



Ordenanza No. 08-CMPVM-2014

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "BALCONES DE ALCALA"
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.
- a) Escritura de compraventa otorgada por la Señora Rosa María Pallares Fierro a favor de Reality Integridad Empresarial SA, de 30 de octubre de 2009 ante la Notaria 37° del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado de 01 de diciembre de 2009.



6. La Dirección de Planificación, en INF-31-GU-2014 de fecha 28 de abril 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 técnico favorable para la aprobación de los planos de la Urbanización Balcones de Alcalá.
7. De la misma forma, en INF-26-DGDS-14 de fecha 23 de abril del 2014, la Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable, emite informe técnico favorable para que se apruebe esta Urbanización Balcones de Alcalá.
8. En Oficio N° 102-EPMAPA-PVM-2014, de fecha 30 de abril 2014, emite informe favorable para la aprobación de la Urbanización Balcones de Alcalá.
9. En el MEM-119-PS-14 de fecha 28 de marzo del 2014, la Procuraduría Municipal, emite criterio jurídico favorable para que se apruebe esta Urbanización Balcones de Alcalá.
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, Dirección de Desarrollo Sustentable, EPMAPA-PVM, Procurador Síndico, Comisión de Planificación y Territorialidad y Comisión de Político, Institucional de Legislación, 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 y Control Social.
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 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 BALCONES DE ALCALA
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 BALCONES DE ALCALA**, legalmente representada por la Señora Magdalena Moreno V. Gerente General de Reality Integridad Empresarial SA, propietaria de la



Urbanización Rural “Balcones de Alcalá”, 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 el lote 111 de la Cooperativa Agrícola John F. Kennedy ubicado en la vía Calacalí La Independencia, Km 124, sector Oeste del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 3.- LINDEROS GENERALES: El proyecto tiene los siguientes linderos: NORTE: 207,55 m con camino de primer respaldo; SUR: 40,56 m con propiedad que se reservaron los vendedores; y en 194,71 m con vía a Calacali la Independencia; ESTE: 2.141,97 m con lote 110; y, OESTE: 1.951,28 m con lote 112 y 117, 21 con área que se reservaron los vendedores.

Art. 4.- DATOS DEL PROYECTO: Los lotes de terreno asignados con el No. 111 se fracciona en:

1.- El Área total del lote	449.084,00 m2 (44.91 ha)
2.- Área útil del Lotes	227.467,27 m2 (22.75 ha)
3.- Área verde comunal	25.762,74 m2 (2.58 ha)
4.- Área de quebradas y esteros	71.344,75 m2 (7.13 ha)
5.- Área de protección ecológica, de ríos y quebradas	54.374,23 m2 (5.44 ha)



6.- Área de vías y parqueaderos	59.484,42 m2 (5.95 ha)
7.- Área de derecho de vía	3.739,60 m2 (0.37 ha)
8.- Área de protección del oleoducto	6.910,99 m2 (0.69 ha)
8.- Número de lotes:	215

Art. 5.- ZONIFICACIÓN.- La urbanización 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: 10 %.
8. CUS: 20 %.
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:

1. ÁREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 1

Superficie: 7.994,79 m2

Linderos: Norte: 69,85 metros con calle pública,
Sur: 28,51 metros con lote 30 y 14,18 metros con calle pública.



Este: 79,72 metros con calle pública y 52,40 metros con lote 30

Oeste: 125,30 metros con calle publica principal.

2. **ÁREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 2**

Superficie: 36.321,09 M2

Linderos: Norte: 107,83 metros con calle publica principal y 14,25 metros con lote 164.

Sur: 79,82 metros con calle publica, y 53,29 metros con lote 146.

Este: 229,89 metros con calle publica principal,

Oeste: 93,93 metros con calle publica; 52,23 metros con lote 164 y 72,47 metros con lote 110.

3. 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".

