



**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN  
“QUINTAS VACACIONALES MAPIA”**

**NRO. 18-2021**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

La Compañía MERMACH OPERINMO S.A., ha presentado su requerimiento de aprobación del proyecto urbanístico denominado: “MAPIA”, cuya ubicación de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, se encuentra en la Zona de Tratamiento Especial del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Indicar que la petición señalada, se enmarca en la normativa contenida en la Ordenanza que Aprueba el Plan de Uso y Gestión de Suelo, correspondiente al año 2018, por ser la vigente a la época, asimismo en apego a la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Pedro Vicente Maldonado, correspondiente al año 2019, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, por ser la dependencia competente, ha procedido a analizar los requisitos técnicos, legales y emitir los informes de aprobación del anteproyecto y proyecto definitivo.

Además se han emitido los informes técnicos correspondientes, a cargo de las entidades encargadas de la revisión y aprobación de las obras de infraestructura, especialmente de agua potable, sistema sanitario para el tratamiento de aguas grises (biodigestores) y energía eléctrica, para posterior a la aprobación de la Ordenanza, se ejecute las obras de infraestructura, sujetándose a la normativa vigente, planos, cronogramas y demás instrumentos técnicos.

**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 Carta Magna 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 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 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 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 a) del artículo 57 del COOTAD, preceptúa como atribución del Concejo Municipal, el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del GAD Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, el literal x) del artículo 57 del COOTAD, señala 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 inciso segundo del Art. 424 del COOTAD establece: *“Área verde, comunitaria y vías.- (...) Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...);”*

**Que**, el artículo 479 del COOTAD dispone: *“Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- 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, a excepción del servicio de energía eléctrica. 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**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: *“Art. 583.- Distribución del costo del alcantarillado.- El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:*

*En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes.”;*

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, dispone: *“Art. 50.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:*

- 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.*
- 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.*
- 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.*

*En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.”;*

**Que**, el Concejo Municipal emitió la Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos;



**Que,** la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO Nro.07-2018, establece: “2.11.- *USO RESIDENCIAL. R. El uso residencial es aquel cuyo destino es la vivienda permanente con las condiciones necesarias para su habitabilidad. Residencial de Baja Densidad. R1. Zonas de uso residencial unifamiliar en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios básicos y equipamientos elementales.*”;

**Que,** la ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO Nro.07-2018, señala: “2.30.- *ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL. Dentro del territorio se delimita un polígono de tratamiento especial en el que se permitirá un doble aprovechamiento de suelo, al que se podrá acceder, siempre y cuando se presente y apruebe un proyecto urbanístico con usos mixtos entre residencia y actividades agropecuarias, turísticas o de protección ambiental con bajas densidades y aprovechamiento reducido.*”;

**Que,** la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, señala: “Art. 120.- *Urbanización.- Son propuestas de Iniciativa privada que tienen como finalidad el fraccionamiento de un predio que se encuentre dentro del área urbana o de expansión urbana en diez o más lotes resultantes, o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del lote mínimo establecido en la zonificación respectiva multiplicada por diez. Las Urbanizaciones serán aprobadas a través de ordenanza por el Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado.*”

*Para la habilitación del suelo en urbanizaciones, se deberán cumplir con las siguientes condiciones:*

- *Formulación del proyecto urbanístico con su respectiva factibilidad de dotación de servicios básicos.*
- *Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.*
- *Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.*
- *Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal.*
- *Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.*”;

**Que,** la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, determina: “Art. 128.- *Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.- Son habilitaciones del suelo destinados a la Implementación de usos combinados: actividades agrícolas, turísticas, protección ambiental, huertos familiares o quintas vacacionales. Estos proyectos*



*solo se podrán implementar dentro de la zona de tratamiento especial definida por el Plan de Uso y Gestión del Suelo observarán la zonificación establecida. Mapa PVM-PL3. Mapa de Zona de Tratamiento Especial.*

*Para proceder con los proyectos de tratamiento especial se considerará lo siguiente:*

