



**CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN  
“PROVVIDENZA” UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F.  
KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE  
MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.**

**Nro. 06-2021**

**EL GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 14 de la Constitución de la República del Ecuador 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*;

**Que**, el artículo 23 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales.

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que 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;

**Que**, el artículo 31 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: 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;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Art. 226.- 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;



**Que**, la Carta Magna determina: “Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Las Juntas Parroquiales Rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. (...);

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, establece: “Art. 253.- Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.”

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador regula las competencias exclusivas de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales; entre las que se encuentra la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. (...);

**Que**, el COOTAD señala: “Art. 53.- Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón. (...);

**Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece las funciones de los Gobierno Autónomos Descentralizados Municipales; entre las que se encuentra la de 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; así la de regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

**Que**, el literal x) del artículo 57 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Municipal la de regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "Art. 322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.

Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”;

**Que**, el Concejo Municipal emitió la ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "PROVVIDENZA" UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA 06-CMPVM-2014;

**Que**, el Concejo Municipal emitió la REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "PROVVIDENZA" UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA 01-2017;

**Que**, el Concejo Municipal emitió la REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN "PROVVIDENZA" UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA



JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA Y SU REFORMA 04-2020;

**Que**, el Art. 68 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, publicada en la Gaceta Municipal el 5 de diciembre de 2016, define a las Ordenanzas Codificadas como el cuerpo de normas que agrupa todas las reformas que haya experimentado una ordenanza a través del tiempo; sustituyendo, incorporando o eliminando según sea el caso, disposiciones del texto original, de modo que dichas modificaciones se encuentren contenidas en solo texto.

**Que**, el Art. 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, publicada en la Gaceta Municipal el 5 de diciembre de 2016 señala: “Por lo menos una vez al año, Secretaría General preparará y publicará nuevas ediciones de las ordenanzas codificadas, a las que se incorporarán las modificaciones que se le hubieren introducido. Para proceder a la publicación se requerirá de aprobación del Concejo Municipal, mediante Resolución, en un solo debate.”.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confieren el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo previsto en los Arts. 57 literal a) y 58 literal b), del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

#### EXPIDE:

### **CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “PROVVIDENZA” 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 PROVVIDENZA**, legalmente representada por los Señores Johny Boada Mejía, José Bolívar Pérez Moya, Jorge Iglesias Tapia, 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 95 de la Cooperativa Agrícola John F. Kennedy ubicado en la vía Calacalí La Independencia, Km 120, sector este del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 3.- LINDEROS GENERALES.-**El proyecto tiene los siguientes linderos: NORTE: 200,00m con vía propiedad particular; SUR: 134,10m con vía Calacalí la Independencia; y en 99.91m con lote 95-1 propiedad de Amílcar Ortega; ESTE: 1.987,52m con propiedad particular y 301.23m con lote 95-1 propiedad de Amílcar Ortega; y, OESTE: 2.563,95 m con propiedad particular.

**Art. 4.- DATOS DEL PROYECTO:** Los lotes de terreno asignados con el No. 95 se fracciona en:

1.- El Área total del predio según escritura	476.294,99 m2
2.- Área útil del Lote	309.548,76 m2
3.- Áreas verdes y de equipamiento comunal	44.872,51 m2
4.- Área de protección ecológica de ríos y quebradas	65.868,32m2
5.- Área de vías y aceras	47.534,16 m2
6.- Área dederecho de vía	2.112,11 m2
7.- Área de protección de OCP	6.359,13 m2
8.- Número de lotes:	281

**Art. 5.- ZONIFICACIÓN.-** 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:

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 1	1098,26 m <sup>2</sup>	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE" P 09	56,71
SUR	INGRESO - CERRAMIENTO	54,76
ESTE	CALLE PROWIDENZA	21,42
OESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	8,240

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 2	2358,41 m <sup>2</sup>	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	36,41
SUR	LOTE # 08	40,91
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	86,60
OESTE	CALLE PROWIDENZA	71,39

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 3	3384,09 m <sup>2</sup>	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	102,66
SUR	LOTE # 18	56,92
ESTE	CALLE PROWIDENZA	28,72
OESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	88,41



CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 4	7182,21 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	61,49
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	112,00
ESTE	CALLE PROWIDENZA	128,09
OESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	86,63

