



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO

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



SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL
CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO

CERTIFICACION.

Pedro Vicente Maldonado, 24 de noviembre del 2010.

Acta 32.

Amparado en lo dispuesto en el Art. 357 del COOTAD, me permito certificar que el Concejo Municipal, El suscrito Secretario General del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, CERTIFICA que la ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EDUCADORES "SAN JUAN EVANGELISTA", PRIMERA ETAPA, UBICADA EN LA CALLE SIN NOMBRE, QUE PARTE DEL BAY PASS CALACALÍ-LA INDEPENDENCIA, KM. 115, SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, fue conocida, discutida y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del día lunes 8 de noviembre del 2010, Acta 31 y el miércoles 24 de noviembre del 2010 en segundo y definitivo debate, acta No. 32.- Particular que me remito al archivo de la Secretaría General. Pedro Vicente Maldonado, 24 de noviembre del 2010, las 19:00.- Lo Certifico.-

Atentamente,

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Gobierno Municipal (e).



Ordenanza No. 08-2010

EL CONCEJO CANTONAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO,

Considerando:

1. El Art. 30 de la Constitución de la República, dispone: Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Y el Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
2. El Art. 11, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que es obligación del Municipio procurar el bienestar material y social de la colectividad y contribuir al fomento de los intereses locales.
3. El Art. 63 No. 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal ordena que el Municipio debe exigir a todo urbanizador de parcelaciones, lotizaciones, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento, que entregue gratuitamente un porcentaje del área para zonas verdes y áreas comunales.
4. El Art. 207 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal dispone que toda urbanización debe ser aprobada o rechazada por el Concejo Cantonal.
5. El señor WALTER ALBERTO SARANGO YAGUANA, en su calidad de Representante Legal ha presentado la petición para URBANIZACIÓN los terrenos de la Cooperativa de Vivienda de Educadores San Juan Evangelista, ubicados en la calle sin nombre, que parte del Bay Pass "Calacalí" - "La Independencia", Km. 115, Sector Sur de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha;
6. El peticionario ha demostrado en nombre de la Cooperativa de Vivienda antes mencionada, que son legítimos propietarios del bien inmueble a urbanizarse, el mismo que lo han adquirido a los cónyuges: José Gilberto Jumbo Calderón y Bertha Amada Bustamante Chiquimarca, mediante Escritura Pública de Compra Venta, celebrada ante el Doctor, Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del



- Cantón Quito, el 18 de noviembre del 2002 e inscrita originalmente en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el 16 de enero del dos mil tres, y actualizada su inscripción, dada la jurisdicción del lote, en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el 6 de mayo del 2010; según consta en el Registro de Propiedades, Tomo 8, No. 140, Folio 347, bajo el Repertorio 201, respectivamente.
7. Los planos y documentos presentados reúnen los requisitos legales determinados por el Gobierno Municipal y que existen Informes favorables de la Dirección de Planificación, Procurador Síndico y de la Comisión de Obras Públicas, en su orden.

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 63, No. 1, 6, 34; Art. 207 la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide la,

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN DE LA
COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EDUCADORES "SAN JUAN
EVANGELISTA", PRIMERA ETAPA, UBICADA EN LA CALLE SIN
NOMBRE, QUE PARTE DEL BAY PASS CALACALÍ-LA INDEPENDENCIA,
KM. 115, SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE
MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.- Autorízase a la Cooperativa de Vivienda de Educadores San Juan Evangelista, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, urbanice el terreno de su propiedad, ubicado en la calle sin nombre, que parte del Bay Pass Calacalí-La Independencia, Km. 115, Sector Sur de la ciudad de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Art. 2.- ÁREA TOTAL DEL INMUBLE.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una área global de 15.000,00 m².

Art.- 3.- LINDEROS GENERALES: La Urbanización tiene la siguiente linderación:

1. Norte: 110,00 m., con pasaje sin nombre que separa del área de reserva del señor, José Gilberto Jumbo Calderón.
2. Sur: 105,00 m., con área que se reservan los vendedores.
3. Este: 150,00 m., con área que se reservan los vendedores; y,



4. Oeste: 161,50 m., con lote No. 150, de propiedad de la señora Beatriz Andrade.

Art.- 4.- DATOS DEL PROYECTO: Los datos generales son:

1. Área total:	15.000,00 m2.
2. Área de lotes:	6.450,97 m2.
3. Área de calles:	4.211,10 m2.
4. Área Comunal total (lotes 30, 31 y 32)	2.087,10 m2.
5. Área de protección	1.150,23 m2.
6. Área de reserva de la Cooperativa (lotes 33 y 34)	848,30 m2.
7. Área para planta de tratamiento.	252,30 m2.
8. Número de lotes	31

