

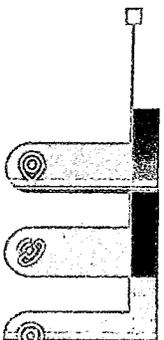


EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Que, mediante solicitud del Señor **MANUEL MESÍAS HEREDIA RODRÍGUEZ**, con cédula de ciudadanía número; 171220703-2, adjunta todos y cada uno de los requisitos indispensables para que se emita y apruebe la Urbanización María Bonita, de lo cual previo al debido proceso la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo, ha emitido los correspondientes informes de aprobación, mismos que se encuentran notificados a los interesados, y mediante la sumilla de la Ing. Verónica Sánchez Cárdenas, Alcaldesa del Cantón Pedro Moncayo, solicita informe jurídico previo para la correspondiente discusión del proyecto en el Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, en Ordenanza.

Que, las recomendaciones de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, han sido acogidas y además la urbanización cuenta con los planos hidrosanitarios debidamente aprobados por la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento de Malchinguí, en los cuales se cuenta los presupuestos referenciales para la obra de agua potable y alcantarillado; además consta la certificación de EMELNORTE, en la que se certifica la factibilidad de instalaciones eléctricas; se identifica la factibilidad de planos y presupuestos de instalaciones telefónicas; certificado ambiental y planos áreas viales, aceras y bordillos; cronograma valorado, especificaciones de garantía.





EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir..."

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Se reconoce y garantizará a las personas: Numeral 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios."

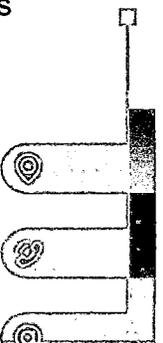
Que, el Art. 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados."

Que, el Art. 82 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

Que, el Art. 85 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1.- Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad."

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán





solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. "

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional..."

Que, el Art. 261 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre:

6. Las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda."

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

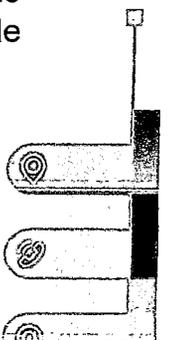
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

... En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales."

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de





prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

Que, el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías."

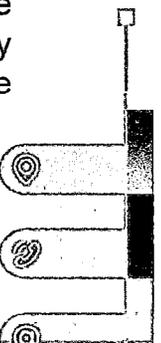
Que, el Art. 3 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

h) Sustentabilidad del desarrollo. - Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país."

Que, el Art. 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, determina: "Garantía de autonomía. - Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República.

k) Emitir dictámenes o informes respecto de las normativas de los respectivos órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, especialmente respecto de ordenanzas tributarias proyectos, planes, presupuestos, celebración de convenios, acuerdos, resoluciones y demás actividades propias de los gobiernos autónomos descentralizados, en el ejercicio de sus competencias, salvo lo dispuesto por la Constitución y este Código..."

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de





ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial...”

Que, el Art. 9 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Facultad ejecutiva. - La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.”

Que, el Art. 53 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Naturaleza jurídica. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.”

Que, el Art. 54 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

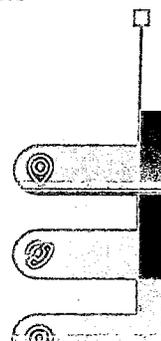
b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

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;

i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres...”

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;





a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón...”

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

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;

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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;

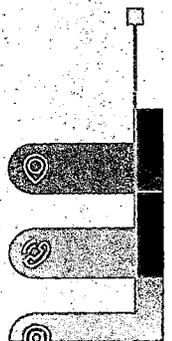
Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:

d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.

Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.

El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.





Una vez aprobada la norma, por secretaría se la remitirá al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución o las leyes.

El legislativo podrá allanarse a las observaciones o insistir en el texto aprobado. En el caso de insistencia, se requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de sus integrantes para su aprobación. Si dentro del plazo de ocho días no se observa o se manda a ejecutar la ordenanza, se considerará sancionada por el ministerio de la ley.”

