



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441

**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**

Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)

CAYAMBE – ECUADOR

## EL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN CAYAMBE

- Que,** de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Municipal artículo 11, numeral 2 al Municipio de Cayambe le corresponde planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales.
- Que,** conforme a los Artículos 24 y 237 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal es necesario contar con la participación de la comunidad en los planes de desarrollo estratégicos cantorales, programas y proyectos.
- 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,** que, de conformidad a la Ley Orgánica de Régimen Municipal artículo 63 numeral 3, 4, 5, 6, 13, 14, 18, 34, la acción del Concejo esta dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio, para lo cual entre sus deberes y atribuciones están las de dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística. Aprobar los planos reguladores de desarrollo físico cantonal y los planos reguladores del desarrollo tanto urbano; controlar el uso del suelo en el territorio del cantón. Aprobar o rechazar los proyectos de parcelaciones o de reestructuración parcelarias formulamos; dentro de un plano regulador de desarrollo urbano. Expedir la ordenanza de Construcciones. Aprobar el programa de servicios públicos. Autorizar y reglamentar el uso de los bienes de dominio público. Exigir que en toda parcelación se destinen espacios suficientes para la construcción de equipamiento comunal.
- Que,** De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Municipal artículo 146 literales: e), g), k), y l), en materia de planeamiento y urbanismo a la Administración Municipal le compete la zonificación. Estudiar y prever las posibilidades de crecimiento y determinar las zonas de expansión. Velar porque las disposiciones del Concejo y las normas administrativas sobre el uso de la tierra y la ordenación urbanística en el territorio del cantón se ejecuten. Reglamentar, previa aprobación de Concejo, el tipo de construcción de edificios y la clase de materiales que deben emplearse, así como también el ornato de las poblaciones y el aseo e higiene de las mismas. Aprobar los planos de toda clase de construcciones la que sin este requisito no podrán llevarse a cabo. Vigilar la estabilidad de los edificios y conminar y demoler cuando amenace ruina.
- 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.

*Handwritten signature*

- 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 Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Municipal de Cayambe, mediante Oficio No.033, Trámite interno No. 0007515, de fecha 21 de octubre del 2009, emite INFORME FAVORABLE, para la aprobación del PROYECTO DEFINITIVO de la “URBANIZACIÓN DE INTERES SOCIAL EL RÍO”.
- Que,** la Comisión de Planificación del Gobierno Municipal mediante trámite No.8023, del 10 de noviembre del 2009, adjunta el informe favorable de la Urbanización de interés social Los Ríos.
- Que,** en sesión ordinaria de fecha dieciséis de noviembre del dos mil nueve, la Corporación Edilicia aprueba por unanimidad la creación de la Urbanización “El Río”.

En uso de sus atribuciones, que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el numeral 1 del artículo 63, el Gobierno Municipal de Cayambe:

## EXPIDE

La siguiente Ordenanza de Creación de la Urbanización denominada “EL RIO”.

**ARTICULO PRIMERO.-** Autorizar la creación de la Urbanización de interés social denominada “El Río”, para destinarla a la implantación de **treinta y ocho** lotes que servirán única y exclusivamente para vivienda, de conformidad a los planos adjuntos. Urbanización que se encuentra ubicada en el sector urbano de la ciudad de Cayambe, avenida Víctor Cartagena



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO**  
 Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)  
 CAYAMBE – ECUADOR

(Panamericana Norte), con una área total de 8.620.39m<sup>2</sup> (Ocho mil seiscientos veinte metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados), que forman un solo cuerpo y que fueron adquiridos mediante escritura de compraventa al señor Marco Bayardo Maldonado Tandayamo, escritura que fue debidamente notariada el 29 de febrero del 2008, ante Dr. Fausto Navarrete Andrade, Notario del cantón Otavalo, e inscrita legalmente en el Registro de la Propiedad el 10 de marzo del 2008. Los linderos específicos son los siguientes: NORTE.- Varios propietarios, en una extensión de ciento ochenta y un punto sesenta y un metros; SUR.- En parte con propiedad de Bayardo Maldonado en una extensión de ciento uno punto cuarenta y siete metros; y, en otra parte con propiedad de Julio Maldonado, en una extensión de ochenta y tres punto dieciséis metros cuadrados; ESTE.- En parte con área de afectación por cruce vía de la panamericana norte, en una extensión de treinta y dos punto veinte y siete metros; y, en otra parte con propiedad de Julio Maldonado, en una extensión de veinte y siete punto cero tres metros cuadrados; y, OESTE.- Con propiedad de Pedro Valencia, en una extensión de sesenta punto cuarenta y dos metros. 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.
1	Área total de lotes	5.214.88m <sup>2</sup>
2	Área Comunal Equipamientos y áreas	812.92m <sup>2</sup>
3	Área de afectación	556.59m <sup>2</sup>
4	área de aceras	600.73m <sup>2</sup>
5	área de vías	1.435.27m <sup>2</sup>
	TOTAL	8,620.39m <sup>2</sup>