- *Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo.*
- *Para los proyectos urbanísticos ubicados en las tierras rurales de la zona periurbana, la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*
- *Para los proyectos urbanísticos en predios colindantes con la red vial estatal, regional o provincial, es necesario la autorización del nivel de gobierno responsable de la misma.”*

**Que**, la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, señala: “Art. 143.- *Infraestructura básica.- Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana, de manera obligatoria, construirán los sistemas de infraestructura de servicios básicos:*

- *Vías afirmadas y lastradas.*
- *Aceras y bordillos. Cunetas.*
- *Alcantarillas, puentes y pasos de agua, en caso de ser necesarios.*
- *Sistema de Agua Potable.*
- *Sistema de alcantarillado sanitario.*
- *Redes de energía eléctrica.*

*El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado y aprobado por la Municipalidad.*

*En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías afirmadas y lastradas.*

*La gestión y administración de la infraestructura de agua potable y/o alcantarillado sanitario será pública a través de la EPMAPA-PVM o comunitaria a través de una junta de usuarios del servicio. En cualquier caso para la operación y mantenimiento de las infraestructuras de agua potable y/o alcantarillado se deben considerar principios de sostenibilidad y sustentabilidad.”;*

**Que**, la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, preceptúa: “Art. 225.- *Proyectos urbanísticos de tratamiento especial.- Contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios.*

- a) *Informe previo de prefactibilidad.*
- b) *Cambio de zonificación.*
- e) *Informe de aprobación de anteproyecto.*
- d) *Informe de aprobación del proyecto definitivo.*
- e) *Informe legal.”;*



**Que**, la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, dispone: *“Art. 237.- Protocolización de la Ordenanza.- Luego de la aprobación del permiso por parte del Concejo, Secretaria General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará las seis copias restantes a las siguientes unidades: Dirección de Planificación y Territorialidad, Procuraduría Sindica, Unidad de Avalúos y Catastros, Registrador de la Propiedad, dos al propietario.*

*La Unidad de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la Ordenanza de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de Sindicatura.*

*El permiso aprobado por el Concejo se protocolizará en la Notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, Incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.*

*El urbanizador se obliga a entregar en Sindicatura cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para Secretaría General.”;*

**Que**, la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, regula el control e inspección de las urbanizaciones, entrega – recepción de obras de la urbanización

**Que**, la Ordenanza de Aplicación del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, preceptúa: *“Art. 276.- Fondo de Garantía para urbanizaciones.- El urbanizador deberá constituir una garantía a favor del Municipio, por un valor equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. De este valor, el urbanizador constituirá como garantía mínimo el 50%, mediante dinero en efectivo o cualquiera de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública; por el valor restante el urbanizador podrá hipotecar los lotes a favor de la municipalidad, considerando el valor catastral de cada uno de ellos.*

*De la misma manera, se podrá hipotecar predios diferentes al inmueble a urbanizar. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.”;*

**Que**, a través de Oficio N° OFI-157-DPYT-20, de 30 de octubre de 2020, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, se emitió el Informe previo de prefactibilidad de proyecto urbanístico;

**Que**, con Oficio OFI-158-DPYT-20, de 06 de noviembre de 2020, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, se



emitió el Cambio de Zonificación para el proyecto urbanístico de tratamiento especial;

**Que**, con informe Nro. INF-3-DPYT-21, de 19 de marzo de 2021, el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite informe de aprobación de anteproyecto urbanístico en zona de tratamiento especial;

**Que**, con fecha 24 de septiembre de 2021, la Empresa Eléctrica Quito S.A., a través de Gerencia de Distribución, Departamento de Proyectos, comunica que el proyecto presentado para su revisión ha sido aprobado;

**Que**, mediante memorándum MEM-140-DGDS-21, de 18 de marzo de 2021, suscrito por la Ing. Génesis Gutiérrez Morocho, Directora de Gestión de Desarrollo Sustentable, remite informe de prefactibilidad de ambiente y riesgos de los lotes del anteproyecto urbanístico MAPIA;