Que, el Art. 323 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)”

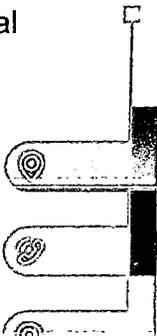
Que, el Art. 328 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Prohibiciones a los órganos legislativos. -Está prohibido a los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados:

f) Expedir acto normativo, ordenanzas, acuerdos o resoluciones que disminuyan o interfieran la recaudación de ingresos propios de otros niveles de los gobiernos autónomos descentralizados;

g) Aprobar ordenanzas, acuerdos o resoluciones que no hayan cumplido los procedimientos establecidos en el presente Código...”

Que, el ultimo inciso del Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que son bienes de uso público: “Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.”

Que, el Art. 418 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: “Bienes afectados al servicio público. - Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.





Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del Gobierno Autónomo Descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Constituyen bienes afectados al servicio público:

f) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, duetos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros;"

Que, el Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

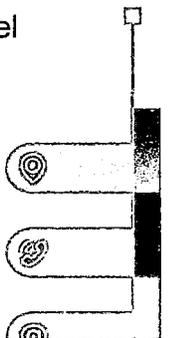
a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público..."

Que, el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. (...)"

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el





régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

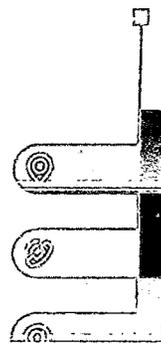
Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana..."

Que, el Art. 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que, el Art. 483 del COOTAD, sobre la potestad administrativa de unificación de lotes, estipula: "El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes."





Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos."

Que, el Art. 568 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "Servicios sujetos a tasas. - Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios:

- a) Aprobación de planos e inspección de construcciones;
- g) Servicios administrativos;
- i) Otros servicios de cualquier naturaleza.

Que, el Art. 583 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone: "- Distribución del costo del alcantarillado. - El valor total de las obras de alcantarillado que se construyan en un municipio, será íntegramente pagado por los propietarios beneficiados, en la siguiente forma:

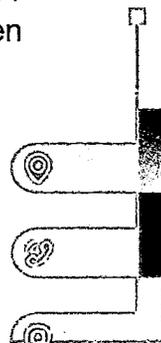
En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten, así como pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes.

Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil.

Cuando se trate de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas."

Que, en el Art. 35 de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Moncayo, del 01 de febrero de 2022, determina los requisitos que debe seguirse en la sustanciación para la elaboración de la presente ordenanza.

Que, en el Art. 36 de la Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y, el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pedro Moncayo, del 01 de febrero de 2022, determina el procedimiento parlamentario, para el tratamiento en ordenanza del presente caso.





Que, mediante escritura pública celebrada el 13-09-2022, ante La Notaría Primera del cantón Pedro Moncayo, e inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Moncayo, el 20-09-2022, se otorga la protocolización del Informe de Rectificación de áreas y linderos de la propiedad del lote de terreno Inmueble Denominado LOTE DE TERRENO, ubicado en el barrio Quito Norte, zona Urbana de la Parroquia MALCHINGUÍ, Cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha, de Propiedad del Señor; **MANUEL MESÍAS HEREDIA RODRÍGUEZ**.

Que, mediante oficio No 272-DGP-MCPM-2022 del 01 de diciembre de 2022, la Arq. Andrea Araujo, directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Arq. David Pujota, Analista 1 de la Unidad de Ordenamiento Territorial, aprueba el Anteproyecto de la URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA", ubicado en el sector QUITO NORTE, parroquia MALCHINGUÍ, del CANTÓN PEDRO MONCAYO, provincia de PICHINCHA."

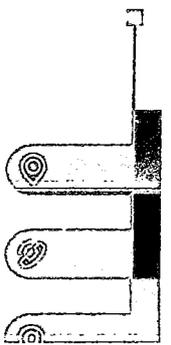
Que, mediante Certificado No 001-2024-JAAySM de fecha 21 de junio de 2024, suscrito por el sr. Edgar Jácome Calvache, presidente de la Junta Administradora de Agua Potable y Saneamiento de "Malchinguí", fue APROBADO Y CERTIFICADO EL ESTUDIO HIDROSANITARIO PARA LA URBANIZACIÓN MARÍA BONITA Y AVANCE DE OBRAS CORRESPONDIENTE A ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE.

