



Ordenanza N° 12-2012-CMPVM

QUE APRUEBA LA SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN "CASCADA AZUL", DE PROPIEDAD DEL SEÑOR TEMISTOCLES MERINO, UBICADA EN LOS LOTES 180 Y 181 DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA KENNEDY, SECTOR RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO.

CONSIDERANDO:

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. 54, literal a) del COOTAD dispone que es obligación del Municipio promover el desarrollo para la realización del buen vivir.
3. Los Arts.: 416, 417, 424, 470, 474 y 479 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, contienen las normas para realizar toda urbanización.
4. El señor TEMÍSTOCLES ROMEO MERINO LEÓN, en su calidad de propietario ha presentado la petición para REALIZAR LA URBANIZACIÓN CASCADA AZUL II ETAPA, cuyos datos constan más adelante, predios signados con los números 180 y 181 comprado a los cónyuges José Vicente Reinoso Sánchez y Zoila Victoria Mejía Mejía mediante escritura celebrada en la notaría de Pedro Vicente Maldonado de la Dra. Gina Mora Dávalos, el 22 de abril del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedro Vicente Maldonado el 27 de abril del 2010, libro de propiedades, Tomo 8, No. 115 bajo el repertorio 168.



5. 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 Permanente del Sistema de Planificación Presupuesto y Urbanismo, en su orden.
6. El Art. 53 del COOTAD dispone que en todo proceso social debe haber la participación ciudadana con la finalidad de desconcentrar la actividad municipal y que se cumplan los principios de responsabilidad y solidaridad establecidos en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.
7. Que es necesario controlar por parte del Gobierno Municipal la actividad inmobiliaria a fin de que el crecimiento urbanístico sea ordenado, legal y que no atente al medio ambiente.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y las Ordenanzas Municipales vigentes,

E X P I D E:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN "CASCADA AZUL", DE PROPIEDAD DEL SEÑOR TEMISTOCLES MERINO, UBICADA EN LOS LOTES 180 Y 181 DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA KENNEDY, SECTOR RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- El Concejo Cantonal autoriza al señor TEMÍSTOCLES ROMEO MERINO LEÓN, quien en adelante se denominará EL URBANIZADOR, para que de conformidad con la presente Ordenanza que aprueba de la segunda etapa de la Urbanización Cascada Azul y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, protocolice los planos del proyecto aprobado en el predio de su propiedad.

Art. 2.- El inmueble cuya segunda etapa ampliatoria ha sido solicitada, tiene un área de **361.642,55 m²**, (trescientos sesenta y un mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados), adquirido por compra a los cónyuges JOSÉ VICENTE REINOSO SÁNCHEZ Y ZOILA VICTORIA MEJÍA MEJÍA, protocolizada en la Notaría de la doctora Gina Mora Dávalos, el 22 de abril del 2010, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el 27 de abril del mismo año.



Art. 3.- Linderos Generales y Superficie del Predio en el que se encuentra la segunda etapa de la Urbanización “**Cascada Azul**”:

- **NORTE:** variable con el río Caoní;
- **SUR:** 492,00 m. con camino del primer respaldo de la Coop. Jhon F, Kennedy.;
- **ESTE:** 782,94 m. con el lote N° 179 de la misma Coop.
- **OESTE:** 861,60 m. con el lote N° 182 de la misma Coop.

La superficie total del predio en el que se encuentra la segunda etapa de la Urbanización CASCADA AZUL II ETAPA, es de **361.642,55 m²** y, técnicamente establecida a urbanizarse, tiene una superficie de **361.642,55 m²**.

Art. 4.- La superficie del inmueble cuyo plano ampliatorio de la urbanización CASCADA AZUL II ETAPA que ha sido solicitada tiene un área total de **361.642,55 m²**., distribuida de la siguiente manera:

- Área a urbanizarse: 361.642,55 m²
- Área útil de lotes: 151.918,40 m².
- Área de vías: 43.089,70 m².
- Área verde comunal total: 81.145,50 m².
- Área de protección ecológica: 85.488,95 m².
- Número de lotes: 98 (noventa y ocho).

