



Ordenanza No. 01-CMPVM-2014

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 1-CCPVM-2012 Y A SU ORDENANZA REFORMATORIA N° 02-CCPVM-2013, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN PARTICULAR ARASHÁ UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO,

Considerando

1. Art. 14 de la Constitución de la República, ordena.- Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, sumak kawsay. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.
2. El Art. 30 de la Constitución de la República, dispone: Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. 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.
3. El Art. 54, literal a) del COOTAD dispone que es obligación del Municipio promover el desarrollo para la realización del buen vivir.
4. Los Arts.: 416, 417, 424, 470, 474 y 479 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, contienen las normas para realizar toda urbanización y Art. 72 al 82 de Habilitación del Suelo, de la Normativa Urbana del Cantón.
5. Escritura de compraventa otorgada por el Sr. Galo Ernesto Freire Jurado y Sra. a favor del Sr. Gustavo Diez Cordovez de 12 de mayo de 1997 ante el Notario 7° del Cantón



- Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 2 de agosto de 1997.
6. Escritura de compraventa otorgada por el Sr. Gustavo Diez Cordovez a favor de la Compañía Arashá Compañía Limitada de 20 de mayo de 1998 ante el Notario Doctor Héctor Vallejo del Cantón Quito e inscrita el 28 de mayo de 1998 en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón.
  7. La Dirección de Planificación luego de revisar la documentación adjunta y realizar la inspección al sitio, donde se pudo comprobar la veracidad de los datos proporcionados, emitió CRITERIO TECNICO FAVORABLE para la aprobación de los planos de la Urbanización Particular Arashá.
  8. De la misma forma, la Procuraduría Municipal, emite criterio jurídico favorable para que se apruebe esta Urbanización Particular rural.
  9. 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.
  10. El Art. 53 del COOTAD dispone que en todo proceso social debe haber la participación ciudadana con la finalidad de desconcentrar la actividad municipal y que se cumplan los principios de responsabilidad y solidaridad establecidos en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Participación Ciudadana.
  11. Es necesario controlar por parte del Gobierno Municipal la actividad inmobiliaria a fin de que el crecimiento urbanístico sea ordenado, legal y que no atente al medio ambiente.

En uso de la facultad que le confiere el Art. 14 y 30 de la de la Constitución de la República y el Art. 7, Art. 57, literal a), Arts. 416, 417, 424, 470, 474 y 479 del COOTAD, expide la:

ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 1-CCPVM-2012 Y A SU ORDENANZA REFORMATORIA N° 02-CCPVM-2013, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN PARTICULAR ARASHÁ UBICADA EN LA **COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY**, SECTOR RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA



Art. 1.- AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.- Autorízase a la Empresa ARASHÁ COMPAÑÍA LIMITADA, legalmente representada por la Señora Rosa María Pallarez Fierro, a quien para fines de esta ordenanza se le denomina: urbanización, urbanizador, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, urbanice los terrenos de propiedad de su representada.

Es autorización, además de las obligaciones urbanísticas constantes en esta ordenanza, CONLLEVA A LA OBSERVACIÓN Y CUMPLIMIENTO OBLIGATORIO POR PARTE DEL URBANIZADOR Y DE CADA COPROPIETARIO DE TODAS LAS NORMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES Y REGLAMENTARIAS EN MATERIA AMBIENTAL, y en caso de incumplimiento se incoarán las acciones administrativas, civiles o penales correspondientes. Las acciones y sanciones por daño ambiental son imprescriptibles. La obligación de protección ambiental deberá constar en cada escritura individual.

Art. 2.- UBICACIÓN.- El proyecto se desarrolla en el lote 170 de la Cooperativa Agrícola John F. Kennedy ubicado en la vía Calacalí La Independencia, Km 121, sector oeste del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 3.- LINDEROS GENERALES: El proyecto tiene los siguientes linderos: NORTE: 300,00 m; con vía Calacalí La Independencia; SUR: 240,00 m con camino del primer respaldo; ESTE: 1980,00 m con lote 169, y OESTE: 2090,00 m con lote 171.

