



**CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN
MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL “LOS GUAYACANES”
NRO.11-2021**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

Exposición de Motivos

La Constitución de la República del Ecuador establece que los servidores públicos ejercerán las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley; para lo cual, deberán coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines, sujetándose a los principios de eficacia, eficiencia, calidad, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia, entre otros. Es así que los GADS Municipales ejercen facultades legislativas y ejecutivas dentro del ámbito de sus competencias; para lo cual, cuentan con un Concejo Municipal, siendo el Alcalde la máxima autoridad administrativa. En este sentido, el GAD Municipal tiene competencias exclusivas: “(...) Planificar el desarrollo cantonal (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”; y, “(...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)”.

Es así que a través de la Ordenanza de Aprobación se autorizó la subdivisión del lote de terreno municipal Nro. 1, de la manzana 1, con clave catastral Nro. 170850030101011000, ubicado en el Recinto La Celica, para la promoción de la Urbanización de Interés Social.

El COOTAD señala en su artículo 322 la posibilidad de plantear una reforma a las normativas emitidas por el Concejo Municipal, a través del trámite pertinente. Ahora bien, de la revisión de la Ordenanza que Aprueba la Urbanización Municipal de Interés Social "LOS GUAYACANES", se encuentra el artículo 12 que dispone:

“Art. 12.- PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LOS PREDIOS RESULTANTES.- La Dirección de Planificación y Territorialidad, en base al avalúo catastral de lote a subdividirse, calculará el costo de cada lote según su cabida.

Quienes resulten beneficiados, podrán pagar el valor de los predios de la siguiente forma:
(...)”

Sin embargo, es precisa la aclaración en cuanto al monto a cancelar por parte de los futuros beneficiarios de los lotes a entregarse. Esto en razón que, daría lugar a confusiones sobre el establecimiento de un costo fijo.



CONSIDERANDO:

Que, el artículo 3 numeral 5 de la Constitución de la República establece que es deber primordial del Estado el de planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y riquezas, para acceder al buen vivir;

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 30 de la Constitución de la República del Ecuador consagra el derecho de las personas 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 Norma Suprema 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, el artículo 66 numeral segundo, de la Constitución, que el Estado reconoce el derecho de las personas a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

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, el artículo 238 de la Carta Magna señala: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”;



Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador determina: “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, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 375, numeral 5 e inciso final establece: que el Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos; teniendo el Estado la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

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: c) 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; i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Que, el COOTAD, en su artículo 55 letras a) y b) manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, como competencias exclusiva: el de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; así como el de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

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 COOTAD, en el Art. 147, dispone que en el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, el Estado en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, partiendo de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, el artículo 479 del COOTAD dispone: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse. (...) En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), publicada en el suplemento del Registro Oficial Nro. 790, de 5 de julio de 2016; tiene por objeto fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del



suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el artículo 65 de la LOOTUGS dispone: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. (...) Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.”

Que, el artículo 87 de la LOOTUGS, respecto del acceso al suelo para vivienda de interés social, establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), señala: “Art. 89.- Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.”

Que, la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, publicada en el Registro Oficial Nro. 233, de 22 de julio de 1985, en su artículo 2, define como vivienda de interés social, la que por su precio de venta es susceptible de adquisición por sectores de menores recursos económicos; además que las personas naturales o jurídicas que ejecuten programas de vivienda de interés social, gozarán de los beneficios establecidos en esta Ley.

Que, el Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, con fecha 24 de mayo de 2018, aprobó el Plan de Gestión y Uso de Suelo (PUGS), norma en la cual se establecen las zonas destinadas al desarrollo de proyectos de urbanizaciones y vivienda de interés social;



Que, la Sección VI, Capítulo I, Título IV de la Ordenanza de Aplicación del Plan de Gestión y Uso de Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, publicada en la Gaceta Municipal el 20 de febrero de 2019, establece el trámite para la aprobación y ejecución de Urbanizaciones para Vivienda de Interés Social; prescribiendo como requisitos indispensables para su aprobación por parte del órgano legislativo el a) Informe de Calificación como proyecto de Urbanización de Interés Social; b) Informe de aprobación de anteproyecto; c) Informe de aprobación del proyecto definitivo; d) informe legal;

Que, con Resolución Ejecutiva Municipal Nro. 048-2019, se aprobó el “REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE POSTULANTES A LOTES DE TERRENO OFERTADOS EN LOS PLANES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.”;

Que, a través de memorándum MEM-71-DRSCC-19 de 22 de febrero de 2019, el Prof. Oscar Garzón, Director de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación, remitió a Alcaldía el Informe de Calificación del Proyecto de los Guayacanes como Urbanización para Vivienda de Interés Social;