**Que**, el GAD Provincial de Pichincha a través de Resolución Nro. GADPP-SUIA-RA-2021-061, de 08 de junio de 2021, resolvió: *“Art. 1 Otorgar el Registro Ambiental sobre la base del Plan de Manejo Ambiental definido por el operador a través del Sistema único de Información Ambiental SUIA, para el proyecto, obra o actividad QUINTAS VACACIONALES MAPIA (...)”*

**Que**, la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado PVM, mediante OFICIO No. 244-EPMAPA-PVM-2021, de 02 de agosto de 2021, suscrito por la Ing. Doris Panamito Garcés, en su calidad de Gerente General, comunica que *“(...) en base a los INFORMES TÉCNICOS No. 036-JTC-AP/A-2021 y No. 038-JTC-AP/A-2021, de fecha 19 de julio y 23 de julio de 2021 elaborado por el Ing. Galo Iza, Jefe Técnico Comercial, en el cual se da la viabilidad a los proyectos de Agua Potable, sistema sanitario para el tratamiento de aguas grises (biodigestores) de la Urb. Quintas Vacacionales MAPIA (...)”*;

**Que**, mediante Solicitud General 004380-2021, de 12 de agosto de 2021, el señor Mario Merino Machado, representante de la Compañía MERMACH OPERINMO S.A., solicitó la revisión y aprobación del proyecto definitivo de QUINTAS VACACIONALES MAPIA;

**Que**, a través de la consulta realizada por la EPMAPA-PVM al Ministerio de Ambiente, Agua y Transición Ecológica, dado respuesta a través de Oficio Nro. MAAE-OTQU-DZ2-2021-0453-O de 23 de noviembre de 2021.

**Que**, a través de informe Nro. INF-29-DPYT-21, de 14 de septiembre de 2021, el Arq. Miguel Ángel Borja, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, emite informe de aprobación de proyecto definitivo de la Urbanización en zona de tratamiento especial, *“QUINTAS VACACIONALES MAPIA”*;

**Que**, el Ab. Édison Pablo Caiza Toapanta, Procurador Síndico de la Municipalidad, mediante memorándum Nro. MEM-536-PS-21, de 05 de octubre



de 2021, emite criterio legal referente al no cobro de porcentaje por fiscalización de obras de infraestructura, sino por servicios técnicos administrativos;

**Que**, el Ab. Édison Pablo Caiza Toapanta, Procurador Síndico de la Municipalidad, a través de informe Nro. INF-50-PS-21, de 05 de octubre de 2021, emite informe jurídico favorable para la aprobación del Proyecto Urbanístico denominado: “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”;

**Que**, a través de informe Nro. INF-59-SC-21, de 05 de octubre de 2021, la Comisión de Legislación y Fiscalización emite informe favorable;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

#### EXPIDE:

### ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”

**Art. 1.- AUTORIZACIÓN.-** Autorícese a la Compañía MERMACH OPERINMO S.A., para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales vigentes, urbanice el predio de su propiedad.

Esta autorización, además de las obligaciones urbanísticas constantes en la presente ordenanza, conlleva a la observación y cumplimiento obligatorio por parte de la Compañía Urbanizadora y de cada copropietario, de todas las normas constitucionales, legales y cantonales vigentes, y en caso de incumplimiento se iniciarán las acciones administrativas, civiles o penales correspondientes. La obligación de protección ambiental, deberá constar en cada escritura individual.

