



Ordenanza No. 05-CMPVM-2014

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "CHOCO PAMBIL" UBICADA EN
LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN
PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

Considerando

1. Art. 14 de la Constitución de la República, ordena.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.
2. 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.
3. 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.
4. El Art. 54, literal a) del COOTAD dispone que es obligación del Municipio promover el desarrollo para la realización del buen vivir.
5. 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 y Art. 72 al 82 de Habilitación del Suelo, de la Normativa Urbana del Cantón.
6. Escritura de compraventa otorgada por el Sr. Juan Carlos Ruiz y Sra. a favor del Sr. Byron Amores Castro y otros de 28 de enero del 2005 ante el Notaria Octava del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado de 10 de marzo de 2005.



7. La Dirección de Planificación, en INF-05-GU-2014 de fecha 23 de enero del 2014, luego de revisar la documentación adjunta y realizar la inspección al sitio, donde se pudo comprobar la veracidad de los datos proporcionados, emitió CRITERIO TECNICO FAVORABLE para la aprobación de los planos de la Urbanización Choco Pambil.
8. De la misma forma, en MEM-65-DGDS-14 de fecha 28 de enero del 2014, la Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable, emite informe técnico favorable para que se apruebe esta Urbanización Choco Pambil.
9. En el MEM-56-PS-14 de fecha 14 de febrero del 2014, la Procuraduría Municipal, emite criterio jurídico favorable para que se apruebe esta Urbanización Choco Pambil.
10. 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 Planificación y Territorialidad, en su orden.
11. 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.
12. 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 la facultad que le confiere el Art. 14 y 30 de la de la Constitución de la República y el Art. 7, Art. 57, literal a), Arts. 416, 417, 424, 470, 474 y 479 del COOTAD, expide la:

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN CHOCO PAMBIL UBICADA EN LA
COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN
PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- **AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.**- Autorízase a la **URBANIZACIÓN CHOCO PAMBIL**, legalmente representada por el Señor Byron Amores Castro y otros, a quien para fines de esta ordenanza se le denomina: urbanización, urbanizador, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, urbanice los terrenos de propiedad de su representada.



Es autorización, además de las obligaciones urbanísticas constantes en esta ordenanza, CONLLEVA A LA OBSERVACIÓN Y CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO POR PARTE DEL URBANIZADOR Y DE CADA COPROPIETARIO DE TODAS LAS NORMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN MATERIA AMBIENTAL, y en caso de incumplimiento se incoarán las acciones administrativas, civiles o penales correspondientes. Las acciones y sanciones por daño ambiental son imprescriptibles. La obligación de protección ambiental deberá constar en cada escritura individual.

Art. 2.- UBICACIÓN.- El proyecto se desarrolla en los lotes 51 y 52 de la Cooperativa Agrícola John F. Kennedy ubicado en la vía Calacalí La Independencia, Km 112, sector oeste del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 3.- LINDEROS GENERALES: El proyecto tiene los siguientes linderos: NORTE: 557,00 m; Vía Calacalí La Independencia; SUR: 172,00 m con propiedad de Nelson Gómez; 249,00 m con propiedad de Aurelio Quezada y 38.00 m con propiedad de Manuel Carrillo; ESTE: 2050,00 m con propiedad de Luis Escobar y OESTE: 2350,00 m con propiedad de Ignacio Bedoya.

Art. 4.- DATOS DEL PROYECTO: Los lotes de terreno asignados con el No. 51 y 52 se fracciona en:

1.- El Área total del predio según escritura	101,30 ha
2.- Área según levantamiento topográfico	1,016.300.00m2 (101.63ha)
3.- Área útil del Lote	243,675.37m2 (24,37ha)
4.- Áreas verdes y de equipamiento comunal	28.301,61m2 (2,83ha)
5.- Área de protección ecológica de ríos y quebradas	79,081.76m2 (7.91ha)
6.- Área de vías y parqueaderos	36,197.40m2 (3.62ha)
7.- Área de derecho de vía	10.585.65m2 (1.06ha)
8.- Área a urbanizarse	406.300,00m2 (40,63ha)