Que, mediante oficio de fecha 16 de enero de 2024, suscrito por el Ing. Pául Iván Recalde Rojas, director de Distribución de la Empresa Eléctrica Regional Norte – EMELNORTE fue APROBADO EL PROYECTO ELÉCTRICO "ELECTRIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN MARÍA BONITA."

Que, mediante documento con Código MAATE-RA-2023-482805, de fecha 02 de agosto de 2023, por el MINISTERIO DEL AMBIENTE, AGUA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA, en el que se incluye el CERTIFICADO AMBIENTAL, determinando que NO posee un impacto significativo para proceder con la urbanización.

Que, en cumplimiento al Art. 53 de la Ley de Defensa Contra Incendios, Artículos 330 y 332 del reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios y demás reglamentos correspondientes, se adjunta el plano aprobado de la Urbanización "María Bonita", con fecha 14 de septiembre de 2023.

Que, mediante Informe: APU- 001-2024-DP-GAD-MCPM. Ref.: 5110, de fecha 11 de julio de 2024, elaborado por el Arq. Giovanni Molineros, Analista de Ordenamiento Territorial, Revisado y aprobado por el Arq. Óscar Dayan Morocho Puga, director de Gestión Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Moncayo, fue emitido el INFORME DE APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE LA URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA".





En ejercicio de las atribuciones previstas en el numeral 1 del Art. 240; y, lo dispuesto en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador; Art. 57 literales a), b) y c); Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

EXPIDE:

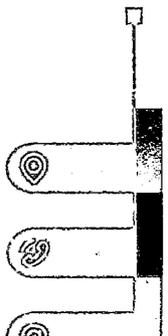
- 1. LA ORDENANZA QUE REGULA LA URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA", UBICADA EN LA PARROQUIA MALCHINGUÍ, SECTOR QUITO NORTE, PARROQUIA MALCHINGUÍ, CANTÓN PEDRO MONCAYO.**

**CAPÍTULO I
OBJETO Y ÁMBITO**

Art. 1.- OBJETO. - La presente Ordenanza, regulariza, legaliza y aprueba la "URBANIZACIÓN MARÍA BONITA", propiedad del señor HEREDIA RODRÍGUEZ MANUEL MESÍAS, según los informes y Planos que sirven como sustento a la presente Ordenanza, con sujeción a las normas técnicas vigentes.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Se aplica a la "URBANIZACIÓN MARÍA BONITA", propiedad del señor HEREDIA RODRÍGUEZ MANUEL MESÍAS, con cédula de ciudadanía 171220703-2, ubicado en el sector Quito Norte, en zona urbana, parroquia Malchinguí, Cantón Pedro Moncayo, provincia de Pichincha.

Las disposiciones comprendidas en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las demás normas aplicables, serán de aplicación obligatoria para la urbanización "MARÍA BONITA".





CAPÍTULO II
ÁREAS, LOTES Y VÍAS

Art. 3.- DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS Y LOTES. – Se distribuyen conforme a los siguientes datos:

ÁREAS GENERALES Y DENSIDADES		
ÁREA TOTAL:	25.689,24	m ²
ÁREA ÚTIL LOTES (69 LOTES):	20.339,15	m ²
ÁREA DE VÍA DE ACCESO:	4.738,39	m ²
ÁREA DE AFECTACIÓN CALLE GARCÍA MORENO:	531,14	m ²
ÁREA DE AFECTACIÓN CALLE PEDRO MONCAYO:	80,56	m ²

Para el cálculo de AREA VERDE MUNICIPAL se toma en consideración el ÁREA ÚTIL resultante de la subdivisión de predios, y restando las áreas destinadas para vías de acceso. Por lo tanto, el área establecida correspondiente para el cálculo es de 20.339,15m².