**Art. 2.- UBICACIÓN.-** El proyecto denominado “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”, se desarrollará en los lotes de terreno signado con los números 31-99-100-101-102-103-C, ubicado en la Vía Calacalí – La Independencia Km. 121 margen derecho, en el cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

**Art. 3.- DATOS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-** La Urbanización “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”, se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

#### I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

**Propietario:** Compañía MERMACH OPERINMO S.A.  
**Predio Nro.** 31-99-100-101-102-103-C  
**Clave Catastral:** 170850510107038000





**Denominación:** "QUINTAS VACACIONALES MAPIA"  
**Área del Terreno:** 493.105,62 m<sup>2</sup>  
**Proyectista:** Arq. William Vaca Bustillos

## II. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO.

### LINDEROS GENERALES:

LINDEROS DE LA URBANIZACIÓN		
PUNTOS CARDINALES	DIMENSIONES (m)	LINDERO
NORTE	En 138,43 En 92,55	Con el lote No. 31-99-100-101-102-103-D Con camino vecinal
SUR	En 211,58	Con lote N° 101
ESTE	En 2095,50	Con Urbanización Oasis
OESTE	En 2139,16	Con el lote No. 31-99-100-101-102-103-B

### ÁREAS:

CUADRO RESUMEN DE AREAS DEL PROYECTO URBANISTICO "MAPIA"				
USO PRINCIPAL:	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	AREA DEL TERRENO (m <sup>2</sup> )	493.105,62	
USO COMPLEMENTARIO:	APROVECHAMIENTO AGRICOLA Y FORESTAL	AREA UTIL (m <sup>2</sup> )	248.466,17	100,00%
USO COMPLEMENTARIO:	AGRICOLA	AREA VERDE-COM. (m <sup>2</sup> )	43.865,54	17,65%
		N° LOTES	246	
N°	USOS	AREA TOTAL	PORCENTAJE	OBSERVACIONES
		(m <sup>2</sup> )	%	
1	ÁREA FRANJA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA	137.859,88	27,96	EL PORCENTAJE DE AREAS VERDES COMUNALES ES EL 8,90 % DEL AREA TOTAL Y REPRESENTA EL 17,65 % DEL AREA UTIL DE LOTES
2	ÁREA AFECTACIÓN VÍA CALACALÍ - LA INDEPENDENCIA	4.697,50	0,95	
3	ÁREA PROTECCIÓN OLEODUCTO CRUDOS PESADOS	7.569,77	1,54	
4	ÁREA ÚTIL DE LOTES	248.466,17	50,39	
5	ÁREA COMUNAL	43.865,54	8,90	
6	ÁREA TOTAL DE CALLES Y PARQUEADERO	50.646,76	10,27	
TOTAL		493.105,62	100,00	

**Art. 4.- ZONIFICACIÓN.-** El proyecto de urbanización se encuentra en la Zona de Tratamiento Especial del Cantón Pedro Vicente Maldonado, tiene la zonificación **-R1-A1000-2-20**, cuyo uso es Residencia de baja densidad con aprovechamiento de recursos naturales.



## EL CUADRO DE DATOS DE LA ZONA R1-A1000-2-20

<b>CÓDIGO</b>	R-01A
<b>USO PRINCIPAL</b>	Recursos Naturales renovables
<b>FORMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO</b>	Aislada
<b>LOTE MÍNIMO (M2)</b>	1000,00 M2
<b>FRENTE MÍNIMO (M)</b>	20.00 Mts.
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	2
<b>ALTURA DE EDIFICACIÓN (M)</b>	6.00 Mts.
<b>RETIRO FRONTAL</b>	5,00 Mts.
<b>RETIRO LATERAL</b>	3,00 Mts.
<b>RETIRO POSTERIOR</b>	3,00 Mts.
<b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)</b>	10 %
<b>COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)</b>	20 %

**Art. 5. - CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS.-** De acuerdo al cronograma valorado de obras presentada por la Compañía Urbanizadora, está obligada a entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, las siguientes obras ejecutadas:

- Sistema Vial lastrado
- Construcción de cunetas y bordillos
- Construcción de Puente Badén sobre el Río Silanche, alcantarillas en pasos de agua de quebradas y esteros, con sus correspondientes muros de ala y obras complementarias
- Sistema vial diseño de rasantes y capa de rodadura lastrada.
- Sistema de provisión de agua potable autosuficiente que comprende Captación, línea de conducción, Planta de Tratamiento, Tanque elevado y red de distribución de acuerdo a los estudios aprobados por la EPMAPA – PVM
- Sistema sanitario, para el tratamiento de aguas grises (biodigestores), de acuerdo a los estudios aprobados por la EPMAPA- PVM, OFICIO No. 328-EPMAPA-PVM-2021.
- Sistema de conducción de aguas lluvias, a través de las cunetas laterales a las vías y sus respectivas descargas, de acuerdo con los estudios aprobados por la EPMAPA- PVM.
- Red de distribución de energía eléctrica de acuerdo a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Quito. S.A.
- Habilitación de áreas comunales (Cancha de uso múltiple, Cancha de Indor futbol, Cancha de Tenis, Batería sanitarias, Zona de BBQ, Tres Piscinas, Área de Juegos Infantiles, Portón de acceso con Garita de Guardián, Jardinerías y Caminerías)



Todas las obras de infraestructura se sujetarán al cuadro de especificaciones técnicas y de conformidad con los respectivos estudios aprobados por las dependencias de la Municipalidad y la EPMAPA-PVM.

**Art. 6.- OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA URBANIZADORA.-** La Compañía Urbanizadora está en la obligación de cumplir y ejecutar todas y cada una de las obras de infraestructura que constan en el artículo anterior, a excepción del sistema sanitario, para el tratamiento de aguas grises (biodigestores), bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro del plazo, cronograma y parámetros previstos para tal propósito, deslindando al GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado de toda obligación al respecto.

La urbanización se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos y especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable, Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado (EPMAPA-PVM), Empresa Eléctrica Quito S. A. o las empresas o instituciones que se encarguen de estos servicios, quienes exigirán que los diseños definitivos guarden estricta relación con la normativa nacional vigente, las ordenanzas municipales y demás normas técnicas que rigen dentro del ámbito de la construcción.

La Compañía Urbanizadora de conformidad con la normativa vigente, deberá cancelar por concepto de servicios técnicos administrativos, por las inspecciones que realice el personal técnico del GAD Municipal y de la EPMAPA-PVM, semestralmente de acuerdo al avance de obras; para lo cual, los técnicos presentarán el informe respectivo y remitirán a la Dirección Financiera para el cobro.

Así mismo, la Compañía Urbanizadora, de conformidad a lo que establece el Art. 48 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOTUGS) y el Art. 40 del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) respecto a las cargas y beneficios, obligatoriamente deberá invertir en proyectos de carácter o beneficio social, por el valor correspondiente al 1% del presupuesto referencial de inversión de obras de infraestructura de su Urbanización. Para lo cual, coordinará con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, sobre la ejecución de la obra en referencia, dentro del plazo establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

**Art. 7.- OBLIGACIONES DEL GAD MUNICIPAL.-** El Gobierno Municipal a través de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en coordinación con la Dirección de Movilidad y Obras Públicas, Dirección de Gestión de Desarrollo Sustentable y la EPMAPA-PVM, de manera obligatoria, realizarán las inspecciones y observaciones necesarias, a fin de verificar que la implementación de las obras de infraestructura, se ejecuten en cumplimiento a



los planos, plazos, informes de viabilidad, cronograma y demás parámetros técnicos aprobados, así como la elaboración del informe técnico.

Los Estudios de Agua Potable y Sistema Sanitario para el tratamiento de aguas grises (biodigestores), fueron avalados y aprobados por la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado (EPMAPA-PVM), empresa competente en esta materia; en consecuencia, es la responsable del buen funcionamiento de los sistemas y de que se cumpla con la normativa vigente en materia de agua y saneamiento, quedando exento el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado y sus dependencias, de responsabilidad por reclamaciones futuras.