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 5	2623,55 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	44,51
SUR	LOTE # 18	47,81
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	59,06
OESTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	68,21

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 6	2959,09 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE # 18	58,SS
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	75,89
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	60,92
OESTE	CALLE DE LOS NOGALES	22,78

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 7	3220,48 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE # 155	61,98
	CALLE PROVVIDENZA	31,99
	LOTE # 154	50,76
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	127,56
ESTE	LOTE # 142	22,S0
	LOTE # 141	20,00
OESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	22,08



CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 8	6955,50 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	CALLE# 09	91,48
	LOTE # 205	65,06
SUR	RIO SILANCHE - A. PROTECCION	161, 25
ESTE	CALLE DE LOS NOGALES	68,18
OESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	31,5

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 9	4397,71 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA(m)
NORTE	LOTE # 183	S5,31
SUR	RIO SILANCHE - A. PROTECCION	58,63
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	89,04
OESTE	CALLE DE LOS NOGALES	70,08

CUADRO DE LINDEROS		
AREAVERDE10	1578,51 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE # 234	57,64
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	71,47
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	42,24
OESTE	CALLE DE LOS NOGALES	11,93

CUADRO DE LINDEROS		
ARM VERDE 11	3055,01 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE # 253	55,01
	CALLE PROWIDENZA	119,05
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	157,91
ESTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	57,80
OESTE	CALLE DE LOS NOGALES	81,32





CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 12	1897,35 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	105,42
SUR	CALLE # 13	31,21
	LOTE # 244	71,48
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	26,40
OESTE	CALLE PROWIDENZA	19,23

CUADRO DEL LINDEROS		
AREA VERDE 13	1648,65 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	CALLE # 14	34,33
	LOTE # 258	62,82
SUR	LOTE # 244	106,25
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	7,47
OESTE	CALLE PROVVIDENZA	14,57

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 14	1892,93 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	LOTE # 273	54,40
	CALLE # 14	38,35
SUR	ACEQUIA - A. PROTECCION	107,93
ESTE	PROPIEDAD PARTICULAR	15,92

CUADRO DE LINDEROS		
AREA VERDE 15	620,76 m2	
PUNTO	DESCRIPCION	MEDIDA (m)
NORTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	31,16
SUR	CALLE # 13	32,58
ESTE	CALLE PROVVIDENZA	18,74
OESTE	ACEQUIA - A. PROTECCION	4,52
	LOTE # 257	11,79



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.- 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. Puente alcantarilla multi-placa
- j. Chozones, caminarías, vestidores y Baterías Sanitarias, canchas y Piscina.

**Art, 8.- 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, 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. 9.- 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. 10.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE AREAS COMUNALES A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO 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 AREAS COMUNALES.



**Art. 11.- 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 40 meses constante en el cronograma valorado presentado por los urbanizadores.
- b. El urbanizador podrá solicitar por única vez prórroga al plazo de entrega de las obras de infraestructura, siempre y cuando se expongan la causas que motivan dicho requerimiento y se haya superado la ejecución de por lo menos el 50 % de dichas obras, condición que deberá ser corroborada por la Empresa Pública Municipal de Agua, Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado EPMAPA-PVM, Dirección de Movilidad y Obras Públicas, y, Dirección de Planificación y Territorialidad. Dicha prórroga no podrá ser mayor a un año por única vez y será otorgada por el Concejo Municipal, a través de Resolución Legislativa.<sup>1</sup>

**Art.12.- RECLAMOS DE TERCEROS.-** Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del urbanizador.

**Art. 13.- ENTREGA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-** Una vez terminadas todas las obras de infraestructura. el urbanizador solicitara 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.- GARANTÍA POR OBRAS.-** Para garantizar el cumplimiento de obras mencionadas, se hipotecan en segunda, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado el 50% de lotes de la urbanización. Esta segunda hipoteca se cancelará una vez que se hayan entregado la totalidad de las obras de infraestructura de la urbanización.<sup>2</sup>

**Art. 15.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** Se podrán celebrar escrituras individuales antes de la cancelación de la hipoteca a la que se refiere el Art. 14 de la presente ordenanza; siempre y cuando se cuente con la autorización del señor Alcalde a través de Resolución Ejecutiva, y, se haga constar en la minuta de transferencia de dominio que el comprador se subroga dicha hipoteca.

---

<sup>1</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 04-2020, publicada en la Gaceta Municipal el 02 de julio de 2020.