9.- Área de reserva de los Propietarios	610.000,00 m2 (61,00 ha)
9.- Número de lotes:	134

Art. 5.- ZONIFICACION.- La urbanización se encuentra dentro del área rural y tiene asignada la zonificación R1002A, con los siguientes datos y coeficientes:

- | | |
|---|--|
| 1. Uso: | Residencial rural de baja densidad |
| 2. Forma de ocupación: | Aislada |
| 3. Área mínima de lote: | 1000 m2. |
| 4. Frente mínimo: | 20 metros |
| 5. Número de pisos: | 2 pisos |
| 6. Altura de edificación: | 6 metros. |
| 7. COS: | 15 %. |
| 8. CUS: | 30 %. |
| 9. Retiros: | Frente: 5 metros.
Laterales: 3 metros.
Fondo: 3 metros |
| 10. Número de viviendas por lote: | 1 (una) |
| 11. Las cubiertas de las edificaciones serán obligatoriamente inclinadas | |
| 12. 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 áreas complementarias. | |

Art. 6.- AREA COMUNITARIA Y NATURALEZA JURÍDICA.- La urbanización entrega en forma gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, la siguiente área verde de uso comunal:

a).- AREA VERDE COMUNAL: Superficie: 16.611,64 m2. Linderos: Norte: variable con lotes A125, A124, A121, A120 A119, A118 y áreas para las plantas de tratamiento de aguas servidas; Sur: variable con lotes C100, C101, C105, C106, C107, 114 y área para plantas de tratamiento de aguas servidas; Este: 3,50



m con calle principal y variable con plantas de tratamiento de aguas servidas;
Oeste: 70,00 m con propiedad particular.

b).-AREA COMUNAL 2

Superficie 8.396,39 m²

Norte: 8,00 metros con calle principal y 96,84 metros con lote 54

Sur: 20,00 metros con calle principal

Este: 88,59 metros con lotes 52 y 71,42 metros con lote 55; y,

Oeste: 185,00 metros con calle principal.

c).- Estas áreas comunitarias, conforme lo dispone el Art. 416 del COOTAD:
“Bienes de dominio público.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada Gobierno Autónomo Descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares”.

d).- Además, todos los bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD y que constan en los planos de la urbanización, son bienes de dominio público municipal. En caso de reducción, daños o indebida ocupación se impondrá las sanciones en las acciones legales pertinentes a fin de que los bienes vuelvan a su estado anterior.



Art. 7.- AREAS PARA EQUIPAMIENTO.- Los urbanizadores entregarán a la EPMAPA PVM varios lotes donde se implementaran plantas de tratamiento de aguas servidas y tanques de distribución de agua potable de la urbanización, con las siguientes características:

Área 1

Superficie: 243,00 m²

Linderos: Norte: 8.62 metros con curva de retorno.

Sur: 22,28 metros con área comunal 1

Este: 13,91 metros con lotes A124, y;

Oeste: 19,93 metros con lote A125.

Área 2

Superficie 366,79m²

Linderos: Norte 15,00 metros con área comunal 1

Sur: 6,06 metros con curva de retorno y 9,51 con lote C101

Este: 24,97 metros con área comunal 1; y,

Oeste: 22,86 metros con área comunal 1

Área 3

Superficie: 426,82m²

Linderos: Norte 23,00 metros con lote 117

Sur: 30,88 metros con lote 115

Este: 13,00 metros con calle principal, y;

Oeste: 10,05 metros con lote 115 y 12,00 metros con área comunal 1

Área 4

Superficie: 81,00m²

Linderos: Norte 10,10 metros con curva de retorno.

Sur: 8,91 metros con lote B20

Este: 6,94 metros con área de protección, y;

Oeste: 11,12 metros con lote B20.



Área 5

Superficie 635,68m²

Linderos: Norte 17,02 metros con lote C95.