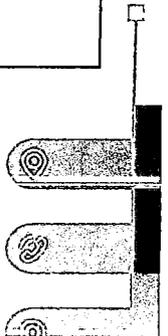
ÁREA DE LOTES					
Nº LOTE	ÁREA ÚTIL (m ²)	ÁREA DE VÍA DE ACCESO (m ²)	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL (m ²)	ÁREA DE FRANJA DE PROTECCIÓN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
MANZANA 1					
1	204,98				204,98
2	200,83				200,83
3	203,93				203,93
4	203,43				203,43
5	202,84				202,84



6	202,25			202,25
7	201,67			201,67
8	201,08			201,08
9	200,50			200,50
10	200,17			200,17
11	200,19			200,19
12	200,68			200,68
13	201,59			201,59
14	201,92			201,92
15	200,68			200,68
16	201,70			201,70
17	200,45			200,45
18	200,38			200,38
19	214,97			214,97
20	323,93			323,93
SUBTOTAL	4.168,17			4.168,17
MANZANA 2				
1	229,27			229,27
2	272,09			272,09
3	266,16			266,16
4	266,60			266,60
5	267,96			267,96
6	268,39			268,39
7	269,52			269,52
8	269,96			269,96
9	270,40			270,40
10	272,24			272,24
11	272,68			272,68
12	273,11			273,11
13	200,33			200,33



14	205,74				205,74
SUBTOTAL	3.604,45				3.604,45
MANZANA 3					
1	206,93				206,93
2	200,00				200,00
3	200,00				200,00
4	200,00				200,00
5	200,00				200,00
6	201,33				201,33
7	200,67				200,67
8	201,17				201,17
9	203,12				203,12
10	208,89				208,89
11	200,11				200,11
12	200,96				200,96
13	200,22				200,22
14	200,16				200,16
15	200,25				200,25
16	200,84				200,84
17	200,36				200,36
18	200,44				200,44
19	215,54				215,54
SUBTOTAL	3.840,99				3.840,99
MANZANA 4					
1	2.363,70				2.363,70
Área Verde Municipal	3.053,40				3.053,40
SUBTOTAL	5.417,10				5.417,10
MANZANA 5					





1	200,97				200,97
2	200,87				200,87
3	224,31				224,31
4	201,47				201,47
5	237,64				237,64
6	250,01				250,01
7	229,28				229,28
8	220,22				220,22
9	215,71				215,71
10	212,30				212,30
11	212,95				212,95
12	214,94				214,94
13	222,94				222,94
14	231,40				231,40
15	233,43				233,43
SUBTOTAL	3.308,44				3.308,44
SUBTOTAL	20.339,15				20.339,15
ÁREAS DE CALLES					
VÍA DE ACCESO		4.738,39			4.738,39
ÁREA DE AFECTACIONES VIALES					
AFECTACIÓN VIAL CALLE GARCÍA MORENOA			531,14		531,14
AFECTACIÓN VIAL CALLE PEDRO MONCAYO			80,56		80,56
TOTAL	20.339,15	4.738,39	611,70		25.689,24

Art. 4.- DE LAS OBRAS. - La apertura, nivelación y compactación de las calles, la superficie de circulación será de ADOQUÍN cumpliendo con todas las



especificaciones técnicas establecidas en el diseño aprobado; a la conclusión de la construcción de las instalaciones de ALCANTARILLADO Y AGUA POTABLE, SISTEMA DE RED ELÉCTRICA. Se ejecutará previa verificación de la Dirección de

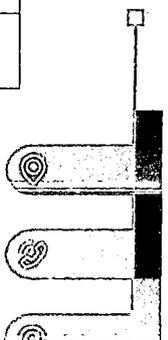
Obras Públicas y las distintas entidades públicas de control. El urbanizador será el responsable y se encargará enteramente de la ejecución constructiva de todas las obras, las cuales serán revisadas y recibidas a entera satisfacción de la Unidad de Fiscalización Municipal en cada una de las etapas constructivas previstas.

**CAPITULO III
GARANTIAS Y EJECUCIÓN**

Art. 5.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. – El urbanizador entregará para la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, la suma de USD \$177.091,56 (CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y UNO CON 56/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA), que corresponde al 120%.