Que, con comunicación Nro. INF-12-DPYT-19, de 27 de febrero de 2019, el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Territorialidad; emite Informe técnico favorable para la aprobación del Proyecto Definitivo de la Urbanización de Interés Social “Los Guayacanes”;

Que, el Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta, Procurador Síndico, a través de comunicación Nro. MEM-177-PS-19, de 27 de febrero de 2019; emite informe jurídico respecto de la Aprobación de la Urbanización de Interés Social “Los Guayacanes”;

Que, con Informe INF-8-DPYT-20 de 09 de junio de 2020, suscrito por el Director de Planificación y Territorialidad, informa sobre el cálculo de los costos de los lotes de terreno de la Urbanización Municipal de Interés Social “Los Guayacanes”;

Que, mediante memorándum MEM-137-DRSCC-20 de 24 de junio de 2020, suscrito por el Director de Responsabilidad Social, Cultura, Deporte y Comunicación, presenta el correspondiente informe técnico;

Que, a través de documento INF-18-PS-20 de 23 de junio de 2020, el Procurador Síndico emitió informe jurídico para la reforma al artículo 12 de la Ordenanza que Aprueba la Urbanización de Interés Social “Los Guayacanes”;

Que, el Concejo Municipal emitió LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL "LOS GUAYACANES", Nro. 03-2019;



Que, el Concejo Municipal emitió LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL "LOS GUAYACANES", Nro. 05-2020;

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 MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL "LOS GUAYACANES"

Art. 1.- AUTORIZACIÓN.- Autorízase la subdivisión del lote de terreno municipal signado con el Nro. 1, de la manzana 1, con clave catastral Nro. 170850030101011000, ubicado en la área rural de expansión urbana del Recinto La Celica, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado desarrolle y promueva en dicho predio una Urbanización de Interés Social.

Art. 2.- DENOMINACIÓN.- El proyecto urbanístico singularizado en el primer artículo de la presente ordenanza se denominará: "Urbanización Municipal de Interés Social Los Guayacanes".



Art. 3.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.- La Urbanización de Interés Social “Los Guayacanes”, se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Propietario: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado
Predio Nro. 01
Clave Catastral: 170850030101011000
Denominación: “Los Guayacanes”
Área del Terreno: 55.729,32 metros cuadrados
Proyectista: Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Territorialidad

II. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO.

LINDEROS GENERALES:

NORTE:	Con Propiedad de La Asociación Agropecuaria e Industrial Celica. Con Cementerio de la Celica	En 185,11 m. En 86,45 m.
SUR:	Con Centro Poblado La Celica.	En 270,63 m
ESTE:	Con Franja de Protección Río Pizará. Con Balneario Río Canelo.	En 189,17 m En 162,34 m.
OESTE:	Con Vía Celica- 15 de Mayo Con Centro Poblado La Celica	En 86,28 m En 107,13 m.

CUADRO DE ÁREAS

ÁREAS	m2	%
Área del lote según Ficha de Relevamiento Predial Urbano:	55.976,85	
Área de lote según levantamiento Topográfico actualizado:	55.729,32	100.00
Área Útil de Lotes:	26.511,66	47.57
Área Comunal: 28,10 % del Área Útil de los lotes	7449,22	13.36
Área Total de Vías:	16381,68	29.39



Área Protección Ecológica Ríos y Quebradas:	5386,76	9.66
TOTAL=	55.729,32	100.00
Número de lotes:	132 unidades	

Art. 4.- ZONIFICACIÓN.- El proyecto de urbanización se encuentra en el área rural expansión urbana del Recinto La Celica, cuya zonificación según el Plan de Uso y Gestión de Suelo **RIS-D-200-2-60**, con los siguientes datos y coeficientes:

Uso de suelo:	Residencial Urbana de Interés Social.
Forma de ocupación:	Continua con Retiro Frontal
Área mínima del lote:	200.00 m ²
Frente mínimo del lote:	10.00 m
Número de pisos	2 pisos
Altura de edificación:	6.00 m
COS:	70 %
CUS:	140 %
Retiro Frontal:	3.00 m
Retiro Lateral:	0.00 m
Posterior:	3.00 m
Número de viviendas por lote:	1 (una)

No se autorizará permisos de trabajos varios, en el proyecto urbanístico “Los Guayacanes”, para edificación de las viviendas.

Las cercas serán implantadas a 1.3 m del bordillo de la calle.

Los lotes de la Urbanización no podrán ser subdivididos. Esta condición constará textualmente en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo y será obligación de los Notarios y Registrador de la Propiedad verificar su cumplimiento.