<sup>2</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 04-2020, publicada en la Gaceta Municipal el 02 de julio de 2020.



La Resolución Ejecutiva a la cual hace referencia el inciso anterior, formará parte integrante de la correspondiente escritura como documento habilitante.<sup>3</sup>

**Art. 16.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.-** Se concede al Representante Legal de la Urbanización, el término de CINCO DIAS, 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.

**Art. 17.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.-** En caso de no contar con un avance de obras que supere el 50% en el tiempo establecido para la entrega de obras, el urbanizador será sancionado con el 50% del presupuesto referencial de las obras que no han sido ejecutadas, previo la emisión de los informes técnicos correspondientes. Quedando la Urbanización impedida de realizar cualquier tipo de trámite dentro del GAD Municipal.<sup>4</sup>

En caso de haber solicitado ampliación de plazo y el urbanizador no cumpla con la entrega de obras de infraestructura dentro del plazo prorrogado, se aplicará una sanción equivalente al 10 % del monto total del proyecto urbanístico, previo la emisión de los informes técnicos municipales respectivos. Quedando la Urbanización impedida de realizar cualquier tipo de trámite dentro del GAD Municipal.<sup>5</sup>

#### 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 si 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.

---

<sup>3</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 01-2017, publicada en la Gaceta Municipal el 31 de marzo de 2017.

<sup>4</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 01-2017, publicada en la Gaceta Municipal el 31 de marzo de 2017.

<sup>5</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 04-2020, publicada en la Gaceta Municipal el 02 de julio de 2020.



**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.

**SEPTIMA.-** 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.

**DECIMA.-** Con la finalidad de que se dé cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 15 reformado de la presente ordenanza; la oficina de Rentas al momento de emitir el impuesto de alcabalas, deberá corroborar que en la minuta de traspaso de dominio conste que el comprador se subroga la hipoteca establecida a favor de la municipalidad, caso contrario devolverá el trámite hasta que se haga constar dicha condición.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 01-2017, publicada en la Gaceta Municipal el 31 de marzo de 2017.



### DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

**PRIMERA:** Dentro del plazo de 8 días contados a partir de la fecha de entrar en vigencia la presente reforma, el urbanizador podrá presentar el pedido de prórroga para la ejecución de las obras de infraestructura.

**SEGUNDA:** En caso de que el Concejo Municipal conceda la prórroga a la que hace mención la disposición anterior, el urbanizador deberá en el plazo de 45 días, presentar una póliza de garantía por el valor equivalente al 10% del monto total del proyecto urbanístico, adjuntando el cronograma de obras. Esta garantía se ejecutará de acuerdo a lo previsto en el artículo 3 de la presente Ordenanza.

**TERCERA:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado no será responsable, ni tendrá obligación de ejecutar obras de infraestructura en la Urbanización Provvidencia.

**CUARTA:** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado podrá fiscalizar, constatar y recibir las obras dentro del plazo de prórroga.<sup>7</sup>

### DISPOSICIÓN 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.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente reforma entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 19 días del mes de mayo de dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**WALTER FABRISIO  
AMBULUDI  
BUSTAMANTE**

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Firmado electrónicamente por:  
**PRISCILA  
MARIUXI ORDONEZ  
RAMIREZ**

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez  
**SECRETARIA**

<sup>7</sup> Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 04-2020, publicada en la Gaceta Municipal el 02 de julio de 2020.





**RAZÓN:** Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Órgano Legislativo conforme lo establece el Art. 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado discutió y aprobó la **CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “PROVVIDENZA” UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, en un solo debate de fecha 19 de junio de 2021, misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 19 de mayo de 2021.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:  
**PRISCILA  
MARIUXI ORDONEZ  
RAMIREZ**

**Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez**  
**SECRETARIA GENERAL**

**ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el Art. 79 de la Ordenanza de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, **SANCIONO** expresamente el texto de la **CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “PROVVIDENZA” UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL, DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA;** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 20 de mayo de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**WALTER FABRISIO  
AMBULUDI  
BUSTAMANTE**

**Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante**  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó Ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su promulgación y publicación en el Registro Oficial, y, en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 20 de mayo de 2021.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:  
**PRISCILA  
MARIUXI ORDONEZ  
RAMIREZ**

**Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez**  
**SECRETARIA GENERAL**