GARANTÍAS		
ENTIDAD	TRABAJO	MONTO EN DÓLARES EQUIVALENTE A LA INFRAESTRUCTURA FALTANTE
EMELNORTE	RED E.E.	\$ 36.817,30
EP-EMASA	SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 25.917,61
EP-EMASA	SISTEMA DE AGUA POTABLE	\$ 6.483,79
GAD PEDRO MONCAYO	OBRA CIVIL	\$ 78.357,60
TOTAL		\$ 147.576,30

MONTO DE OBRA 100%	\$ 147.576,30	MONTO EN DÓLARES EQUIVALENTE A LA INFRAESTRUCTURA FALTANTE	\$ 147.576,30	USD*100%
MONTO DE GARANTÍA	USD*120%	\$ 177.091,56		USD



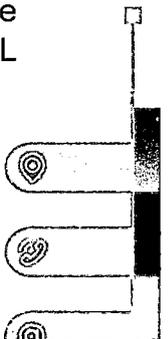


El propietario procedió a realizar el avance de obras de alcantarillado, agua potable, y como respaldo se adjunta al expediente de Subdivisión para Urbanización, el mismo que fue constatado en situ, y además adjuntando el Certificado No 001-2024-JAAPySM de fecha 21 de junio de 2024 por parte de la Junta de Agua Potable de Malchinguí. De igual manera, fue incluido en el expediente de Subdivisión para Urbanización de Aprobación del Proyecto Definitivo de la Urbanización "María Bonita".

Por lo tanto, el valor correspondiente a lo mencionado en el párrafo anterior queda de la siguiente manera:

ENTIDAD	TRABAJO	MONTO EN DÓLARES 100%	PORCENTAJE EJECUTADO	MONTO EN DÓLARES EQUIVALENTE A LA INFRAESTRUCTURA FALTANTE
EMELNORTE	RED E.E.	\$ 36.817,30	0,00%	\$ 36.817,30
EP-EMASA	SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO	\$ 25.917,61	100,00%	\$ 25.917,61
EP-EMASA	SISTEMA DE AGUA POTABLE	\$ 6.483,79	100,00%	\$ 6.483,79
GAD PEDRO MONCAYO	OBRA CIVIL	\$ 78.357,60	0,00%	\$ 78.357,60
TOTAL		\$147.576,30	50,00%	\$ 115.174,90
MONTO DE OBRA 100%	\$ 1,00	MONTO EN DÓLARES EQUIVALENTE A LA INFRAESTRUCTURA FALTANTE	\$ 115.174,90	USD*100%
MONTO DE GARANTÍA	USD*120%	\$ 138.209,88		USD

Descontando los valores por el avance de obra, el valor correspondiente a GARANTÍAS PARA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA es de 138.209,88 USD. De esta manera el señor HEREDIA RODRÍGUEZ MANUEL MESÍAS, este valor lo asume de la siguiente manera:





- Una parte con hipoteca de otros bienes, detallados en la Escritura de Constitución de Hipoteca otorgada por **MANUEL MESÍAS HEREDIA**

RODRIGUEZ Y MARÍA AUGUSTA OÑA HIDALGO y a favor del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, expedido por la Notaría Primero del Cantón Pedro Moncayo, con fecha 15 de agosto de 2024.

Los lotes hipotecados llegan a un valor de 75102,51 USD, por lo tanto, será descontado del valor final del monto de garantía (138209,88 USD). Quedando un valor pendiente de 63.107,37 USD.

- Por este valor (63.107,37 USD.), se dejarán hipotecados a nombre del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, los predios resultantes de la subdivisión de lotes de la **URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA"**, los mismos que son detallados en la siguiente tabla:

MANZANA 1			
DENOMINACION	ÁREA	AVALÚO (USD)	TOTAL
LOTE 1	204,98	\$ 11,32	\$ 2.320,37
LOTE 2	200,83	\$ 11,32	\$ 2.273,40
LOTE 20	323,93	\$ 11,32	\$ 3.666,89
			\$ 8.260,66

MANZANA 2			
DENOMINACION	ÁREA	AVALÚO (USD)	TOTAL
LOTE 1	229,27	\$ 11,32	\$ 2.595,34
LOTE 2	272,09	\$ 11,32	\$ 3.080,06
LOTE 3	266,16	\$ 11,32	\$ 3.012,93
LOTE 4	266,60	\$ 11,32	\$ 3.017,91
LOTE 10	272,24	\$ 11,32	\$ 3.081,76



