolvió excluir las obligaciones de: aceras, bordillos y adoquinados a la Cooperativa San Juan Evangelista, segunda etapa.- **LO CERTIFICO.**-

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Concejo Municipal.

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO, Provincia de Pichincha, 9 de mayo del 2011.-

EJECUTESE.-



ABOGADO PACIFICO EGÜEZ FALCON
Alcalde

CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN:

Que la presente Ordenanza fue sancionada por el Señor Abogado Pacífico Egüez Falcón, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 9 de mayo del 2011.

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Gobierno Municipal.