Art. 5.- ZONIFICACIÓN.- La segunda etapa de la urbanización CASCADA AZUL II ETAPA, tiene asignada la zonificación R1002A, con los siguientes datos y coeficientes:

- Uso: Residencial de baja densidad.
- Forma de ocupación: Aislada
- Área mínima de lote: 1.000 m².
- Frente mínimo: 25 metros lineales
- Número de pisos: 2 pisos
- Altura de edificación: 6 metros
- COS: 10%
- CUS: 20%
- Retiros: frente: 10 metros
Laterales: 5 metros
Fondo: 5 metros.



- Número de viviendas por lote: 1 (una)
- Las cubiertas de las edificaciones serán obligatoriamente inclinadas.
- Se prohíbe expresamente la extracción o explotación de las especies de madera existentes en los lotes. Se permitirá, únicamente la limpieza de la superficie destinada a la construcción de la vivienda y sus áreas complementarias.

Art. 6.- El urbanizador se obliga a realizar las siguientes obras, de conformidad con el cronograma valorado que él mismo ha presentado para su aprobación:

- ❖ Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías,
- ❖ Puente vehicular de hormigón armado sobre el río Caoní,
- ❖ Biotanques sépticos y red de agua potable,
- ❖ Tanques de reserva y conexiones domiciliarias de agua,
- ❖ Calzadas afirmadas y lastradas,
- ❖ Cunetas y pasos de agua en vías,
- ❖ Sistema eléctrico público en calles, área comunal y domiciliario,
- ❖ Áreas comunales y deportivas.
- ❖ Piscinas,
- ❖ Chozones, caminerías y glorietas.

ART. 7.- Para garantizar el cumplimiento de las obras mencionadas se hipoteca, en segunda a favor de la Municipalidad de Pedro Vicente Maldonado, todo los 98 (noventa y ocho) lotes de la Urbanización.

Cumplido los plazos establecidos y entregadas las obras debidamente concluidas, el ejecutivo del Gobierno Municipal levantará las hipotecas que pesan sobre los lotes de la urbanización.

Si una persona, desea vender su lote, deberá previamente solicitar autorización al Municipio que le autorizará al alcalde a través de la procuraduría Municipal y solamente se permitirá siempre y cuando el nuevo comprador se subrogue la hipoteca por obras, mediante escritura pública.

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



Art. 8.- La urbanización cuyos planos ampliatorios se aprueban se denomina “**CASCADA AZUL II ETAPA**”, está conformada por **noventa y ocho lotes**.

Art. 9.- La ampliación de la urbanización, se llevará a cabo con estricta sujeción a los planos debidamente autorizados y sellados por la Dirección de Planificación y el Informe pertinente establecido por la Comisión Permanente del Sistema de Planificación Presupuesto y Urbanismo. Los planos serán obligatoriamente protocolizados e inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón, so pena de nulidad y sanciones.

Art. 10.- Los planos y el Proyecto ampliatorio de esta segunda etapa cumplen con todos los requisitos técnicos, Todos los datos constantes en los planos de la urbanización son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del bien inmueble.

Art. 11.- Las obras de infraestructura de la Urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta exclusiva del Urbanizador, cumpliendo con los plazos y parámetros técnicos establecidos en la presente Ordenanza ampliatoria y de la Ordenanza de creación de la urbanización.

Art. 12.- El Gobierno Municipal no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine como consecuencia de la aplicación de esta Ordenanza ampliatoria, salvo lo que expresamente determine la Ley, para lo cual el urbanizador-propietario de la mencionada Urbanización tiene la obligación de pagar dichos valores dentro de los plazos prescritos. Esta obligación no fenece por la venta de lotes a terceros.