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 la Ley de Régimen Municipal, 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

*EW*

- 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 urbanizador, 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 33, 34 y 17, de conformidad a resolución de asamblea de socios propietarios realizada el 22 de febrero del 2010, 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 812,92 mts<sup>2</sup> (ochocientos doce punto noventa y dos metros cuadrados de terreno), que corresponde aproximadamente al 10 por ciento del área útil; y que se halla circunscrito dentro de los siguientes: **Sector Uno:** NORTE.- Con lotes números 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, de propiedad de la urbanización en una extensión de sesenta y



ocho metros en parte; y, en otra con pasaje de propiedad de la urbanización en una extensión cuatro punto cero cinco metros; SUR.- Con propiedad del señor Bayardo Maldonado, en una extensión de setenta y dos punto cero cinco metros; ESTE.- Con propiedad del señor Julio Maldonado, en una extensión de nueve punto cuarenta y nueve metros OESTE.- Con calle B en una extensión de nueve punto cuarenta y nueve metros; **Sector dos:** NORTE.- Con calle A en una extensión de sesenta y cuatro punto cuarenta y nueve metros; SUR.- Con propiedad de Julio Maldonado, en una extensión de sesenta y cuatro punto cuarenta y nueve metros; ESTE.- Con área de afectación de vía (Panamericana Norte), en una extensión de dos punto treinta y dos metros OESTE.- Con Pasaje en una extensión de dos punto cuarenta y cinco metros.

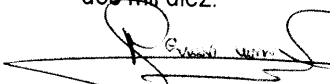
El área verde que consta en los planos será para uso de la urbanización y de los moradores del cantón Cayambe.

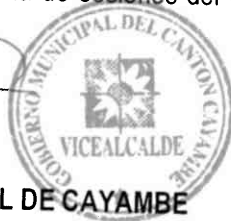
**ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.-** Para aquellos aspectos que no estén específicamente señalados en esta ordenanza, se observará subsidiariamente la Ordenanza que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresiva

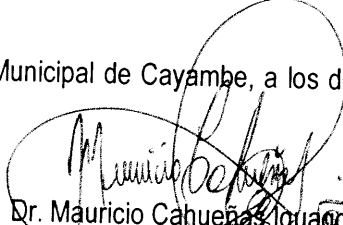
**ARTICULO DÉCIMO TERCERO.-** Sancionada la presente Ordenanza, elévese a escritura pública en el contrato de urbanización y remítase dos ejemplares al Notario y registrador de la propiedad del Cantón, junto con copias del plano de la urbanización, remítase así mismo copias de esta ordenanza a los departamentos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

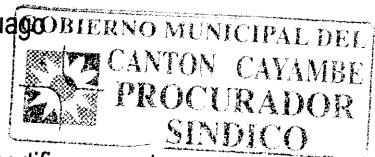
**ARTICULO DÉCIMO CUARTO.-** Declárese zona urbana del Cantón Cayambe a todo el sector que comprende la urbanización "El Río".

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Cayambe, a los doce días del dos mil diez.

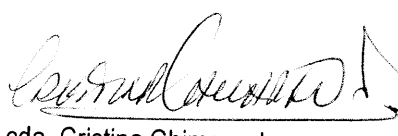
  
William Perugachi  
VICEALCALDE  
GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE



  
Dr. Mauricio Cahueñas Iguaco  
PROCURADOR SINDICO



**RAZÓN.-** Cristina Chimarro, secretaria del Concejo Cantonal de Cayambe, certifica que la presente Ordenanza fue discutida en Sesión Ordinaria del cinco de abril del 2010 y aprobada en Sesión Ordinaria del doce de abril del 2010.

  
Lcda. Cristina Chimarro I.  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



# GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

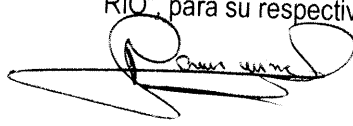
TEL. 2360 052 – Ext. 145 Fax: 2360 441

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO

Web: [www.municipiocayambe.gov.ec](http://www.municipiocayambe.gov.ec)

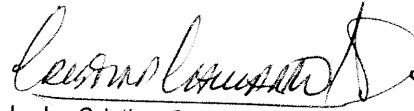
CAYAMBE – ECUADOR

En Cayambe, a los trece días del mes de abril del año 2010, al tenor de lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, remitimos en tres ejemplares, al señor Alcalde del Gobierno Municipal de Cayambe Ordenanza de Creación de la Urbanización denominada "EL RIO", para su respectivo trámite.



William Perugachi  
VICEALCALDE

GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE



Lcda. Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



En Cayambe, a los trece días del mes de abril del año 2010, habiéndose recibido tres ejemplares de Ordenanza de Creación de la Urbanización denominada "EL RIO", suscrito por el Alcalde y Secretaria del Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO**, expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía.



Ing. Diego Bonifaz Andrade  
ALCALDE

GOBIERNO MUNICIPAL DE CAYAMBE

