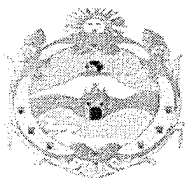


ORDENANZA No. 07/2012

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CAYAMBE**

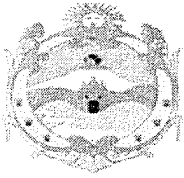
- Que, de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 57.- **Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde.- literal a)** "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; literal e) "Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones"; literal x) 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, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 54.- **Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, literal c)** "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales".
- Que, conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 60.- **Atribuciones del Alcalde o Alcaldesa.- "Le corresponde al alcalde o alcaldesa.- literal d)** Presentar proyectos de ordenanza al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal".
- Que, es necesario tener un marco regulatorio que promueva proyectos de mejoramiento de asentamientos que logren una mejor calidad de vida, en contexto de desarrollo sustentable del cantón.
- Que, de conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 487.- **Ejecución de los proyectos.-** Para la realización de los diferentes proyectos que constan en los planes de ordenamiento territorial, la municipalidad o distrito metropolitano coordinará la participación de los propietarios de terrenos, sean estos personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectados por las acciones que preveer dichos planes o que tengan interés en el desarrollo de las mismas, para lo cual impondrá a los propietarios la obligación de ceder gratuitamente los terrenos comprendidos en el sector en que se han de ejecutar obras municipales de urbanización en la siguientes proporciones: **literal b)** "Cuando se trate de fraccionamientos, a ceder gratuitamente la superficie de terreno para vías, espacios



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Cayambe
Secretaría General del Concejo

abiertos, libres y arborizados y de carácter educativo, siempre que no exceda del treinta y cinco por ciento de la superficie total".

- Que, de conforme a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 466.- **Atribuciones en el ordenamiento territorial.**- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.
- Que, la urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.
- Que, la Ordenanza Codificatoria de ORDENAMIENTO URBANO, sancionada el 3 de octubre del 2006, manifiesta en su Artículo 9).- APROBACIÓN: El Concejo aprobará mediante Ordenanza las urbanizaciones y mediante resoluciones las subdivisiones que por casos especiales no puedan cumplir con las normas establecidas en el capítulo II de este cuerpo normativo, previo un informe de la Jefatura de Administración Urbana y Rural, del Director respectivo y de la Comisión de Planificación del Concejo Municipal.
- Que, el 3 de octubre del 2006, se sancionó la Ordenanza Codificatoria de ORDENAMIENTO URBANO, que se aplicará dentro del límite Urbano de la ciudad de Cayambe y su zona de influencia, la misma que se ubicará en una franja de un kilómetro de ancho siguiendo por el borde exterior del perímetro urbano establecido por el Departamento de Avalúos y Catastros. Predios colindantes a los ejes viales principales de toda la panamericana que cruza el cantón Cayambe.
- Que, en el Art. 41. de la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano, sancionada el 3 de octubre del 2006, señala que: "son programas o proyectos de carácter progresivo aquellos cuyos estudios técnicos integrales y completos, han sido concebidos y aprobados para evolucionarse y desarrollarse por etapas claramente determinadas en el anexo 8, de forma que a partir de una solución habitacional y urbanística básica, se pueda continuar con el futuro con la ejecución de obras de urbanización o de constitución de ampliaciones de la vivienda, global o independientemente consideradas, guardando un criterio de crecimiento ordenado de acuerdo a la planeación inicial aprobada".



Que, en el Art. 42 de la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano, sancionada el 3 de octubre del 2006, señala que los programas o proyectos de urbanización y vivienda progresivas de interés social, podrán ser planeados y ejecutados por instituciones públicas, por empresas o constructores privados u otras instituciones, siempre que, tanto el proyecto integral, como la programación por etapas, cuenten con la aprobación previa y expresa del Gobierno Municipal de Cayambe, a través de la cual se establezca que corresponden a programas o proyectos de esta índole. Los programas o proyectos podrán ser ejecutados por fases y etapas, para lo cual se entenderá como fase a la incorporación progresiva de porciones del territorio en las que se subdivide geográficamente un proyecto, concebido íntegramente. Por etapa se entenderá la incorporación progresiva de obras de infraestructura en periodos secuenciales definidos en el anexo No.8 de de la ordenanza en mención.

Que, la Dirección de Planificación y la Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Municipal de Cayambe, mediante Oficio No.021, Trámite interno No. 007630, de fecha 30 de septiembre del 2009, emite INFORME FAVORABLE, para la aprobación del PROYECTO DEFINITIVO de la Urbanización "NUEVA VIDA".