4. 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.- 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 para aguas lluvias y cajones recolectores de acera.
- c. Pasos de agua con tubería de de hormigón armado y muros de ala.
- d. Sistema de agua potable y conexiones domiciliarias.
- e. Tanques bio-digestores para tratamiento de aguas servidas en cada lote.
- f. Calzadas afirmadas y lastradas.
- g. Sistemas eléctricos público en calles y área comunal y domiciliario
- h. Áreas comunales y deportivas.
- i. Canchas de uso publico
- j. Sistema de alcantarillo sanitario
- k. Calzadas afirmadas y lastradas.
- l. Chozones, caminerías, glorietas y portón de acceso.

Art. 8.- Los tanques bio-digestores para el tratamiento de aguas servidas en cada lote, se los colocará al momento de la construcción de las viviendas, colocación que estará supervisada por la EPMAPA-PVM.

ART. 9.- Luego de la aprobación de la Ordenanza, Secretaria General del Concejo Municipal remitirá a esta Dirección la documentación y planos para su sellado definitivo y cobro de tasa por servicios administrativos. Esta tendrá para su archivo los documentos de respaldo y entregara las copias restantes a: Dirección de Planificación, Secretaria General, Sindicatura Municipal, Avalúos y Catastros, Obras Públicas Municipales, Registro de la Propiedad y dos a la propietaria.

Art. 10.- 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, sistema de alcantarillado sanitario, energía eléctrica, 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. La urbanizadora 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. 11.- PAGO DE TASAS.- Quienes están al frente de la mencionada 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. 12.- 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. La Urbanizadora 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 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 de la urbanizadora 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. 13.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-

- a. Las obras serán ejecutadas en un plazo de 18 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. 14.- RECLAMOS DE TERCEROS.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del urbanizador.

Art. 15.- 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 Públicas del Gobierno Municipal.



Art. 14.- 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 con el cumplimiento y previa verificación e informe favorable de la Dirección de Planificación y Territorialidad de la colocación de los tanques bio- digestores en forma individual previa solicitud del interesado.

Art. 17.- 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 EPMAPA-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



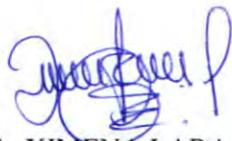
Deróguese todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta Urbanización se hubieren aprobado anteriormente.

VIGENCIA

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

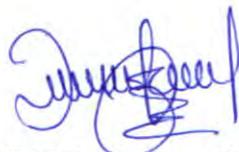
Emitida por el Concejo Municipal en el salón de la Casa de Gobierno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado a los 12 días del mes de mayo del 2014.


LCDO. ARMANDO MENA
VICEALCALDE.


TLGA. XIMENA LARA AGUILAR
SECRETARIA GENERAL GAD (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:

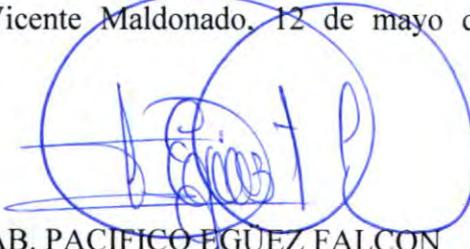
En mi calidad de Secretaria General (e) del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha y amparado en lo dispuesto en el Art. 352 del COOTAD, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día 07 de mayo del 2014, acta N° 15-SG-2014 en primer debate, y en segundo y definitivo debate el día 09 de mayo del 2014, acta N° 16-SG-2014.- Pedro Vicente Maldonado, 12 de mayo del 2014, las 08H10.- LO CERTIFICO.-


TLGA. XIMENA LARA AGUILAR
Secretaria General Gad. (e)



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 "BALCONES DE ALCALA" 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 Descentralizado.- Pedro Vicente Maldonado, 12 de mayo del 2014, a las 08H30 EJECÚTESE.-



AB. PACIFICO EGÚEZ FALCON

ALCALDE

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal la ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "BALCONES DE ALCALA" UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, el señor ABOGADO PACIFICO EGUEZ, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los doce días del mes de mayo del año dos mil catorce.- Las ocho horas con treinta minutos.- LO CERTIFICO.-



TLGA. XIMENA LARA AGUILAR
SECRETARIA GENERAL GAD. (E)