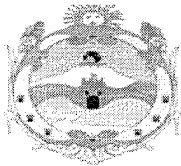


ORDENANZA No.39/2013

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CAYAMBE

CONSIDERANDO:

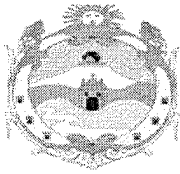
- Que, de conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 57.- **Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde.- literal a)** “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno 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 prevé 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



ORDENANZA No.39/2013

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 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 gobierno 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 gobierno 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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

ORDENANZA No.39/2013

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 la ordenanza en mención.

Que, la Dirección de Planificación y la Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, mediante, Trámite interno N 003710 del 11 de abril del 2012, emite **INFORME FAVORABLE**, para la aprobación **del Plano del Proyecto Definitivo de la Urbanización “BALCONES DE PUNTIACHIL”**.

Que, La Comisión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cayambe, aprueba el informe remitido por la Dirección de Planificación y Jefatura de Administración Urbana y Rural, trámite No 003710 del 11 de abril del 2012.

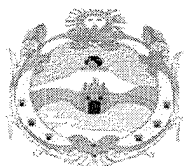
Que, En Sesión Ordinaria de fecha 10 de Noviembre del 2009, la Corporación Edilicia aprueba por Unanimitad el anteproyecto de la **“URBANIZACIÓN BALCONES DE PUNTIACHIL”**, con las observaciones que constan en el mencionado informe.

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 **“BALCONES DE PUNTIACHIL”**

ARTICULO PRIMERO.- Autorizar la creación de la Urbanización denominada **“URBANIZACIÓN BALCONES DE PUNTIACHIL”**, para destinarla a la implantación de 89



ORDENANZA No.39/2013

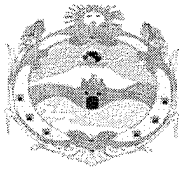
LOTES, de promedio, que servirán única y exclusivamente para vivienda, de conformidad a los planos adjuntos. Urbanización que se encuentra ubicada en la Parroquia Cayambe, cantón Cayambe, Provincia de Pichincha, implantados en un área total de terreno de 29.148.24 M2. De igual manera se cuenta con un área de lotes de 20.290.59 m2, con un área comunal de 2915.72 m2, se está dejando un área de ingreso a los propietarios de 5941.93 m2 como área de afectación de las Calles Públicas, área de retiro de la quebradilla de 1.370.44 m2 dando un área total de terreno de 30.518.68 m2, inmueble que fuera adquirida mediante Partición y Adjudicación, realizada por Nancy Eugenia, Marcelo Efraín, Francisco Santiago, Cristóbal Ramiro y Javier Antonio García Jarrín, según consta en la escritura debidamente notariada con fecha 09 de septiembre del 2008, en la Notaría Trigésima Segunda a cargo del Dr. Ramiro Dávila Silva e inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad del cantón Cayambe, el dieciséis de septiembre del dos mil ocho. 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.

CUADRO GENERAL DE AREAS

		AREA M2.
	AREA DEL LOTE CON AFECTACIONES (AREA BRUTA)	30.518.68 m2
1	ÁREA DE INGRESOS A LOS PROPIETARIOS	5941.93
2	ÁREA DE ESPACIOS VERDES	2915.72
3	ÁREA DE AFECTACIÓN QUEBRADILLA	1.370.44
3	ÁREA UTIL PREDIO	29.148.24
3	ÁREA DE LOTES	20.290.59

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", anexo 8 y tendrán las ubicaciones y demás especificaciones puntualizadas en los planos y perfiles respectivos aprobados por el Departamento Técnico del Gobierno Municipal.



ORDENANZA No.39/2013

ARTÍCULO TERCERO.- Para esta Urbanización, el urbanizador ejecutará 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 03 de Octubre del 2006, y que se encuentran detalladas en el anexo 8 de la mencionada Ordenanza.

PRIMERA ETAPA

- a. Apertura de todas las vías, conformación del perfil a nivel de subrasante.
- b. Red principal de distribución, de agua potable, conexión domiciliarias a los lotes
- c. Red de alcantarillado y sus respectivas acometidas y pozos de revisión en todas las vías interiores de la urbanización.

SEGUNDA ETAPA

- a. Construcción de bordillos, Mejoramiento de la superficie de rodadura
- b. Tendido e instalación de redes secundarias.
- c. Construcción del sistema pluvial: descarga, colectores principales y secundarios
- d. Instalación de la red eléctrica.

TERCERA ETAPA

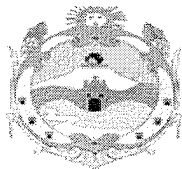
- a. Recubrimiento de la calzada. (Adoquín), Construcción de aceras.
- b. Elevación de brocales de cajas de válvulas, Colocación de hidrantes,
- c. Elevación de brocales, tapas y rejillas.
- d. Construcción y emplazamiento definitivo de sumideros.
- e. Instalación de luminarias para uso público.

El urbanizador está en la obligación ineludible de terminar íntegramente todas las obras que se describen en la presente Ordenanza.