Art. 4.- DATOS DEL PROYECTO: El lote de terreno asignado con el No. 170 se fracciona en:

- 1.- El Área del Resort Arashá más el área de reserva de los propietarios con una superficie de 298.305,83m<sup>2</sup>
- 2.- La urbanización compuesta por 95 lotes de terreno, más aéreas recreativas, de protección ecológica, áreas de vías, áreas de transformadores y máquinas; y áreas de retiro de vía con una superficie de 167.094,17m<sup>2</sup>



El área total del lote desmembrado posee las siguientes dimensiones:

Área total del predio según escritura:	450.000,00 m2.
Área total según levantamiento	465.400,00 m2
Área a urbanizarse:	167.094,17 m2
1. Área de reserva de los propietarios:	236.087,02 m2
2. Área útil de lotes:	100.440,73 m2.
3. Área de Resort Arashá:	62.218,81 m2.
4. Área de vías:	16.011,83 m2.
5. Área verde comunal total:	16.792,94 m2.
6. Área de protección ecológica:	28.278,61 m2.
7. Área de transformadores y máquinas	107,89 m2
8. Área de derecho de vía:	5.462,17 m2.
9. Número de lotes:	95

Art. 5.- ZONIFICACION.- La urbanización se encuentra dentro del área rural de acuerdo a los estudios de actualización de la Normativa Urbana y del Límite Urbano que viene realizando la municipalidad y tiene asignada la zonificación R1002A, con los siguientes datos y coeficientes:

1. Uso:	Residencial de baja densidad
2. Forma de ocupación:	Aislada
3. Área mínima de lote:	1000 m2.
4. Frente mínimo:	25 metros
5. Número de pisos:	2 pisos
6. Altura de edificación:	6 metros.
7. COS:	20 %.
8. CUS:	40 %.
9. Retiros:	Frente: 5 metros. Laterales: 3 metros. Fondo: 3 metros



10. Número de viviendas por lote: 1 (una)
11. Las cubiertas de las edificaciones serán obligatoriamente inclinadas
12. Se prohíbe expresamente la extracción o explotación de las especies de madera existentes en los lotes. Se permitirá únicamente la limpieza de la superficie destinada a la construcción de la vivienda y áreas complementarias.

Art. 6.- AREA COMUNITARIA Y NATURALEZA JURÍDICA.- La urbanización entrega en forma gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, la siguiente área verde de uso comunal:

- a) AREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 1: Superficie: 5.046,99 m<sup>2</sup>.  
Linderos: Norte: 29,70 m y 14,48 m con lote 16; 10,53 m con calle B y 36,16 m con lote 17; Sur: 8,90m; 39,10 m, y 33,45 m con área de protección ecológica; Este: 48,32 m; 12,23m; y, 9,00 m con área de protección ecológica; Oeste: 25,26 m con calle B, 16,64 m con lote 16; y, 63,51 m con lote 171 de la Cooperativa Agrícola John F Kennedy.
- b) AREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 2. Superficie: 3.682,34 m<sup>2</sup>.  
Linderos: Norte: 35,75 m con lote 74; Sur: 60,90 m con lotes 75 y 76; Este: 77,10 m con calle E; Oeste: 20,85 m; 11,94 m; 11,82m; 2,49 m y 38.00 m con área del Resort Arashá.
- c) AREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 3. Superficie: 7.057,66 m<sup>2</sup>.  
Linderos: Norte: 15,56 m y 22,84 m con lote 47; 29,56m y 11,02m con lote 48; 10,28m con calle F; 25,33m y 8,73m con lote 52 y 12,17m con lote 58; Sur 53,44m, con área de protección ecológica; este: 336,12m con área de protección ecológica; y, oeste 22,01 m con lote 52; 17,34m con lote 51; 20,67m con lote 50; 22,22 m con lote 49; 21,71m con lote 48; 26,35m; 5,11m y 18,14m con calle J; 19,56m con lote 47 y 45,78m con lote 172.
- d) AREA VERDE RECREATIVA COMUNAL 4. Superficie: 1.005,95 m<sup>2</sup>.  
Linderos: Norte: 29,44m con lote 93; 31,48m con lote 92; 25,21m con lote 91 y 2,48m con lote 90; Sur: variable con área de protección ecológica, camino de



por medio; Este: 25.12 m con lote 92 y 7,43m con área de protección ecológica;  
Oeste: 62,23m con área de protección ecológica, camino de por medio.

- e) Estas áreas comunitarias, conforme lo dispone el Art. 416 del COOTAD:  
“Bienes de dominio público.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada Gobierno Autónomo Descentralizado a los que están directamente destinados. los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición. Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias. Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares”.
- f) Además, todos los bienes señalados en el Art. 417 del COOTAD y que constan en los planos de la urbanización, son bienes de dominio público municipal. En caso de reducción, daños o indebida ocupación se impondrá las sanciones en las acciones legales pertinentes a fin de que los bienes vuelvan a su estado anterior.