Art.- 5.- ZONIFICACIÓN: La urbanización se encuentra dentro del área urbana de la ciudad, de acuerdo a los estudios de actualización de la Normativa Urbana y del Límite Urbano que viene realizando el Gobierno Municipal y tiene asignada la Zonificación R152B, con los siguientes datos y coeficientes:

1. Uso:	Residencial.
2. Forma de ocupación:	Pareada.
3. Área mínima de lote:	150 m2.
4. Frente mínimo:	10 m.
5. Altura de edificación:	2 pisos o metros.
6. COS:	40 %
7. CUS:	80 %
8. Retiros:	Frente: 3 metros Lateral: 3 metros Lateral: 0 metros Fondo: 3 metros

Art.- 6.- ÁREAS COMUNALES: El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a través de Avalúos y Catastros procederá a recibir las siguientes áreas de uso comunal que son bienes públicos:

1. ÁREA UNO: (en plano del lote No. 30)
 - a. Superficie: 1.708,20 m2.
 - b. Linderos:



- Norte: 69,93 m., con Pasaje sin nombre.
- Sur: 60,70 m., con lotes: 1, 2 y 3, y escalinata sin nombre.
- Este: 23,18 m., con calle de acceso.
- Oeste: 27,34 m., con lote No. 150.

2. ÁREA DOS: (en plano del lote No. 31)

- a. Superficie: 224,40 m².
- b. Linderos:
 - Norte: 16,00 m., con calle 1.
 - Sur: 1,63 m., con calle 2.
 - Este: 28,47 m., con área de protección de la quebrada.
 - Oeste: 30,00 m., con lotes 11 y 12.

3. ÁREA TRES: (en plano del lote No. 32)

- a. Superficie: 154,50 m².
- b. Linderos:
 - Norte: 11,89 m., con calle 2.
 - Sur: 10,74 m., con calle 3.
 - Este: variable con área de protección de quebrada.
 - Oeste: 24,46 m., con lotes: 20 y 21.

4. ÁREA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS:

- a. Superficie: 252,30 m².
- b. Linderos:
 - Sur: Variable con lote del señor José Gilberto Jumbo Calderón y área de protección de quebrada.
 - Este: Variable con área de protección de quebrada; y,
 - Oeste: 4,70 m., con calle 4.

Esta planta deberá realizarse cumpliendo todas las normas técnicas y científicas existentes y bajo la dirección de la EPMAPA-PVM.

Art.- 7.- NATURALEZA DE LAS ÁREAS COMUNALES.- Todas las áreas comunales constituyen bienes de dominio público conforme lo dispone el Art. 250 y Art. 252 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y por lo tanto son inalienables, inembargables e imprescriptibles.



Art.- 8.- LIBRE DE GRAVÁMENES.- El inmueble que se urbaniza y que queda identificado, se encuentra libre de todo gravamen, conforme consta del Certificado otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, que se agrega al igual que la Escritura Pública de adquisición del bien inmueble; documentos que se adjuntarán como documentos habilitantes en el momento en que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública y, que, el señor Registrador de la Propiedad se dignará tomar en cuenta para los efectos legales.

Art. 9.- DENOMINACIÓN.- La Urbanización se denominará COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EDUCADORES SAN JUAN EVANGELISTA, conformada por cinco manzanas y treinta y un lotes.

Art. 10.- LINDEROS DE LA URBANIZACIÓN: Linderos generales:

- a. Norte: 110,00 m., con pasaje sin nombre que separa del área de reserva del señor, José Gilberto Jumbo Calderón.
- b. Sur: 105,00 m., con área que se reservan los vendedores.
- c. Este: 150,00 m., con área que se reservan los vendedores; y,
- d. Oeste: 161,50 m., con lote No. 150, de propiedad de la señora Beatriz Andrade.

Art. 11.- CUMPLIMIENTO DE LOS PLANOS.- La Urbanización que se aprueba con esta Ordenanza, se ejecutará con sujeción estricta a los planos aprobados por el Concejo y luego autorizados y sellados por la Dirección de Planificación.

Para los efectos legales del Art. 210 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, se protocolizará la ordenanza con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en una de las Notarías de esta jurisdicción.

Art. 12.- RESPONSABILIDAD INFORMATIVA.- Todos los datos constantes en los planos de la urbanización son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del bien inmueble. Además, cumplirá con todos los requisitos técnicos y estarán acorde con las Normas del Plan Regulador de la ciudad y deberá acogerse a la zonificación R152B establecida para el efecto.