Art. 13.- ETAPAS DE INTERVENCIÓN:

El Urbanizador tiene **el plazo de dos años**, contados a partir de la vigencia de la Ordenanza, para la implantación, conformación y consolidación de la Urbanización, conforme a los planos aprobados.

- a. **Implantación:** En esta segunda etapa, el Urbanizador replanteará, realizará los trabajos de desbroce del predio, apertura de vías, cortes, rellenos y rasanteo de vías.
- b.
- c. **Conformación:** En esta segunda etapa, el Urbanizador efectuará lo siguiente: construcción de bordillos, afirmado de las vías, instalación de red matriz de agua potable, acometidas de agua potable a cada uno de los lotes de la Urbanización, biotanques sépticos,



a cada uno de los lotes y colectores y planta de tratamiento, red matriz de energía eléctrica y la habilitación de las áreas de equipamiento comunal.

- d. **Consolidación:** Ya en esta segunda etapa, el Urbanizador entregará las obras de infraestructura completamente terminadas y a entera satisfacción de la Municipalidad, sin que esto constituya costo alguno para la Institución.
- e. **Habilitación:** En esta segunda etapa el urbanizador o propietario ejecutará todas las obras de infraestructura de las áreas comunitarias o públicas y luego las entregará al Municipio sin costo alguno para la Institución.
- f. **Costo a cargo del urbanizador:** Las obras de la Urbanización autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán al Gobierno Municipal dentro de los plazos establecidos para el efecto.

Art. 14.- Para garantizar el cumplimiento de esta segunda **Etapa de Intervención**, los lotes de la Urbanización **“CASCADA AZUL II ETAPA”** quedan hipotecados todos los **noventa y ocho** lotes con primera y preferente hipoteca a favor de la Institución Municipal, y sólo el cumplimiento a cabalidad de las obras de urbanización por el Urbanizador será lo que motive la Cancelación de Hipoteca.

Art. 15.- Transferencia al Municipio: El Urbanizador a través de esta Ordenanza, transfiere a título gratuito en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón **Pedro Vicente Maldonado**, los lotes de terreno que han sido destinados para las **áreas verdes o espacios comunales** conforme consta en el Proyecto.

El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a través de sus Representantes Legales, - alcalde y síndico- acepta la transferencia de las áreas antes mencionadas, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro por ningún concepto, conforme lo establece la Ley.

Art. 16.- Descripción de los inmuebles destinados a **áreas verdes o espacios comunales:**

ÁREA VERDE COMUNAL No. 1.

Superficie: **70.350,00 m².**

Linderos:

- **Norte:** 496,50 m. con el río Caoní



- **Sureste:** variable con lotes: 1, 2, 3, 94, 95, 96 y 97 y áreas de protección ecológica.
- **Oeste:** 530,00 m. con el lote N| 182.

ÁREA VERDE RECREATIVA COMUNAL No. 2.

Superficie: **10.795,50 m2.**

Linderos:

- **Norte:** 140,00 m. con calle principal "A"
- **NorEste:** 94,12 m. con lote 23
- **SurEste:** 16,30 m. con lote 179 y 75,00 m. con lote N° 24.
- **SurOeste:** C100,00 m. con calle principal A y parqueadero; y, 81,85 m. con lotes 24, 25, 26, 27 y 28.

Art. 17.- El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado se reserva la facultad de designar, en la Urbanización todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público, con los nombres que estime conveniente de conformidad con la Ordenanza pertinente.

Art. 18.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas adquirentes de lotes de la segunda etapa, afectadas por datos consignados erróneamente por el Urbanizador, toda la responsabilidad recaerá sobre el proyectista y el urbanizador o propietario.

Art. 19.- Las calles planificadas en su diseño, construcción y mantenimiento deben ser respetadas a cabalidad por los adquirentes de lotes.