Que, la Comisión de Planificación del Gobierno Municipal mediante trámite No.7846, del 07 de octubre del 2010, aprueba el informe remitido por la Dirección de Planificación y Jefatura de Administración Urbana y Rural, trámite No. 7630.

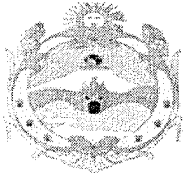
Que, en Sesión Ordinaria de fecha 22 de Marzo del dos mil doce, la Corporación Edilicia aprueba por unanimidad la creación de la Urbanización "Nueva Vida".

En uso de sus atribuciones, que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 57.- **Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde.- literal a) "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, el Gobierno Municipal de Cayambe:**

EXPIDE

La siguiente Ordenanza de Creación de la Urbanización denominada "**NUEVA VIDA**".

ARTICULO PRIMERO.- Autorizar la creación de la Urbanización denominada "Nueva Vida", para destinarla a la implantación de **cincuenta y siete** lotes que servirán única y exclusivamente para vivienda, de conformidad a los planos



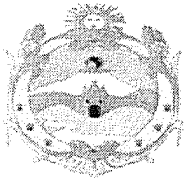
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**

adjuntos. Urbanización que se encuentra ubicada en el sector urbano de la ciudad de Cayambe, Panamericana vía a Tabacundo, con una área total de 28.929,47m² (Veinte y ocho mil novecientos veinte y nueve metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros cuadrados.), que forman un solo cuerpo y que fueron adquiridos por los cónyuges señores Pedro Manuel Valencia Peña y Juana Gloria Gutiérrez Romero, mediante escritura de compraventa a los señores Oswaldo Amador Villalba Castro y su esposa señora Juana Gloria Gutiérrez Romero, escritura que fue debidamente notariada el siete de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, ante el señor Juan de Dios Puga, Notario del cantón Pedro Moncayo, e inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad del cantón Cayambe, el dieciséis de julio de mil novecientos ochenta y cuatro. Los linderos específicos son los siguientes: **NORTE.-** en parte con riveras del Río Blanco en una longitud de veinte y ocho punto ochenta y ocho metros (28.88m) y diagonal de dieciocho punto veinte y siete metros (18.27m); y por otra con propiedad del señor Augusto Villalba en una longitud de ciento cincuenta y uno punto cero dos metros (151.02m); **SUR.-** en parte con carretera pública en una longitud de cuarenta y siete punto cuatro metros (47.4m), y en otra con propiedad del señor Bayardo Maldonado en una longitud de ciento cuarenta punto cuarenta metros (140.40m); **ESTE.-** en parte con propiedad de Augusto Villalba en una longitud de veinte y seis punto setenta y dos metros (26.72m), en otra con propiedad del señor del señor Arturo Cabascango y otros, en una longitud de cincuenta y nueve punto diez metros (59.10m); y, en otra con varios propietarios en una longitud de trescientos dieciocho punto ochenta y tres metros (318.83); y, **OESTE.-** con propiedad del señor Ricardo León en una longitud de cuatrocientos catorce punto quince metros (414.15m). Los beneficiarios se sujetarán estrictamente a las prescripciones de esta ordenanza, a los planos aprobados por la Municipalidad y a las respectivas especificaciones técnicas, los lotes tendrán siempre las extensiones y dimensiones constantes en los planos y no podrán ser subdivididos ni aún a título de particiones sucesorias, debiendo hacerse constar esta prohibición indefinidamente en todas las transferencias de dominio a fin de que no puedan ser subdivididos en el futuro.

La urbanización contempla la implantación de 57 lotes de 220,00m² c/u, promedio, en cinco manzanas, (**Manzana uno**, lotes del 1 al 15; **Manzana dos**, lotes del 16 al 32; **Manzana tres**, lotes del 33 al 38; **Manzana cuatro**, lotes del 39 al 52 y **Manzana cinco**, lotes del 53 al 57). Total de área útil 14.124,89m², una franja de protección del río en un área de 718.92m², y otra franja de afectación de la panamericana en un área de 853.13m², área verde o comunal de 1.947,47m², todo esto se implanta en un área total de terreno de 28.929,47m², según planos presentados.