El incumplimiento de estas obligaciones por parte de los funcionarios del Gobierno Municipal y de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado EPMAPA-PVM, será motivo de la sanción correspondiente.

**Art. 8.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**- El plazo para la entrega de las obras de infraestructura comprendidas en el cronograma valorado de obras presentado por la Compañía Urbanizadora y aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será de 24 meses, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

Para la entrega de las obras de infraestructura se observará el procedimiento siguiente:

**a) ENTREGA - RECEPCIÓN PROVISIONAL.**- Para la entrega recepción provisional de todas las obras comprometidas en esta Ordenanza, la compañía urbanizadora una vez cumplido el plazo (24 meses), deberá dentro del término de 8 días solicitar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, la recepción provisional de las obras de urbanización; para lo cual, deberá adjuntar la certificación y/o informe de cumplimiento emitido por la Empresa Eléctrica Quito S.A.

Por su parte, los técnicos dentro de las obras de su competencia, posterior a la solicitud de recepción de la Compañía Urbanizadora, presentarán dentro del plazo de 60 días, un informe técnico económico sobre la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización.

**b) ENTREGA - RECEPCIÓN DEFINITIVA.**- La compañía urbanizadora una vez transcurridos 180 días de cumplido el plazo de 24 meses de ejecución de obras, solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Por su parte, los técnicos competentes durante los 180 días, realizarán visitas e inspecciones bimensuales a las obras, para identificar cualquier defecto



constructivo y presentarán los informes que correspondan al caso. Posterior a esto, en el periodo de tiempo de 30 días, deberá presentar un informe final definitivo, caso contrario se sujetarán a las sanciones pertinentes.

Si todos los informes fueren favorables, Sindicatura elaborará el acta de entrega - recepción definitiva de las obras, a ser suscrito por el Procurador Síndico en representación del GAD Municipal y por la Compañía Urbanizadora. Posteriormente se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de garantía de la obra.

Las obras ejecutadas en las áreas públicas como son: calzadas, aceras, bordillos, áreas verdes, recreacionales y/o comunales; pasarán a ser de propiedad municipal a partir de la fecha de suscripción de las actas de entrega-recepción definitiva.

Las obras correspondientes a las redes de agua potable, pasarán a ser propiedad de la EPMAPA-PVM, entidad que se encargará de su administración operación y mantenimiento de la infraestructura, a partir de la recepción definitiva de las obras de Agua Potable; caso contrario, la gestión de estas infraestructuras serán asumidas a través de una junta de usuarios del servicio.

La operación y mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas servidas individual (Biodigestor), será absoluta responsabilidad del propietario del predio, con la supervisión periódica de los técnicos del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado y la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Pedro Vicente Maldonado (EPMAPA-PVM).

Los biodigestores para el tratamiento de aguas grises en cada lote, se colocará al momento de la construcción de las viviendas, instalación que estará supervisada por la EPMAPA-PVM.

**Art. 9.- GARANTÍA POR OBRAS.-** Como garantía para el cumplimiento de las obras de infraestructura, quedan hipotecados el 50% de los lotes (123 ciento veinte y tres lotes) de la Urbanización, en segunda a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado,

La Unidad de Avalúos y Catastros dentro del término de 15 días de aprobada la presente Ordenanza, informará a la Compañía Urbanizadora y a Sindicatura sobre el avalúo de los predios a urbanizarse, con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. De esta manera, Sindicatura remitirá al Registro de la Propiedad del cantón, el listado de lotes para la inscripción de la hipoteca respectiva.

La hipoteca podrá ser cancelada, previa solicitud de la Compañía Urbanizadora, de acuerdo al avance de obras de infraestructura e informe favorable del técnico correspondiente. Para cuyo efecto, el Concejo Municipal autorizará mediante Resolución Legislativa.