			\$ 14.788,00
MANZANA 3			
DENOMINACION	ÁREA	AVALÚO (USD)	TOTAL
LOTE 2	200,00	\$ 11,32	\$ 2.264,00
			\$ 2.264,00

MANZANA 4			
DENOMINACION	ÁREA	AVALÚO (USD)	TOTAL
LOTE 1	2363,7	\$ 11,32	26757,084

MANZANA 5			
DENOMINACION	ÁREA	AVALÚO (USD)	TOTAL
LOTE 9	215,71	\$ 11,32	\$ 2.441,84
LOTE 10	212,3	\$ 11,32	\$ 2.403,24
LOTE 11	212,95	\$ 11,32	\$ 2.410,59
LOTE 12	214,94	\$ 11,32	\$ 2.433,12
LOTE 13	222,94	\$ 11,32	\$ 2.523,68

ÁREA TOTAL	AVALÚO (USD)	AVALÚO TOTAL
5678,64	\$ 11,32	\$ 64.282,20

Art. 6.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS. – El plazo de ejecución de la totalidad de las obras, será de dos (2) años, de conformidad al Art. 34 de la reforma a la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, sancionada el 01 de febrero de 2022, las mismas que deben ser ejecutadas de acuerdo al cronograma valorado de obras presentado adjunto al plano que contiene la implantación de proyecto, plazo que se contará a partir de la fecha de aprobación del proyecto definitivo.



Los urbanizadores son los únicos responsables legales de la ejecución de la totalidad de obras de infraestructura en la urbanización "MARÍA BONITA".

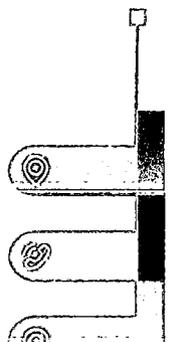
De las obras de urbanización, se deberá pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

El propietario, podrá seguir ejecutando las obras correspondientes, con el fin de poder ir liberando progresivamente los lotes que han sido hipotecados, producto de la subdivisión de los lotes, una vez que se haya cumplido los rubros de OBRA CIVIL. Para lo cual la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, constatará la ejecución de la obra civil y culminación de la misma.

De igual manera, para liberar los lotes hipotecados, que corresponde al rubro de sistema de red eléctrica, será a cargo de la empresa eléctrica de EMELNORTE. Para que, mediante inspección, y esté conforme a los planos aprobados por la entidad.

Art. 7.- El Sr. **HEREDIA RODRÍGUEZ MANUEL MESÍAS**, con cédula de ciudadanía número; 171220703-2, transfiere a favor del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, las áreas verdes producto de la aprobación de la urbanización "MARÍA BONITA", de conformidad al siguiente detalle:

CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREA VERDE MUNICIPAL			
DESCRIPCIÓN	AREA UTIL PARA EL CALCULO DE AREA VERDE MUNICIPAL	AREA VERDE MUNICIPAL	PORCENTAJE DE AREA VERDE
AREA VERDE MUNICIPAL DEL PROYECTO	20.339,15	3.053,40	15,01%
AREA TOTAL	20.339,15	3.053,40	15,01%





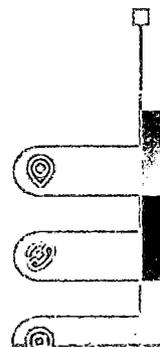
CUADRO DE LINDERO DEL AREA VERDE MUNICIPAL				
AREA VERDE MUNICIPAL	CON VÍA DE ACCESO EN 3.04m, CON VIA DE ACCESO EN LONGITUD DE ARCO DE 9.42m, CON CURVA DE RETORNO DE VÍA DE ACCESO EN 23.55m	CON PROPIEDAD DE SRA PEREZ SAMPEDRO ZOILA ROSARIO EN 38.25m	CON PROPIEDAD DE ALBUJA NICOLALDE MARÍA LILIAN EN 11.91m, CON PROPIEDAD DE ALBUJA NICOLALDE MARÍA LILIAN EN 30.55m, CON PROPIEDAD DE ALBUJA NICOLALDE MARÍA LILIAN EN 52.19m	CON LOTE 1 EN 100.51m

Art. 8.- DEL CONTROL DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. – La Unidad de Fiscalización del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, realizará, de oficio, el seguimiento en la ejecución y avance de las obras hasta la culminación de las mismas.