Art. 13.- OBLIGACIÓN DEL URBANIZADOR DE HACER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Todas las obras de infraestructura, como: construcción de casa o casas comunales, habilitación de parques, alcantarillado pluvial y sanitario, adoquinado, bordillos, aceras, agua potable, energía eléctrica y telefonía, sin excepción alguna y 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.

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.

Para el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario, el urbanizador deberá contar con los informes favorables de la EPMAPA-PVM. Para los demás servicios acudirá a las respectivas Empresas que los otorgan.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por el Urbanizador y propietarios de los lotes, so pena de sanción y disposición de que se las deje como estaban planificadas.

Art. 14.- PAGO DE TASAS.- El Gobierno Municipal no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine por la presente Ordenanza, salvo las que determine expresamente la Ley, para lo cual quienes están al frente de la mencionada Urbanización tienen la obligación de pagar dichos valores dentro de los plazos prescritos.

Art. 15.- ETAPAS DE INTERVENCIÓN: El Urbanizador tiene un plazo de dieciocho meses, a partir de la protocolización de la Ordenanza para realizar la conformación y consolidación de la Urbanización a través de las siguientes etapas:

1. IMPLANTACIÓN: En esta etapa, el Urbanizador replanteará, realizará los trabajos de desbroce del predio, la apertura de las vías, cortes, rellenos y rasanteo de vías.



2. **CONFORMACIÓN:** En esta etapa, el Urbanizador efectuará los siguientes trabajos: construcción de bordillos, el afirmado de vías, la instalación de la red matriz del agua potable, red matriz de alcantarillado sanitario y la habilitación de las áreas comunales o espacios verdes.
3. **CONSOLIDACIÓN:** En esta etapa, el Urbanizador concluirá con las obras de infraestructura, las que deberán ser entregadas a satisfacción del Gobierno Municipal, en el plazo establecido.

Art. 16.- **GRAVAMEN PARA CUMPLIMIENTO.-** Para garantizar el cumplimiento de las Etapas de Intervención, todos los lotes de la mencionada Urbanización quedan hipotecados en primera a favor de la Institución Municipal.

Cumplidos los plazos establecidos y entregadas las obras debidamente concluidas, el Gobierno Municipal levantará las Hipotecas que pesan sobre los lotes de la Urbanización.

Si una persona desea vender su lote, deberá solicitar autorización al Municipio que le autorizará el Alcalde a través de la Procuraduría Municipal, y solamente se autorizará siempre y cuando el nuevo comprador se subrogue la hipoteca por obras.

La cancelación total de la hipoteca se hará cuando las obras estén terminadas al 100%, sin excepción.

Art.- 17.- **TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE PEDRO VICENTE MALDONADO.-** Conforme lo dispone el Art. 63 No. 34 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, 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 Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el dominio de los inmuebles que han sido destinados como áreas verdes o espacios comunales. La categoría de las áreas comunales o bienes públicos antes mencionados, no podrá ser cambiada en el futuro por ningún concepto.



Previo a entregarle los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación, el urbanizador deberá transferir las áreas comunales a través de la Procuraduría Municipal quien hará la minuta, en un plazo de 10 días.

Es obligación del urbanizador cuidar las áreas comunales, hasta que el Municipio 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.

Art. 18.- **NOMINACIÓN DE CALLES.**- El Gobierno Municipal se reserva el derecho de designar en la Urbanización todas sus calles, parques, pasajes y más lugares de uso público con los nombres que estime conveniente.

Art.- 19.- **PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**- Las calles de la urbanización deberán ser adoquinadas, las mismas que serán entregadas a la Municipalidad en un plazo de TRES AÑOS a contarse desde la vigencia de esta Ordenanza, de lo cual, el Urbanizador notificará al Gobierno Municipal el inicio de las referidas obras para su debido control por medio del Departamento respectivo. En caso de incumplimiento en el plazo de entrega se le aplicará una sanción de 20 remuneraciones unificadas del trabajador en general a través de la Comisaría, previo informe técnico de la Dirección de Planificación.

El Urbanizador tiene la obligación de presentar un cronograma de obras del proyecto.

En caso de que por causa justificada, el urbanizador requiera ampliación del plazo conferido para la entrega de las obras, el Urbanizador deberá solicitar por escrito al Concejo Cantonal la prórroga correspondiente, siempre y cuando el avance de obras supere el 50% y la prórroga será a lo máximo de tres años.

Art. 20.- **RECLAMOS DE TERCEROS.**- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la Urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del Urbanizador.