**Art. 10.- SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO.-** El incumplimiento en la ejecución de obras o del cronograma presentado por la Compañía Urbanizadora y aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será sancionado con una multa del uno por mil del valor total del costo del proyecto, por cada día de retraso; para lo cual, los técnicos responsables de realizar un seguimiento al cumplimiento de las obras de infraestructura, elaborarán el informe correspondiente y remitirán a la Dirección Financiera quien emitirá el título de crédito para el cobro a la Compañía Urbanizadora.

**Art. 11.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE PEDRO VICENTE MALDONADO.-** La compañía urbanizadora a través de esta Ordenanza, a su cuenta, transfiere en forma gratuita y a perpetuidad, a favor del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, el dominio de las áreas comunales de la Urbanización.

Es obligación de la Compañía Urbanizadora y de los copropietarios cuidar, reforestar, mantener y proteger las áreas comunales y áreas de protección ecológica, de acuerdo a lo que establece la Reforma a la ordenanza que contiene el sistema de gestión, protección y manejo de las cuentas y microcuencas hidrográficas del cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Art. 12.- PAGO DE TASAS Y OTROS VALORES.-** La compañía urbanizadora tiene la obligación de cancelar los valores determinados en la Reforma a la Ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos, artículo 5, numeral 25.

**Art. 13.- RECLAMOS DE TERCEROS.-** Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la compañía urbanizadora y/o urbanización, la responsabilidad será exclusivamente de la Compañía Urbanizadora.

**Art. 14.- 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, cronograma, informes, perfiles, memorias o cualquier otro documento que sirve de sustento para la aprobación de la Urbanización, será sancionada con la inmediata derogatoria de esta Ordenanza. Los responsables de la infracción serán sancionados por las leyes correspondientes, para lo cual se iniciarán las acciones legales pertinentes.

**Art. 15.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.-** La Compañía Urbanizadora queda autorizada a celebrar las escrituras individuales correspondientes a favor de los compradores de los lotes. Sin embargo, se



dejará plena constancia de las obligaciones de la compañía urbanizadora en la ejecución y cumplimiento de las obras de infraestructura.

Así mismo los lotes que han sido hipotecados a favor del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, podrán ser objetos de compra venta, 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 por el cumplimiento de las obras de infraestructura.

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

**Art. 16.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.** - Se concede a la Compañía Urbanizadora, el plazo de treinta días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para protocolizarla e inscribirla. Asimismo, entregará en Secretaría General seis copias certificadas de la protocolización debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, caso contrario, Sindicatura informará al Concejo Municipal de este particular, quien podrá disponer la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza.

Tal documento, constituirá y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas comunales a favor del GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

## 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, reforestar, proteger y mantener a su costa todas las áreas comunales y demás bienes de uso público, 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.

**SEGUNDA.-** Las obras ejecutadas por la Compañía Urbanizadora no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

**TERCERA:** Es obligación de la Compañía Urbanizadora organizar un sistema de clasificación de los desechos sólidos en la urbanización, así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del GAD Municipal.

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



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.-** Secretaría General una vez publicada la presente Ordenanza, de manera inmediata entregará un ejemplar a cada una de las dependencias municipales para que realicen la verificación y cumplimiento de esta Ordenanza.

**SEGUNDA.-** Una vez entrada en vigencia la presente ordenanza, las dependencias técnicas municipales y la EPMAPA-PVM, realizarán una inspección a la urbanización a fin de verificar si existen construcciones, infraestructura o avances de obra; para lo cual, remitirán el informe respectivo y se remitirá a Comisaría Municipal para el procedimiento y sanción correspondiente.

## DISPOSICIÓN FINAL

**VIGENCIA.-** La presente Ordenanza 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 01 días del mes de diciembre de 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 discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”**; en dos Sesiones, Extraordinaria de 26 de noviembre de 2021 y Ordinaria 01 de Diciembre de 2021, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; norma 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, 01 de diciembre 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 el cuatro inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización **SANCIONÓ** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN “QUINTAS VACACIONALES MAPIA”** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 02 de diciembre 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, 02 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

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