Art. 20.- Cada lote, se someterá a la Normativa que establece la Zonificación **R1002A**, y las construcciones de carácter especial, como complejos turísticos, bares, piscinas, etc., deberán obtener la calificación y por ende la autorización por parte del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, mediante el trámite reglamentario en cada caso.

Art. 21.- Se concede al propietario de la Urbanización, el plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de la aprobación y ejecución de la presente Ordenanza ampliatoria para **protocolizar e inscribirla** de conformidad a la Ley.



Art. 22.- La cancelación total o parcial de la hipoteca será responsabilidad de los técnicos y del señor Alcalde, y en todo caso se requerirá del 100% de avance de obras sea por lote, parcial o total para dicha cancelación.

Art. 23.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, caso contrario, Sindicatura Municipal informará al Concejo Municipal sobre este particular, el que de considerarlo podrá disponer su derogatoria.

Art. 24.- El incumplimiento en la aplicación de la presente Ordenanza por parte del Urbanizador, el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado impondrá al urbanizador una multa del DOS POR MIL del costo del Proyecto Urbanístico, suspensión temporal o definitiva según sea el caso de las obras, sanciones que serán establecidas a través del proceso administrativo correspondiente.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La organización jurídica interna de la urbanización deberá en forma permanente cuidar, proteger y mantener a su costa todas las áreas comunales, y no podrá nunca reducir su área ni cambiar su categoría, pero sí podrá modificarlas para mejorar su calidad, comodidad y servicios. Por estar en zona rural, el uso de estas áreas comunales y deportivas por terceras personas es restringido.

SEGUNDA.- Los propietarios a través de su organización quedan facultados para celebrar convenios de gestión participativa con las instituciones públicas o privadas para la protección, cuidado y mantenimiento de los bienes de dominio público.

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

CUARTA: Es obligación del promotor o propietarios 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.



SEXTA.- Luego de la aprobación de la ordenanza, Secretaría General del Concejo remitirá a esta Dirección la documentación y planos para su sellado definitivo. Posteriormente retendrá para su archivo los documentos de respaldo y entregará las copias restantes a: Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas Municipales, EPMAPA PVM, Sindicatura Municipal, Área de Avalúos y Catastros y dos al propietario.

VIGENCIA

Entrará en vigencia una vez que sea sancionada por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

PUBLICIDAD

Se deberá publicar en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web.

Emitida en el salón de la casa del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, 29 de agosto del 2012.

SR. ARMANDO MENA MORALES

Vicealcalde

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA

Secretario General del Concejo Municipal

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

En mi calidad de Secretario General del Concejo 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 30 de mayo del 2012, en primer debate, acta N° 20, y en segundo y definitivo debate el día 29 de agosto del 2012, acta N° 30.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de agosto del 2012, las 19h46.- **LO CERTIFICO**

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA

Secretario General del Concejo Municipal



9



SANCIÓN EJECUTIVA

ALCALDÍA DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "QUE APRUEBA LA SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN "CASCADA AZUL", DE PROPIEDAD DEL SEÑOR TEMISTOCLES MERINO, UBICADA EN LOS LOTES 180 Y 181 DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA KENNEDY, SECTOR RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA." a través de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado. Pedro Vicente Maldonado, 10 de septiembre del 2012, las 17H00. EJECÚTESE.-

ABG. PACIFICO EGÜEZ FALCÓN.

Alcalde

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial de la presente "QUE APRUEBA LA SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACIÓN "CASCADA AZUL", DE PROPIEDAD DEL SEÑOR TEMISTOCLES MERINO, UBICADA EN LOS LOTES 180 Y 181 DE LA COOPERATIVA AGRÍCOLA KENNEDY, SECTOR RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA", el señor abogado PACÍFICO EGÜEZ FALCÓN, Alcalde de Pedro Vicente Maldonado, a los diez días de septiembre del dos mil doce, las 19h00.- **CERTIFICO.-**

ABG. CARLOS CHACÓN ARRIAGA

Secretario General del Concejo Municipal

