



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, 28 de diciembre del 2010.

Acta 36.

Amparado en lo dispuesto en el Art. 357 del COOTAD, me permito certificar que el Concejo Municipal del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, **APROBÓ ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN QUINTAS VACACIONALES CASCADA AZUL DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA**, signada con el No. 14-2010, la misma que fue conocida, discutida y aprobada en la sesión del día lunes 20 de diciembre del 2010 acta 35 y día lunes 27 de diciembre del 2010, acta 36.- Particular que me remito al archivo de la Secretaría General. Pedro Vicente Maldonado, martes 28 de diciembre del 2010, las 09H:00.- LO CERTIFICO.-

Atentamente,

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



Ordenanza No. 11-2010

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO,

Exposición de motivos:

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. 54, literal a) del COOTAD dispone que es obligación del Municipio promover el desarrollo para la realización del buen vivir.
3. 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.
4. El señor TEMÍSTOCLES ROMEO MERINO LEÓN, en su calidad de propietario ha presentado la petición para REALIZAR LA URBANIZACIÓN: QUINTAS VACACIONALES CASCADA AZUL, cuyos datos constan más adelante, predios signados con los números 180 y 181 comprado a los cónyuges José Vicente Reinoso Sánchez y Zoila Victoria Mejía Mejía mediante escritura celebrada en la notaría de Pedro Vicente Maldonado de la Dra. Gina Mora Dávalos, el 22 de abril del 2010 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Pedro Vicente Maldonado el 27 de abril del 2010, libro de propiedades, Tomo 8, No. 115 bajo el repertorio 168.
5. 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.
6. 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.

7. Que 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. 7 del COOTAD, expide la,

ORDENANZA QUE APRUEBA LA URBANIZACIÓN: QUINTAS VACACIONALES CASCADA AZUL UBICADA EN EL SECTOR RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- AUTORIZACIÓN DE URBANIZACIÓN.- Autorízase al señor TEMÍSTOCLES ROMEO MERINO LEÓN, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales pertinentes, urbanice el terreno de su propiedad que se encuentra ubicado en la vía Calacalí-La Independencia Km. 124, sector rural Occidental del Cantón, lotes 180 y 181 de la Cooperativa John F. Kennedy.

Art. 2.- ÁREA TOTAL DEL INMUEBLE.- El inmueble cuya Urbanización ha sido solicitada tiene una área global de 863,900,00m².

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

NORTE: 399,40 m con vía Calacalí - La independencia y 57,54 m con lote N° 181-A
SUR: 492,00 m con camino de primer respaldo de la Coop. John F. Kennedy
ESTE: 1870,00 m con lote N° 179 de la Coop. Kennedy
OESTE: 1959,35 m con lote N° 182 de la Coop. Kennedy y 149,30 m con lote 181-A

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

a. Área del lote: 863,900,00m² = 100,00%



- b. Área total urbanizada: 502.257,45m² = 58,14%
- c. Área de lotes: 298.164,20m² = 34,51%
- d. Área de calles y parqueaderos 44.309,70m² = 5,13%
- e. Área comunal: 51.596,70m² = 5,97%, del total del inmueble y que equivale al 17,30% del área útil % del área total a urbanizar.
- f. Área de derecho de vía: 2.477,90m² = 0,29%
- g. Área de protección ecológica: 105.708,95m² = 12,24%
- h. Área que se reserva el propietario: 361.642,45m² = 41,86%
- i. Número de lotes o quintas: 275

Tos lotes a futuro no podrán dividirse, ni aún a título de subdivisiones sucesorias.