Art. 7.- CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS.- De acuerdo al cronograma valorado de obras presentado, la urbanización deberá realizar las siguientes obras:

- a. Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
- b. Biotanques sépticos y agua potable.
- c. Calzadas afirmadas y lastradas.
- d. Cunetas y pasos de agua en vías
- e. Sistemas eléctricos público en calles y área comunal y domiciliario.
- f. Áreas comunales y deportivas
- g. Piscinas



h. Chozones, caminerías y glorietas

Art. 8.- OBLIGACIÓN DEL URBANIZADOR DE HACER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: La urbanización deberá realizar:

- a. Todas las obras de infraestructura, como: vías lastradas, habilitación de parques, biotanques sépticos, agua potable, energía eléctrica, cunetas y pasos de agua sin excepción alguna deberán ser ejecutadas por cuenta del Urbanizador del bien inmueble, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para tal propósito.
- b. El urbanizador tiene la obligación de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias, en la realización de las obras de infraestructura, que protegen los derechos de movilidad de las personas con capacidades especiales.
- c. Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por el urbanizador y propietarios de los lotes.
- d. Si en el futuro se realizaren trabajos de cambio de material de acabado en las calzadas de las vías, éstos correrán por exclusiva cuenta del urbanizador y/o propietarios de los lotes, deslindando a la municipalidad de toda obligación al respecto.
- e. En el futuro cuando la densidad de la población lo exija, la urbanización deberá construir plantas de tratamiento de las aguas servidas y cuando ya estén aprobadas, terminadas y en funcionamiento, deberá entregarlas al Municipio para su administración y mantenimiento. Esta obligación deberá constar forzosamente en cada escritura individual, caso contrario el Municipio no las registrará.

Art. 9.- PAGO DE TASAS.- La urbanización tiene la obligación de pagar los valores determinados en la ordenanza que Reglamenta la Determinación, Administración y Recaudación de Tasas por Servicios Administrativos, sin excepción alguna.



Art. 10.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- Conforme lo dispone el Art. 424 del COOTAD debe cumplir lo siguiente:

1. El Urbanizador a través de esta Ordenanza, a su cuenta, transfiere en forma gratuita, irrevocable, a perpetuidad y sin condición alguna, 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, determinadas en esta Ordenanza.
2. Es obligación del urbanizador cuidar, mantener y proteger 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.
3. Para el cumplimiento de esta obligación social, los copropietarios deberán solicitar al Alcalde, la firma de un CONVENIO GESTIÓN PARTICIPATIVA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS ÁREAS COMUNALES.

Art. 11.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- La Urbanización deberá ejecutar las obras:

- a. Las obras serán ejecutadas en un plazo de 12 meses constante en el cronograma valorado presentado por los urbanizadores, contados a partir de la aprobación de la presente reforma.
- b. 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.
- c. 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 seis meses.



- d. Si cumplido el plazo, las obras no han sido ejecutadas, el Gobierno Autónomo descentralizado de Pedro Vicente Maldonado, realizará las mismas, con cargo al urbanizador, mas el 50% de recargo.

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

Art. 13.- ENTREGA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Una vez terminadas todas las obras de infraestructura, el urbanizador 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 y territorialidad.

Art. 14.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.- El urbanizador deberá entregar las escrituras individuales en un plazo de un año. En dichas escrituras deberá hacer constar las obligaciones de hacer en la urbanización y que sean responsabilidad de cada propietario. De igual forma, el urbanizador queda facultado para aplicar las garantías legales en cada escritura a fin de asegurar el pago de las obligaciones de hacer pendientes.

Art. 15.- PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA.- Se concede al Representante Legal de la Urbanización, el termino de CINCO DÍAS, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para protocolizar e inscribirla, la misma que entrará en vigencia desde la fecha de su sanción. Asimismo, se entregará directamente en el Gobierno Municipal cinco copias certificadas de la protocolización debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad en: la EP-MAPA-PVM, Secretaría General, Procuraduría Municipal, Dirección de Planificación y Unidad de Avalúos y Catastros.



### DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA.- Conforme a la Ley Orgánica de Participación Ciudadana, todos los copropietarios deberán formar una organización jurídica interna en la urbanización para cuidar, proteger y mantener a su costa todas las áreas comunales, y no podrá nunca reducir su área ni cambiar su categoría, pero sí podrá modificarlas ampliándolas para mejorar su calidad, comodidad y servicios así como para participar en los procesos ciudadanos del Gobierno cantonal. Para realizar alguna obra de infraestructura en el área comunitaria, previamente deberán solicitar autorización al Municipio.

SEGUNDA.- Los propietarios a través de su organización quedan facultados para celebrar convenios de gestión participativa con las instituciones públicas o privadas para la protección, cuidado y mantenimiento de los bienes de dominio público.

TERCERA.- Todas las obras hechas por el urbanizador o copropietarios con sus propios recursos no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

CUARTA: Es obligación del urbanizador o propietarios organizar en forma obligatoria un sistema de clasificación de los desechos sólidos en la urbanización así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del Municipio y pagar sin excepción alguna la tasa por dicho servicio o de mejoras dentro de ese sistema.

QUINTA.- El urbanizador tiene el derecho para suscribir toda clase de convenios con personas naturales o jurídicas para la ejecución de las obras de infraestructura de la urbanización.

SEXTA.- Luego de la aprobación de la ordenanza por el Concejo Municipal, la Dirección de Planificación procederá al sellado definitivo de la documentación y planos de la urbanización.



SÉPTIMA.- La Procuraduría Municipal en el término de cinco días elaborará la minuta del acto administrativo donde constará la transferencia gratuita del área verde comunal. Los gastos de dicha escritura serán de cuenta de las urbanizadoras.

OCTAVA.- Los representantes de la urbanización deberán obligatoriamente presentar los estudios de licenciamiento ambiental ante la autoridad competente, su aprobación o negación será de responsabilidad del urbanizador.

NOVENA.- La dirección de Desarrollo Sustentable será la encargada de la verificación del cumplimiento del Plan de manejo y podrá en cualquier momento realizar las inspecciones necesarias para cumplir con lo dicho.

#### **DEROGATORIA**

Deróguese la Ordenanza No. 1-CCPVM-2012, que aprueba la Urbanización Particular Arashá ubicada en la cooperativa agrícola John F. Kennedy, sector rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha

Deróguese la Ordenanza No. 02-CCPVM-2013, reformatoria a la Ordenanza No. No. 1-CCPVM-2012 que aprueba la Urbanización Particular Arashá ubicada en la cooperativa agrícola John F. Kennedy, sector rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

En fin, deróguese todas las disposiciones que se opongan a esta Ordenanza y que sean contrarias; y, todas las resoluciones y disposiciones que sobre esta materia se hubieren aprobado anteriormente.

#### **VIGENCIA**

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



**Emitida por el Concejo Municipal en el salón de la Casa de Gobierno del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado a los 29 días del mes de enero del 2014.**

SRA. CONSUELO REINA  
VICEALCALDESA.

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA  
SECRETARIO GENERAL GAD

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:**

En mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha y amparado en lo dispuesto en el Art. 352 del COOTAD, CERTIFICO que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada en dos debates realizados en las sesiones del día 20 de diciembre del 2013, acta N° 28-SG-2013 en primer debate, y en segundo y definitivo debate el día 29 de enero del 2014, acta N° 03-SG-2014.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de enero del 2014, las 08h00.- LO CERTIFICO.-

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA  
Secretario General Gad.

**SANCIÓN EJECUTIVA**

ALCALDIA DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 1-CCPVM-2012 Y A SU ORDENANZA REFORMATORIA N° 02-CCPVM-2013, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN PARTICULAR ARASHÁ



UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de enero del 2014, las 08h45. EJECÚTESE.-

LCDO. ARMANDO MENA MORALES

ALCALDE (E)

RAZÓN DE SANCIÓN:

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 1-CCPVM-2012 Y A SU ORDENANZA REFORMATORIA N° 02-CCPVM-2013, QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN PARTICULAR ARASHÁ UBICADA EN LA COOPERATIVA AGRÍCOLA JOHN F. KENNEDY, SECTOR RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA, el señor Profesor Armando Mena Morales, Alcalde encargado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, a los treinta días del mes de enero del año dos mil catorce.- Las 09h19.- LO CERTIFICO.-

ABG. CARLOS CHACÓN ARTEAGA

SECRETARIO GENERAL GAD.