Art. 21.- **PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.**- Se concede al Representante Legal de la Urbanización, el plazo de CINCO DÍAS, contados



a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para protocolizar e inscribirla, la misma que entrará en vigencia desde la fecha de su sanción. Asimismo, se entregará al Gobierno Municipal tres copias certificadas de la protocolización debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, caso contrario, Sindicatura Municipal informará al Ilustre Concejo de este particular, quien podrá disponer la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza.

Art.- 22.- ENTREGA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Una vez terminadas todas las obras de infraestructura, el urbanizador solicitará por escrito la recepción definitiva al Municipio 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 Municipio en cuanto a vías, parques y casa, o casas Comunes de que están cumplidas al 100%, luego se hará el acta definitiva en la Dirección de Planificación.

Art. 23.- ENTREGA DE ESCRITURAS.- El representante legal de la urbanización tiene un plazo de 30 días contados desde la inscripción de la ordenanza en el registro de la propiedad, para otorgar las escrituras individuales, en las cuales deberá hacer constar todas las obligaciones de los adjudicatarios, y queda facultado para constituir las respectivas garantías de pago y cobro de todas las obligaciones de hacer en la urbanización.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El área de fiscalización del Municipio aprobará gratuitamente los aspectos técnicos para la realización de las obras de infraestructura: vías, casa barrial y parques, previa presentación del plan de obras por parte del urbanizador. Sin embargo, se mantendrá durante la vigencia de los plazos legales, la responsabilidad técnica del urbanizador en la ejecución de las mismas. Para la recepción de las obras, el área de fiscalización del Municipio pedirá la realización de las pruebas de laboratorio pertinentes, a costa del urbanizador.

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



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gov.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gov.ec



TERECERA.- Todas las obras hechas por el urbanizador no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

CUARTA: Es obligación del urbanizador organizar un sistema de clasificación de los desechos sólidos en la urbanización así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del Municipio.

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.

VIGENCIA

Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción por parte del Acalde.

Dado en el Salón de la Casa del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los 24 días del mes de noviembre del 2010.

SR. FREDDY GAÓN SABANDO.
Vicealcalde del Cantón.

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Concejo (e)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario General del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, CERTIFICA que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en primer debate en la sesión ordinaria del lunes 8 de noviembre del 2010, acta No. 31, y el miércoles 24 de noviembre del 2010 en segundo y definitivo debate, acta No. 32.- Pedro Vicente Maldonado, 24 de noviembre del 2010, las 19:00.- LO CERTIFICO.-



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gov.ec
sindicatura@pedrovicentemaldonado.gov.ec

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General (e)

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, Provincia de Pichincha, 25 de noviembre del 2010.-

EJECÚTESE.-

ABG. PACIFICO EGÜEZ FALCON
Alcalde

CERTIFICO.- Que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor Abogado Pacífico Egüez Falcón, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado. Pedro Vicente Maldonado, el 25 de noviembre del 2010.-
CERTIFICO.-

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Gobierno Municipal (e).

GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDRO V. MALDONADO		
SECRETARIA GENERAL		
Es fiel copia de la original		
Fecha	25- nov- 2010. 13h	
Firma		

NOTARÍA
CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO

RAZON DE PROTOCOLIZACION.- A petición de parte interesada, protocolizo en el registro de escrituras públicas de la Notaría del Cantón Pedro Vicente Maldonado a mi cargo, en doce fojas útiles: LA CERTIFICACION DE FECHA VEINTE Y CUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, EMITIDA POR EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO, EN LA CERTIFICA LA ORDENAZA QUE APRUEBA LA URBANIZACION DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DE EDUCADORES "SAN JUAN EVANGELISTA" PRIMERA ETAPA, UBICADA EN EL KILOMETRO CIENTO QUINCE, DE LA PARROQUIA Y CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA. De todo lo cual doy fe. Otorgo cuatro copias.- Firmado y sellado en Pedro Vicente Maldonado, el día de hoy veinte y seis de noviembre del dos mil diez.

Gina Mora Dávalos
Dra. Gina Mora Dávalos
NOTARIA PUBLICA
PEDRO VICENTE MALDONADO

Se protocolizo ante mi y en fe de ello confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** firmada y sellada en los mismos lugar y fecha se su celebración



Gina Mora Dávalos
Dra. Gina Mora Dávalos
NOTARIA PUBLICA
PEDRO VICENTE MALDONADO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON
PEDRO VICENTE MALDONADO
PICHINCHA - ECUADOR

El día 30 de NOVIEMBRE de 2010 a las hrs

se inscribe la presente escritura, en el Registro de SECCIONES DE AGUAS Y AUTORIZACIONES

Tomo 8 N° 107 Repertorio ETO Folio 1987

José Javier Riofrío Suárez
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
PEDRO VICENTE MALDONADO