CUADRO GENERAL DE AREAS

	AREA M2.
AREA TERRENO	28,929.47m2



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**

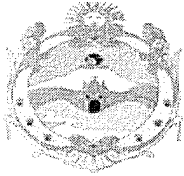
1	Área lotes	14,124.89m ²
2	Área verde comunal	1,947.47m ²
3	Área vías	6,178.54m ²
4	Área protección río	718,92m ²
5	Área afectación panamericana	853,13m ²
	RESERVA PROPIETARIOS	
6	Área lote Luís Valencia	919.55m ²
7	Área lote Nancy Valencia	313.07m ²
8	Área lote Elena Valencia	317.75m ²
9	Área lote Gloria Valencia	322.79m ²
10	Área lote Iván Valencia	1.938,14m ²
11	Área lote Gloria Gutiérrez de Valencia	1.304,22m ²
	NUMERO DE LOTES URBANIZACIÓN NUEVA VIDA	57

El presente cuadro general de áreas se encuentra especificado en el plano adjunto.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El sistema de vías de la nueva urbanización así como las redes de canalización y agua potable se desarrollarán por etapas claramente definidas, de conformidad a los que determina el Art. 41 de la "Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano sancionada con fecha 3 de octubre del 2006", y tendrán las ubicaciones y demás especificaciones puntualizadas en los planos y perfiles respectivos aprobados por el Departamento Técnico del Gobierno Municipal.

ARTÍCULO TERCERO.- Para esta urbanización, los propietarios ejecutarán las obras e instalará los servicios de acuerdo a lo que señala el Art. 41 y siguientes de la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano sancionada con fecha 3 de octubre del 2006, y que a continuación se indica:

- a) Replanteo de la urbanización en el terreno y movimiento de tierras para las rasantes de las vías.
- b) Red de alcantarillado y pozos de revisión en todas las vías interiores de la urbanización y sus conexiones.
- c) Red del sistema de agua potable.
- d) La construcción de bordillos de las vías incluyendo compactación de rasantes, colocación de base y adoquinado de todas las vías interiores,
- e) Suscribir el convenio de Agua Potable con la Empresa EMAPAAC, y el convenio de dotación de Electrificación para el servicio de alumbrado público y domiciliario con EMELNORTE.



El urbanizador está en la obligación ineludible de terminar íntegramente todas las obras que se describen en la presente Ordenanza, cuya autorización se le concede de acuerdo con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así mismo en forma integral.

Los gastos que demanden realizar las conexiones domiciliarias tanto de agua potable como de electricidad, correrá de cuenta de los beneficiarios.

ARTÍCULO CUARTO.- La construcción de edificaciones nuevas, obligatoriamente requerirán de la aprobación de planos, permisos de construcción y deberán observar la normativa municipal establecida de acuerdo a los parámetros y requisitos, generados en la Dirección de Planificación y/o de la Oficina de Administración Urbana y Rural. Las construcciones que se realicen en los terrenos, quedarán sujetas a las Ordenanzas Municipales vigentes y a lo aprobado con los planos correspondientes.

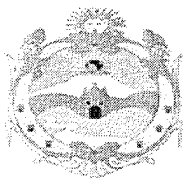
ARTICULO QUINTO.- La conservación de calles, avenidas, pasos peatonales, plazas, plazoletas, parques, jardines, monumentos conmemorativos, puentes, portales, aceras, pasajes parterres, escalinatas, y mas espacios, lugares y bienes de usos público son de responsabilidad del Urbanizador y de todos los ciudadanos, y transeúntes. Los daños que dolosa o culpablemente se realizaren en estos serán sancionados en la Comisaría respectiva.

ARTICULO SEXTO.- Para la ejecución y aplicación de la presente ordenanza, corresponderá a la Dirección de Planificación y/o Oficina de Administración Urbana y Rural lo siguiente:

- a) Asignar o reasignar la zonificación que corresponda a la Urbanización.
- b) Aprobación de planos arquitectónicos de construcciones nuevas
- c) Aprobación de planos estructurales y permisos de construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes
- d) Declaratorias de propiedad horizontal
- e) Reformas al trazado vial
- f) Permiso para el funcionamiento de garajes y parqueaderos públicos
- g) Formulación de normas particulares
- h) Actualizaciones de normativas de aspecto urbano de usos de suelos y edificaciones
- i) Implementación de nomenclatura urbana
- j) Reforma de la nomenclatura urbana
- k) Permisos de rótulos
- l) Permisos varios de obras complementarias
- m) Replanteos
- n) Y otras de su competencia

ARTÍCULO SEPTIMO.- Para la aplicación de la presente ordenanza, corresponderá a la Dirección de Avalúos y Catastros, lo siguiente:

- a) Generación de categoría básica de la Urbanización



- b) Estudios de valoración de suelos y construcciones
- c) Ingreso planificado de predios de la Urbanización al Catastro Predial de la ciudad
- d) Actualización Planificada de predios
- e) Determinación de la contribución especial por mejoras directas
- f) Expedición de la certificación de bienes raíces
- g) Y otras de su competencia