Art. 9.- DE LA AMPLIACIÓN DE PLAZO. - En el caso que el urbanizador requiera una ampliación del plazo para la entrega de las obras, y tratándose exclusivamente de circunstancias imputables por caso fortuito o fuerza mayor, éste deberá contar con los informes favorables de los fiscalizadores de las obras. En concordancia en lo dispuesto en el artículo 34 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, sancionada el 01 de febrero de 2022.

Art. 12.- DEL RETRASO EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. - En caso de retraso en la ejecución de las obras de urbanización, se ejecutará la garantía.

Art. 13.- DE LOS PLANOS Y DOCUMENTOS PRESENTADOS. – Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y de los propietarios de la urbanización “MARÍA BONITA” y de los funcionarios municipales que revisaron los planos y documentos legales y/o remitieron los informes técnicos





habilitante de este procedimiento de regularización, excepto que hayan sido inducidos al engaño.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamo de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la urbanización, el Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, derogará la presente Ordenanza bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista de la urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización, o que hayan celebrado escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

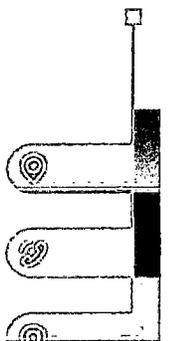
Art. 14.- DE LA PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ORDENANZA.- El urbanizador se compromete en el plazo máximo de 30 días, contados a partir de la sanción de la presente Ordenanza, a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedro Moncayo, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo.

En caso de incumplimiento a lo previsto en el presente artículo, el Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, derogará la presente Ordenanza, notificándose del particular a la Fiscalización y Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo, para que se inicien las acciones correspondientes.

Art. 15.- EJECUCIÓN DE TRABAJO SEGÚN CRONOGRAMA: El urbanizador tiene la obligación de ajustar los trabajos de la urbanización al respectivo cronograma de avance de obras en el proyecto, según el cronograma presentado.

Es obligación del urbanizador comunicar por escrito a los departamentos municipales y empresas públicas respectivas, el inicio, avance y terminación de los trabajos de infraestructura de la Urbanización.

Art. 16.- FINALIZACIÓN DE TRABAJOS EN LA URBANIZACIÓN: Terminados los trabajos de infraestructura en la urbanización y suscrita el Acta de Entrega-recepción de las obras, la totalidad de las obras y áreas destinadas a pasajes, espacios verdes, agua potable, alcantarillado, sanitario, instalación eléctrica, aceras conformadas y delimitadas, quedaran de exclusivo beneficio y a título gratuito del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo; JAAPySM, EMELNORTE.





Art. 17.- El mantenimiento y posterior conservación de las redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica son a cuenta de las correspondientes empresas, sin perjuicio de las obligaciones del urbanizador ante las mismas.

DISPOSICIÓN FINAL: El presente instrumento legal Ordenanza, entrará en vigor a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y/o página web Institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 14 días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro.

Ing. Verónica Sánchez Cárdenas

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO



Abg. Efrén Augusto Arroyo Valencia
SECRETARIO GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA", UBICADA EN LA PARROQUIA TABACUNDO, SECTOR QUITO NORTE, PERTENECIENTE AL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión ordinaria del 14 de noviembre de 2024 y sesión ordinaria del 14 de noviembre de 2024. Lo certifico.

Abg. Efrén Augusto Arroyo Valencia
SECRETARIO GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO





ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. – Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los 14 días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República; **SANCIONO** la presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**

Ing. Verónica Sánchez Cárdenas

**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA URBANIZACIÓN "MARÍA BONITA", UBICADA EN LA PARROQUIA TABACUNDO, SECTOR PICALQUI, PERTENECIENTE AL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, la señora, Ing. Verónica Sánchez Cárdenas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 14 días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro.- Lo certifico.

Abg. Efrén Augusto Arroyo Valencia
**SECRETARIO GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN PEDRO MONCAYO**