Art.- 5.- ZONIFICACIÓN: La urbanización tendrá asignados los siguientes datos de zonificación, los que serán respetados para edificar vivienda exclusivamente, a excepción de los lotes frentistas a la vía Calacalí-La Independencia, previa autorización de esta Municipalidad:

- a. Uso de suelo: Residencial de baja densidad
- b. Forma de Ocupación: Aislada
- c. Lote mínimo: 1000 m²
- d. Retiros: Frontal: 10 metros
Laterales: 5 metros
Fondo: 5 metros
- e. Frente mínimo: 20 metros, con algunas excepciones.
- f. Número de pisos: 2
- g. Altura de edificación: 6 metros
- h. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 10%
- i. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 20%
- j. Número de unidades de vivienda por lote: 1 (una)



- k. Las cubiertas de las edificaciones serán obligatoriamente inclinadas
- l. 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.- **ÁREAS COMUNALES:** El Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a través de Procuraduría Municipal y el área de Avalúos y Catastros procederá a recibir y catastrar las siguientes áreas de uso comunal que son bienes públicos. La superficie de las área comunales a entregarse a la municipalidad asciende a la cantidad de 51.596,70m², que equivale al 17,30% del área útil (área de lotes) del proyecto que es de 298.164,20m². Además se entregará un lote a la Junta de Aguas del recinto Simón Bolívar donde se ubica un tanque reservorio y un lote a la EPMAPA PVM donde se implantará la planta de tratamiento del sistema de autoabastecimiento de agua potable.

- **ÁREA 1:** Corresponde al área del río Negrito que forma la Cascada Azul, atractivo natural del Cantón, contiene un sendero de acceso.

Superficie: 33.895,90 m²

Linderos: Norte: Variable con lotes del 249 al 255 de la manzana 15, área comunal 2, área de protección de quebrada, parqueadero, lotes 259, 55, 53 y 54 de la manzana 4

Sur: Variable con lotes del 222 al 241 de la manzana

Este: Con lote N° 179 de la Coop. Kennedy

Oeste: Con lote 182 de la Coop. Kennedy

- **ÁREA 2:** Superficie : 2.480,00 m²

Linderos: Noreste: Variable con área de protección ecológica



Suroeste Variable con área de protección ecológica

Oeste: 80,20m con lote 255 de la manzana 15

- **ÁREA 3:** Corresponde al área de equipamiento deportivo comunal de la urbanización en la ribera del río Caoní.

Superficie: 15.220,80 m²

Linderos : Noroeste: Variable con lote 134 de la manzana 9, parqueadero y área de protección ecológica.

Noreste: Variable con área de protección ecológica.

Sur: Variable con río Caoní

- **LOTE DEL TANQUE DE AGUA DE SIMON BOLIVAR:**

Superficie: 290,31m²

Linderos : Norte: 24,77m con vía Calacalí - La Independencia

Sur: 25,50m con lote 17 mz 2

Este: 13,85 con lote 16 mz 2

Oeste: 9,25m con lote 18 mz 2

- **LOTE DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA (AUTOABASTECIMIENTO)**

Superficie: 1.074,30m²

Linderos : Norte: 29,42m con lotes 108 y 109 mz. 7

Sur: 14,00m con calle 8

Este: Con lote N° 179 de la Copp. Kennedy

Oeste: 50,00m con lote 110 mz. 7



La Municipalidad, la Junta de Aguas del recinto Simón Bolívar y la EPMAPA PVM, a través de sus representantes legales, receptorán la transferencia de las áreas comunales y de los lotes para el tanque de agua y planta de tratamiento respectivamente, cuyo uso no podrá ser cambiado en el futuro por ningún concepto.

Art.- 7.- 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, pero tienen libertad de uso.

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.- 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.

Art. 10.- RESPONSABILIDAD INFORMATIVA.- Todos los datos constantes en los planos de la urbanización son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador del bien inmueble.

Art. 11.- OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE HACER LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- Todas las obras de infraestructura propias de esta clase de urbanización las realizará el promotor o los propietarios bajo su exclusiva y estricta responsabilidad, 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.

Art. 12.- 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. 13.- OBRAS A REALIZARSE: El propietario o promotor deberá realizar las siguientes obras:

- a. Movimiento de tierras.
- b. Cunetas para desalojo de aguas lluvias en las vías.
- c. Red de autoabastecimiento de agua potable, incluye planta de tratamiento y red de distribución y acometidas domiciliarias.
- d. Capa de rodadura en vías.
- e. Sistema de electrificación de alumbrado público.
- f. El sistema de desalojo de aguas servidas mediante biodigestores se implantará en cada lote el momento de la construcción de las viviendas, bajo la supervisión y aprobación de la EPMAPA PVM.