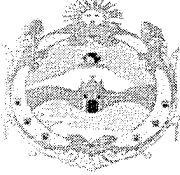
ARTÍCULO OCTAVO.- Para la ejecución y aplicación de la presente Ordenanza, corresponderá a la Comisaría respectiva lo siguiente:

- a) Inspección y control de cumplimiento de los estudios y aplicación de ordenanzas vigentes
- b) Control de vía pública
- c) Atención a denuncias
- d) Inspecciones ambientales y de control sanitario
- e) Control de predios sin cerramiento, obras nuevas, solares no edificados, ampliaciones o remodelaciones, ornamentación, usos permitidos y prohibidos
- f) Y otros de su competencia

ARTICULO NOVENO.- La fijación y determinación de los montos de impuestos, tasas y contribuciones especiales y de mejoras, obedecerán a los criterios de proporcionalidad, igualdad y solidaridad; y, atenderá a la capacidad económica de los contribuyentes del asentamiento que se legitima y reconoce, concediéndose facilidades de pago, cuando corresponda, esto de conformidad al Art. 70, literal d) inciso segundo de la Ordenanza Codificatoria de ORDENAMIENTO URBANO sancionada el 3 de octubre del 2006.

ARTICULO DÉCIMO.- El propietario (urbanizador), deberá dejar en garantía un mínimo del diez por ciento de los lotes, hasta que cumpla con todos los requerimientos municipales, en lo que respecta a servicios básicos, por lo que para garantizar el cumplimiento de la presente ordenanza, y la construcción de las obras de infraestructura, constituye primera hipoteca a favor del Gobierno Municipal de Cayambe los lotes signados con los números **MANZANA 1**, lotes 13, 14, 15; **MANZANA 3**, lotes 36, 37,38; conforme manifiesta la propietaria en el trámite 0013664 del 28 de noviembre del 2011, en el que la propietaria entregó el número de lotes antes descritos en calidad de garantía a favor del Gobierno Municipal de Cayambe por concepto de construcción de obras de infraestructura, esta hipoteca irá limitándose previo informe de los departamentos técnicos y legal, a medida que se vayan entregando las etapas de trabajos de infraestructura.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO.- Previo a la aprobación de esta ordenanza, el urbanizador entregará mediante escritura pública a nombre del Gobierno Municipal de Cayambe, el área comunal o área verde, en una superficie de 1,947.47 metros cuadrados (mil novecientos cuarenta y siete punto cuarenta y



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**

siete metros cuadrados de terreno), que corresponde aproximadamente al 10 por ciento del área útil; y que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos: NORTE.- con área de protección del río en una extensión de veinte y ocho punto ochenta y ocho metros (28.88m) en parte y en otra diagonal con la misma área de protección, en una extensión de dieciocho punto veinte y siete metros (18.27m); SUR.- en parte con calle "A" en una extensión de diecisiete punto cuarenta y ocho metros (17.48m), y en otra con proyección de la trama vial en una extensión de catorce punto setenta y seis metros (14.76m); y, en otra con curvatura en radio de diez punto cero cinco (10.05 radio) con calle "A" y "B"; ESTE.- con propiedad del señor Augusto Villalba en parte en una extensión de veinte y seis punto setenta y dos metros (26.72m); y, en otra con el lote número quince (15) en una extensión de veinte metros (20m); y, OESTE.- con la Lotización Ricardo León en una extensión de cincuenta y un punto noventa y nueve metros (51.99m).

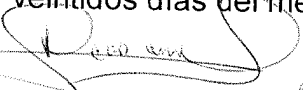
El área verde que consta en los planos será para uso de la urbanización y de los moradores del cantón Cayambe.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Para aquellos aspectos que no estén específicamente señalados en esta ordenanza, se observará subsidiariamente la Ordenanza que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresiva

ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Sancionada la presente Ordenanza, elévese a escritura pública en el contrato de urbanización y remítase dos ejemplares al Notario y registrador de la propiedad del Cantón, junto con copias del plano de la urbanización, remítase así mismo copias de esta ordenanza a los departamentos Técnicos y Legal para que lo cumplan y lo hagan cumplir.-

ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- Declárese zona urbana del Cantón Cayambe a todo el sector que comprende la urbanización "Nueva Vida".

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Cayambe a los veintidós días del mes de Marzo del año dos mil doce.


William Perugachi C.
ALCALDE.
GAD MUNICIPAL
DEL CANTON CAYAMBE


Dora Navarro
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente Ordenanza de Creación de la Urbanización denominada "**NUEVA VIDA**", fue aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 16 de Febrero del dos mil doce y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del veintidós de Marzo del año dos mil doce.