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 más espacios, lugares y bienes de usos público son de



ORDENANZA No.39/2013

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:

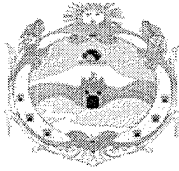
- a) Asignar o reasignar la zonificación que corresponda a la Urbanización.
- b) Aprobación de planos arquitectónicos de construcciones nuevas
- c) Aprobación de planos estructurales y permisos de construcción de nuevas edificaciones o ampliación de las existentes
- d) Declaratorias de propiedad horizontal
- 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 SÉPTIMO.- 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

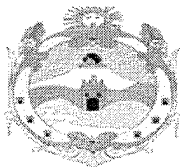
ARTICULO NOVENO.- La fijación y determinación de los montos de impuestos, tasas y contribuciones especiales y de mejoras, obedecerán a los criterios de proporcionalidad, igualdad y solidaridad; y, atenderá a la capacidad económica de los contribuyentes del asentamiento que se legitima y reconoce, concediéndose 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 urbanizador, para garantizar el cumplimiento de la presente ordenanza, y la construcción de las obras de infraestructura, constituye primera hipoteca a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cayambe, los lotes números, 9, 29,35,37,51,55,56,66 y 81, conforme al oficio ingreso a secretaría 0010198 de fecha 23 de septiembre del 2013, suscrito por el Dr. Marcelo Efraín García Jarrín, 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 DOS MIL NOVECIENTOS QUINCE METROS CUADRADO COMA SETENTA Y DOS DECIMETROS CUADRADOS (2.915.72 M2), que corresponde aproximadamente al 10 por ciento del área útil; compuesto de dos lotes de terreno, circunscritos dentro de los siguientes linderos: lote (1).-**NORTE**, con la calle Pichincha en cuarenta y tres metros coma ochenta y dos centímetros (43. 82 m); **SUR**, con lotes cuarenta y dos (42) y (21) de la Urbanización Balcones de Puntichil, en cuarenta y dos metros con cuarenta y seis metros (42.46 m), **ESTE**, con calle A, en treinta y un metros coma treinta y cuatro centímetros; y, **OESTE**, con calle B, en cincuenta y tres metros coma treinta y ocho centímetros; y, lote (2) .- **NORTE**: Con propiedad de Graciela García, en veinte y cuatro metros coma noventa y dos centímetros (24.92 m); **SUR**, con área de afectación en cuarenta y siete metros coma sesenta y ocho centímetros (47.68 m); **ESTE**, con propiedad de Nancy García, en veinte y nueve coma setenta y nueve centímetros (29.79 m); y, **OESTE**, con lotes diecinueve (19), con diez metros (10m) veinte (20) con dieciséis metros (16 m) y calle A, en doce metros coma cuarenta y cinco centímetros (12.45 m), con una superficie del lote UNO (1) de mil novecientos veinte y ocho metros cuadrados coma sesenta y ocho decímetros cuadrados (1928.68 m2) y lote DOS (2) con una superficie de Novecientos ochenta y siete metros cuadrados coma cero cuatro decímetros cuadrados (987.04 m2)

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Para aquellos aspectos que no estén específicamente señalados en esta ordenanza, se observará subsidiariamente la Ordenanza que regula



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

ORDENANZA No.39/2013

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 **"BALCONES DE PUNTIACHIL"**

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Acorde al artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización la presente Ordenanza de creación de la urbanización Balcones de Puntiaquil deberá protocolizarse en una notaría y se inscribirá en el correspondiente Registro de la Propiedad a costo del Urbanizador. Este documento constituye título de transferencia de dominio de las áreas de uso públicos verdes y comunales a favor de la municipalidad incluida todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que el urbanizador no procediere conforme a lo dispuesto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo más el 20% será cobrado por el GAD Municipal del Cantón Cayambe.

El Urbanizador tendrá la obligación de remitir mediante oficio dirigido a la Dirección Jurídica del GAD Municipal del Cantón Cayambe, la primera escritura debidamente registrada.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal a los diecisiete días del mes de Octubre del año dos mil trece.

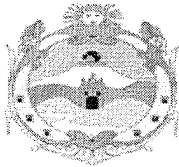
William Perugachi
ALCALDE.
GAD MUNICIPAL
DEL CANTON CAYAMBE



Cristina Chimarro I.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente Ordenanza de Creación de la Urbanización **"BALCONES DE PUNTIACHIL"**, fue aprobada en primer debate en la Sesión



**Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Cayambe
Secretaría General del Concejo**

ORDENANZA No.39/2013

Ordinaria del 10 de Octubre del 2013 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del 17 de Octubre del año dos mil trece.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Cristina Chimarro I., Secretaria General del Concejo.- Cayambe, a los dieciocho días del mes de Octubre del año dos mil trece; conforme lo dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la presente Ordenanza al señor Alcalde, para su sanción en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ALCALDÍA DE CAYAMBE.- Cayambe, a dieciocho días del mes de Octubre del año dos mil trece.- **VISTOS:** Por cuanto la Ordenanza que antecede reúne todos los requisitos legales contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciono la misma conforme a las atribuciones que me confiere el artículo 322 de la referida norma legal. Ejecútese.

William Perugachi C.

ALCALDE

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE



CERTIFICACIÓN.- La Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cayambe, certifica que el señor Alcalde, sancionó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada.- Lo certifico.- Cayambe, a los dieciocho días del mes de Octubre del año dos mil trece.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