Art. 5.- ÁREAS COMUNALES.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado se reserva una superficie total de



7449,22 metros cuadrados, que corresponden al 28.10 % del área útil de los lotes; dividido en las siguientes áreas:

CUADRO DE ÁREAS COMUNALES	
ÁREA I	2478.35 metros cuadrados
ÁREA II	1198.00 metros cuadrados
ÁREA III	3772.87 metros cuadrados

Art. 6.- CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS.- De acuerdo al cronograma valorado de obras elaborado por la Dirección de Planificación y Territorialidad, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado ejecutará las siguientes obras:

1. Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
2. Calzadas afirmadas y lastradas.
3. Pasos de agua y muros de ala.
4. Construcción del Sistema y Redes de agua potable y acometidas domiciliarias.
5. Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario.
6. Construcción del Sistema de Alcantarillado Pluvial.
7. Sistema Eléctrico.
8. Sistema Telefónico.
9. Construcción de cunetas y bordillos.
10. Construcción y habilitación de las Áreas comunales.
11. Construcción de muros de contención en zonas de riesgo.

Art. 7.- PLAZO Y DISPOSICIONES COMUNES A LA EJECUCIÓN Y DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- El plazo para la ejecución de las obras de infraestructura comprendidas en el cronograma valorado de obras será de 36 meses, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y serán ejecutadas de acuerdo a las siguientes etapas de intervención:

Primera Etapa (12 meses)

- Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
- Calzadas afirmadas y lastradas.
- Construcción de cunetas y bordillos.

Segunda Etapa (12 meses)

- Construcción del Sistema y Redes de agua potable y acometidas domiciliarias.
- Construcción del Sistema de Alcantarillado Sanitario.
- Construcción del Sistema de Alcantarillado Pluvial.



Tercera Etapa: (12 meses)

- Sistema eléctrico.
- Sistema Telefónico.
- Construcción de cunetas y bordillos.
- Construcción y habilitación de las Áreas comunales.

En caso de que por causa justificada se requiera ampliación del plazo al que hace referencia el inciso anterior, el ejecutivo deberá solicitar por escrito al Concejo Cantonal la prórroga correspondiente, la cual no podrá superar el 50% del plazo inicial.

Las obras detalladas deberán constar en la Programación Operativa Anual de la Dirección de Movilidad y Obras Públicas, conforme a las etapas de intervención, mismas que podrán ser ejecutadas por administración directa o contratadas a través de los procedimientos que establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Para el cumplimiento y ejecución de las obras a las cuales hacen referencia los numerales 4, 5 y 6 del artículo 6, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, podrá suscribir convenios con la Empresa Pública Municipal de Alcantarillado y Agua Potable del Cantón Pedro Vicente Maldonado EPMAPA-PVM.

Los sistemas de agua potable y alcantarillado una vez concluidos serán entregados a la Empresa Pública Municipal de Alcantarillado y Agua Potable del Cantón Pedro Vicente Maldonado EPMAPA-PVM, quien los administrará.

La Fiscalización de las obras de infraestructura estará a cargo del fiscalizador del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Las redes Telefónicas serán de propiedad de la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT).

Art. 8.- NATURALEZA DE LAS ÁREAS COMUNALES.- Todas las áreas comunales constituyen bienes de dominio público conforme lo dispone el Art. 416 y Art. 417 del COOTAD y por lo tanto son inalienables, inembargables e imprescriptibles. La categoría de las áreas comunales o bienes públicos antes mencionados, no podrá ser cambiada en el futuro por ningún concepto.

Para el mantenimiento de las áreas comunales, se podrán suscribir con los beneficiarios, convenios de gestión compartida.

Art. 9.- PAGO DE TASAS.- Por tratarse de un proyecto desarrollado por la municipalidad, queda exento de la obligación de pagar los valores



determinados en la ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Administrativos.

Art. 10.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLANOS.- La Urbanización que se aprueba con esta Ordenanza, se ejecutará con sujeción estricta a los planos aprobados por el Concejo Municipal, los cuales serán autorizados y sellados por la Dirección de Planificación y Territorialidad.

Art. 11.- PROHIBICIONES.- Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de esta Urbanización. La subdivisión que se realice de hecho, de cualquiera de los lotes pertenecientes a esta Urbanización no será reconocida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

La alteración o suplantación de los planos, perfiles, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la Urbanización será sancionada con la inmediata revocatoria de esta Ordenanza. Los responsables de la infracción serán sancionados por las leyes correspondientes, para lo cual se iniciarán las acciones legales pertinentes.

Las Direcciones de Movilidad Obras Públicas, Planificación y Ordenamiento Territorial y la Empresa Pública- EPMAPA-PVM, podrán modificar las especificaciones técnicas de las obras a realizarse previo informe favorable de los fiscalizadores respectivos y de la Dirección a cuya área corresponda el tema y en ningún caso en detrimento de la calidad de la misma.