Sur: 19,79 metros con lote 89

Este: 35,36 metros con lote 89, y;

Oeste: 35,37 metros con propiedad particular.

Área 6

Superficie 383,29 m²

Linderos: Norte 24,56 metros con lote D37, 304 con pasaje y 18,00 con lote D36.

Sur: 36,84 metros con área de protección

Este: 18,08 metros con área de protección, y

Oeste: vértice

Área 7

Superficie 110,10 m²

Linderos: Norte 9,66 metros con curva de retorno.

Sur: 17,21 metros con vía principal

Este: 12,73 metros con lote F58, y

Oeste: 8,60 metros con lote F60

Área 8

Superficie 438,56 m²

Linderos: Norte 31,11 metros con lote E71.

Sur: 22,99 metros con lote E70

Este: 19,38 metros con curva de retorno, y;

Oeste: 45,69 metros con área de protección

Art. 8.- CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS.- De acuerdo al cronograma valorado de obras presentado, la urbanización deberá realizar las siguientes obras:



- a. Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
- b. Cunetas
- c. Pasos de agua y muros de ala
- d. Sistema de agua potable y conexiones domiciliarias
- e. Sistema de alcantarillo sanitario
- f. Calzadas afirmadas y lastradas.
- g. Sistemas eléctricos público en calles y área comunal y domiciliario.
- h. Áreas comunales
- i. Chozones, caminerías, y portón de acceso

Art. 9.- OBLIGACIÓN DEL URBANIZADOR DE HACER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: La urbanización deberá realizar:

- a. Todas las obras de infraestructura, como: vías lastradas, habilitación de área comunal, agua potable, energía eléctrica, puente, cunetas y pasos de agua sin excepción alguna 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.
- b. 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.
- c. Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por el urbanizador y propietarios de los lotes.
- d. Si en el futuro se realizaren trabajos de cambio de material de acabado en las calzadas de las vías, éstos correrán por exclusiva cuenta del urbanizador y/o propietarios de los lotes, deslindando al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado de toda obligación al respecto.



Art. 10.- PAGO DE TASAS.- La urbanización tiene la obligación de pagar los valores determinados en la ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Administrativos.

Art. 11.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Conforme lo dispone el Art. 424 del COOTAD debe cumplir lo siguiente:

1. 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 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el dominio de los inmuebles que han sido destinados como áreas verdes o espacios comunales y a la EPMAPA PVM las de equipamiento determinadas en esta Ordenanza.
2. Previo a entregarle los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación y Territorialidad, el urbanizador deberá transferir las áreas comunales a través de la Procuraduría Municipal, quien hará la minuta, en un plazo de 10 días.
3. Es obligación del urbanizador cuidar, mantener y proteger las áreas comunales, hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado 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.
4. Para el cumplimiento de esta obligación social, los copropietarios deberán solicitar al Alcalde, la firma de un CONVENIO GESTIÓN PARTICIPATIVA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNALES.

Art. 12.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- La Urbanización deberá ejecutar las obras:



- a. Las obras serán ejecutadas en un plazo de 28 meses constante en el cronograma valorado presentado por los urbanizadores.
- b. 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 Municipal la prórroga correspondiente, siempre y cuando el avance de obras supere el 50% y la prórroga será a lo máximo de seis meses.

Art.13.- RECLAMOS DE TERCEROS.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del urbanizador.

Art. 14.- ENTREGA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Una vez terminadas todas las obras de infraestructura, el urbanizador solicitará por escrito la recepción definitiva al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado en cuanto a vías, parques y áreas comunales de que están cumplidas al 100%, luego se hará el acta definitiva en la Dirección de Obras Publicas del Gobierno Municipal.

Art. 15.- GARANTIA POR OBRAS.- Para garantizar el cumplimiento de obras mencionadas, se hipotecan, en segunda, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado todos los lotes de la urbanización. Esta segunda hipoteca se cancelará únicamente culminadas y recibidas la totalidad de las obras.

Art. 16.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- El urbanizador deberá entregar las escrituras individuales en un plazo de un año. En dichas escrituras deberá hacer constar las obligaciones de hacer en la urbanización y que sean responsabilidad de cada propietario. De igual forma, el urbanizador queda facultado para aplicar las



garantía legales en cada escritura a fin de asegurar el pago de las obligaciones de hacer pendientes.

Art. 18.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.- Se concede al Representante Legal de la Urbanización, el termino 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 directamente en el Gobierno Municipal cinco copias certificadas de la protocolización debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad en: la EP-MAPA-PVM, Secretaría General, Procuraduría Municipal, Dirección de Obras Públicas, Dirección de Planificación y Unidad de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Conforme a la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, todos los copropietarios deberán formar una organización jurídica interna en la urbanización para 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 ampliándolas para mejorar su calidad, comodidad y servicios así como para participar en los procesos ciudadanos del Gobierno Autónomo Descentralizado De Pedro Vicente Maldonado. Para realizar alguna obra de infraestructura en el área comunitaria, previamente deberán solicitar autorización al Municipio.

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 urbanizador o copropietarios con sus propios recursos no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

CUARTA: Es obligación del urbanizador o propietarios organizar en forma obligatoria un sistema de clasificación de los desechos sólidos en la urbanización así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del Municipio y pagar sin excepción alguna la tasa por dicho servicio o de mejoras dentro de ese sistema.



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 por el Concejo Municipal, la Dirección de Planificación procederá al sellado definitivo de la documentación y planos de la urbanización.

SÉPTIMA.- La Procuraduría Municipal en el término de cinco días elaborará la minuta del acto administrativo donde constará la transferencia gratuita del área verde comunal. Los gastos de dicha escritura serán de cuenta de las urbanizadoras.

OCTAVA.- Los representantes de la urbanización deberán obligatoriamente presentar los estudios de licenciamiento ambiental ante la autoridad competente, su aprobación o negación será de responsabilidad del urbanizador, para lo cual tendrá el plazo máximo de un año.

NOVENA.- La dirección de Desarrollo Sustentable será la encargada de la verificación del cumplimiento del Plan de manejo y podrá en cualquier momento realizar las inspecciones necesarias para cumplir con lo dicho.

DEROGATORIA

Deróguese todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta Urbanización se hubieren aprobado anteriormente.

VIGENCIA

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial Municipal.

Emitida por el Concejo Municipal en el salón de la Casa de Gobierno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado a los días del mes de 26 de marzo del 2014.



LCDR. ARMANDO MENA MORALES
VICEALCALDE

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL GAD

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha y amparado en lo dispuesto en el Art. 352 del COOTAD, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día 12 de marzo del 2014, acta N° 7-SG-2014 en primer debate, y en segundo y definitivo debate el día 26 de marzo del 2014, acta N° 9-SG-2014.- Pedro Vicente Maldonado, 27 de marzo del 2014, las 17h49.- LO CERTIFICO.-

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
Secretario General Gad.

SANCIÓN EJECUTIVA

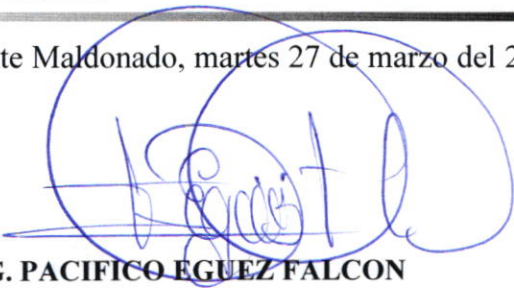
ALCALDIA DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente "ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "CHOCO PAMBIL" UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA", y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
secretaria@pedrovicentemaldonado.gob.ec

Descentralizado.- Pedro Vicente Maldonado, martes 27 de marzo del 2014, a las 17h53.
EJECÚTESE.-



ABG. PACIFICO EGUEZ FALCON
ALCALDE

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal la..., el señor ABOGADO PACIFICO EGUEZ, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil catorce.- Las 17h59.- LO CERTIFICO.-



ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA
SECRETARIO GENERAL GAD.