Art.- 14.- TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS COMUNALES A FAVOR DEL MUNICIPIO DE PEDRO VICENTE MALDONADO.- Con fines deportivos y recreativos, conforme lo dispone el Art. 424 y 479 del COOTAD, el promotor 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 equivalente al 17,30% del área útil. La categoría de las áreas comunales o bienes públicos antes mencionados, no podrá ser cambiada en el futuro por ningún concepto.



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO



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

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.

De acuerdo a los principios de corresponsabilidad y solidaridad del Art. 4 de la Ley Orgánica de participación Ciudadana, es obligación permanente de los propietarios a través de la organización jurídica interna de propietarios, posteriormente cuidar y mantener todos las áreas comunales 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. En cualquier tiempo el Municipio inspeccionará la integridad de las áreas comunales.

Art. 15.- NOMINACIÓN DE CALLES.- El Gobierno Municipal aprobará los nombres de las calles, parques, pasajes y más lugares de uso público que el promotor y los dueños pongan.

Art.- 16.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.- El urbanizador tiene un plazo de dos años a partir de la vigencia de la ordenanza aprobatoria para la entrega de los trabajos de infraestructura a la Municipalidad, previo informe de la Dirección de Obras Públicas.

Las calles planificadas deben ser respetadas a cabalidad por el urbanizador y adquirentes de los lotes. Con el fin de mantener la calidad de ecológicas a las vías deberán quedar lastradas. Si en el futuro se desean hacer trabajos de aceras, adoquinado, asfaltado o empedrado de la calzada y/o alcantarillado sanitario y pluvial, éstos correrán por cuenta exclusiva del urbanizador y/o propietarios de los lotes, deslindando a la Municipalidad de Pedro Vicente Maldonado de toda obligación al respecto.

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 Gobierno Municipal la prórroga correspondiente, siempre y cuando el avance de obras supere el 50% y la prórroga será a lo máximo de dos años.



Art. 17.- RECLAMOS DE TERCEROS.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la Urbanización, la responsabilidad será exclusivamente del Urbanizador.

Art. 18.- 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La organización jurídica interna de la urbanización deberá en forma permanente 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 para mejorar su calidad, comodidad y servicios. Por estar en zona rural, el uso de estas áreas comunales y deportivas por terceras personas es restringido.

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 promotor no estarán sujetas al pago del impuesto por mejoras.

CUARTA: Es obligación del promotor o propietarios 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.

SEXTA.- Luego de la aprobación de la ordenanza, Secretaría General del Concejo remitirá a esta Dirección la documentación y planos para su sellado

9



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO

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



definitivo. Posteriormente retendrá para su archivo los documentos de respaldo y entregará las copias restantes a: Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas Municipales, EPMAPA PVM, Sindicatura Municipal, Área de Avalúos y Catastros y dos al propietario.

VIGENCIA

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

Dado en el Salón de la Casa del Gobierno Municipal de Pedro Vicente Maldonado, a los 27 días del mes de diciembre del 2010.

SR. FREDDY GAON SABANDO
Vicealcalde del Cantón.
(e)

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General del Concejo

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 20 de diciembre, acta No. 35 y en segundo y definitivo debate, el día lunes 27 de diciembre del 2010, acta No. 36.- Pedro Vicente Maldonado, martes 28 de diciembre del 2010, las 09H:00.- Lo Certifico.-

DR. FRANCISCO CRIOLLO Y.
Secretario General (e)



GOBIERNO MUNICIPAL DE
PEDRO VICENTE MALDONADO

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

ALCALDIA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO
VICENTE MALDONADO, Provincia de Pichincha, martes 28 de diciembre
del 2010.-

EJECÚTESE.-

ABG. PACIFICO EGÜEZ FALCON
Alcalde

CERTIFICO.- Que la presente Ordenanza fue sancionada por el señor
Abogado Pacífico Egúez Falcón, Alcalde del Cantón Pedro Vicente
Maldonado. Pedro Vicente Maldonado, el martes 28 de diciembre 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 4 - 1 - 2011

Firma