Art. 12.- PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LOS PREDIOS RESULTANTES.- La Dirección de Planificación y Territorialidad, en base al avalúo catastral de lote a subdividirse, calculará el costo de cada lote según su cabida.

El precio de cada lote de terreno que los beneficiarios cancelarán en las oficinas de recaudación del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, corresponderá al valor total constante en el avalúo catastral calculado por la Unidad de Avalúos y Catastros y remitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.¹

Quienes resulten beneficiados, podrán pagar el valor de los predios de la siguiente forma:

El 20% del valor una vez haya superado la fase de calificación de postulaciones.

El 80% restante podrá ser prorrateado hasta diez años plazo, con la posibilidad de realizar los pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

¹ Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 05-2020, publicada en la Gaceta Municipal el 19 de agosto de 2020.



Los lotes adquiridos a través de esta modalidad, quedarán hipotecados a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, hasta que se cumpla con la totalidad de la obligación.

El valor de la obras de infraestructura será recaudado a través de Contribución Especial por Mejoras.

Todos los lotes de terreno de la Urbanización Municipal de Interés Social Los Guayacanes, quedarán prohibidos de venta o transferencia de dominio durante diez años, contados a partir de la celebración de la escritura pública respectiva, acto que quedará inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón; a excepción que la venta del lote sea para cubrir una calamidad doméstica probada con documentos.

Art. 13.- CALIFICACIÓN DE POSTULANTES.- Para la calificación de los postulantes se estará a lo establecido en las normas del Reglamento para la calificación de Postulantes a lotes de Terreno Ofertados en los planes de Vivienda de Interés Social en el Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 14.- AUTORIZACIÓN PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS PREDIOS RESULTANTES.- Para los efectos de lo que establece el Art. 436 del COOTAD, el Concejo Municipal a través de la presente ordenanza, autoriza expresamente la enajenación de todos los lotes resultantes de la subdivisión.

Art. 15.- PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS PREDIOS RESULTANTES.- Para venta de los lotes resultantes de la subdivisión autorizada por la presente ordenanza, se seguirá el siguiente procedimiento:

- El postulante que haya superado la fase de calificación, tendrá que presentar una solicitud dirigida a la máxima autoridad ejecutiva del cantón, especificando el número de lote asignado, dejando constancia en dicho documento de su voluntad de adquirirlo.
- La solicitud será remitida a la Dirección Financiera, para que se emita el título de crédito por el 20% del valor del lote asignado.
- El expediente completo será enviado a Asesoría Jurídica, para la elaboración de la minuta, en la cual constará de forma obligatoria, que el bien queda prohibida su venta, de acuerdo al artículo 12 de la presente Ordenanza.

Art. 16.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- Una vez elaborada la minuta será remitida a cualquiera de la Notarias Publicas, para que sea elevada a escritura pública, misma que será enviada al Registro de la Propiedad para el trámite correspondiente.

Art. 17.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.- Entrada en vigencia la ordenanza, el Procurador Síndico tendrá el plazo de quince días, para la protocolización de la ordenanza ante el Notario Público y quince días



más para que la misma sea registrada. Tendrá que reposar en el Archivo de Secretaria General un ejemplar de la Ordenanza inscrita, incluyendo los planos aprobados.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Conforme a la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, todos los copropietarios deberán formar una organización jurídica interna de la urbanización en plazo no mayor a 30 días, contados desde la adjudicación de los lotes, misma que estará encargada de 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 deberá solicitar autorización al Municipio.

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

TERCERA.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado podrá suscribir toda clase de convenios con personas naturales o jurídicas para la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización.

CUARTA.- Luego de la aprobación de la ordenanza la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá al sellado definitivo de la documentación y planos de la urbanización.

QUINTA.- La nomenclatura de las avenidas, calles, pasajes y demás áreas comunales de la Urbanización serán determinados por el Concejo Municipal.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Encárguese de la aplicación de la presente Ordenanza a las Direcciones de Responsabilidad Social, Cultura y Comunicación, Dirección Financiera y a Sindicatura.²

² Artículo Reformado a través de Ordenanza signada con el Nro. 05-2020, publicada en la Gaceta Municipal 19 de agosto de 2020.



DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web la municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los 04 días del mes de agosto del dos mil veinte y uno.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



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 MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL “LOS GUAYACANES”**, en un solo debate de fecha 04 de agosto 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, 04 de agosto de 2021.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

ING. WALTER FABRISIO AMBULUDÍ BUSTAMANTE, 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 MUNICIPAL DE INTERES SOCIAL “LOS GUAYACANES”**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 11 de agosto de 2021.

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, 11 de agosto de 2021.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL