

ORDENAZA No. 36 SG-CMC

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN CAYAMBE

CONSIDERANDO:

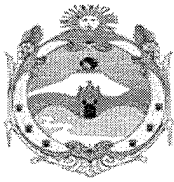
Que, De conformidad a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Artículo 57.- **Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde.- literal a)** “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno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



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

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 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.

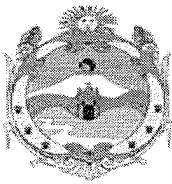
Que, La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia.

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 en 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



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

integral, como la programación por etapas, cuenten con la aprobación previa y expresa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón 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 subdivida 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.

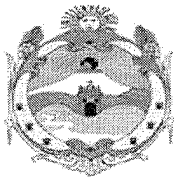
Que, En la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano respecto a la Ejecución de Programas y Proyectos habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva, señala: “Para efectos de esta Ordenanza, se denomina programas o proyectos habitacionales de interés social a aquellos que tengan por objeto la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda, que cumplan los parámetros establecidos en la presente Ordenanza y que estén orientados a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios-bajos de la población urbana del Cantón.

Que, Para este fin, el Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Cayambe, declara como “Proyectos de Vivienda de Interés Social” a aquellos que cumplan con las normas y especificaciones establecidas en la presente Ordenanza y sus anexos y que se ejecuten en las áreas establecidas en la planeación territorial aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cayambe, estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales que pueden ser ejecutadas bajo la modalidad de Urbanización o vivienda de carácter progresivo, con la dirección técnica y responsabilidad de un profesional competente.

Que, En la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, señala: “Los criterios de evolución, desarrollo y ejecución de carácter progresivo, contemplan la realización de los siguientes tipos de programas o proyectos habitacionales”

Programa o Proyecto de Urbanización y Vivienda Progresivas: Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización, establecidas en esta Ordenanza, por etapas claramente determinadas y el desarrollo de soluciones habitacionales. Este tipo de acciones permitirá la dotación de servicios y programará la ejecución y desarrollo del resto de niveles de urbanización y vivienda en etapas posteriores, bajo la gestión mancomunada de los propios usuarios, supeditándose en todo caso a la supervisión de la Municipalidad y de las correspondientes entidades prestadoras de los servicios públicos.

Que, La Dirección de Desarrollo Territorial y la Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cayambe, mediante Trámite interno No 8949, de fecha 28 de Agosto del 2012, emite **INFORME FAVORABLE**, para la aprobación del Proyecto definitivo de la Urbanización “**LA ESTACIÓN DE ASCÁZUBI**”,



Que, la Comisión de Planificación del Gobierno Municipal mediante informe No.9346, de fecha 11 de septiembre del 2012, basado en el informe de la Dirección de Desarrollo Territorial y la Jefatura de Administración Urbana y Rural del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cayambe, emite el informe favorable para que se apruebe el Proyecto Definitivo.

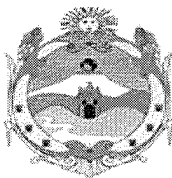
Que, En Sesión Ordinaria de fecha trece de septiembre del dos mil doce, la Corporación Edilicia aprueba por unanimidad el Proyecto definitivo de la Urbanización “**LA ESTACIÓN DE ASCAZUBI**”.

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 ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “LA ESTACIÓN DE ASCAZUBI”

ARTÍCULO PRIMERO.- Autorizar la creación de la Urbanización denominada “**LA ESTACIÓN DE ASCAZUBI**”, para destinarla a la implantación de 31 LOTES, de promedio, que servirán única y exclusivamente para vivienda, de conformidad a los planos adjuntos. Urbanización que se encuentra ubicada en la Parroquia de Ascázubi, cantón Cayambe, Provincia de Pichincha, propiedad que fue adquirida mediante compra venta, por parte de los señores: Edwin Bayardo Bastidas Chulde, Edison Fernando López Chalán, José Germán Quizhpe Bravo, José Francisco Sandoval Anrrango, Alexandra Enriqueta Gamboy Gamboy, Carlos Alberto Saa Valencia, Manuel Yanchaguano Aymacaña, Nelson Fabián Tulcán Quistial, Luís Alejandro Calderón Suárez, Francisco Leonel Rodríguez Paredes, Galo Edmundo Calderón Suárez, Juan Miguel Guamán Ipiales, Miguel Ángel Tulcán Guevara, Kleber Carlín Basurto Mendoza, Jacinto Nemecio Macias Giler, Isabel Pillajo Chasipanta, Jimmy Marcial Chávez Castillo, María del Carmen Pinenla Lanchimba, Luis Gonzalo Chisaguano Sangucho, Nelson Octavio Llerena, Ana Luisa Ortega Bernal, Bélgica Leonor Fonseca Barrera, Gloria María Moreta Moreta, Hortensia María Pereira Arteaga, José Oswaldo Pereira Arteaga, María Blanca Ríos Quishpe, Isabel Pillajo Chasipanta, a los cónyuges señores Segundo Alirio Bastidas Hernández, Zoila Narcisa Quizhpe Bravo y Rober Marcelo Mejía Calpa, Ruth Elizabeth Loza Galindo, mediante escritura pública, celebrada el veinte y seis de noviembre del dos mil siete en la Notaría Vigésimo Séptimo, e inscrita el diez de Diciembre del dos mil siete, de una superficie de NUEVE MIL CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, y que se encuentra compuesto por una casa y terreno y dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo, comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE: con calle Pública, en una extensión de noventa y siete metros con veinte y nueve centímetros (97,29m); POR EL SUR: con terrenos del señor Elías Robalino, con tapia medianera, en una extensión de cuarenta y un



metros; (41m) POR EL ESTE: Con calle Pública, en una extensión de noventa y siete metros con veinte y nueve centímetros (97.29 m); y, POR EL OESTE: En una extensión de sesenta y nueve metros en una parte terreno de Carmelina Cadena con Cabuyos al medio y en otra terreno del mismo señor Elías Robalino con quien hará una cerca medianera.- 2).- Los linderos de los dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo son: AL NORTE.- Con callejón Público; al SUR, con terreno de la señora Isolina Viuda de Galarza en parte y en otra con terreno de Camila Cadena; por el ESTE y OESTE; calle Pública. 3) En el citado documento no se hace constar la superficie del predio la misma que de conformidad con el plano que se adjunta como documento habilitante es de nueve mil cuarenta y ocho metros cuadrados (9.048 m²) siendo la totalidad del bien inmueble que adquirieron los vendedores.

CUADRO GENERAL DE AREAS

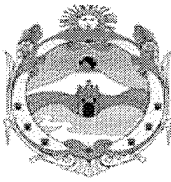
	CUADRO DE DATOS	ÁREA M2.
1	ÁREA DEL LOTE DE TERRO	9.000,48 M2
2	ÁREA UTIL	6.187.52 M2
3	NUMERO DE LOTES	31,00
4	ÁREA DE VIAS	1.269.11 M2
5	ÁREA DE PASAJES	322.67 M2
6	ÁREA RECRATIVA COMUNAL	1.079.98 M2
7	ÁREA AFECTACIÓN CALLE IMBABURA	141.20 M2

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 lo que determina el Art. 41 de la “Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano sancionada con fecha 3 de octubre del 2006”, y el Art. 8 de la Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva, 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, mejoramiento de la superficie de rodadura,
- e) Suscribir el convenio de Agua Potable con la Empresa EMAPAAC-EP, 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.

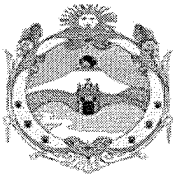
Los gastos que demanden realizar las conexiones domiciliarias tanto de agua potable como de electricidad, correrá de la entidad Urbanizadora.

ARTÍCULO CUARTO.- La construcción de edificaciones nuevas, 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) Hacer cumplir la presente Ordenanza, así como Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano, sancionada el 3 de octubre del 2006 y lo establecido en la Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Programas y Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresiva
- 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:

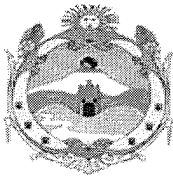
- a) Inspección y control de cumplimiento de los estudios y aplicación de ordenanzas vigentes
- b) Control de vía pública
- c) Atención a denuncias
- d) Inspecciones ambientales y de control sanitario
- e) Control de predios sin cerramiento, obras nuevas, solares no edificados, ampliaciones o remodelaciones, 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 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 N0 1, 6 Y 7; 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.- El Urbanizador podrá extender escrituras a nombre de los beneficiarios, previa autorización del Concejo Municipal de Cayambe, debidamente respaldado por el informe del Departamento de Planificación, en el cumplimiento de las obras de infraestructura por parte del urbanizador, en la etapa a transferirse el dominio.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO.- Previo a la aprobación de esta ordenanza, el urbanizador entregará mediante escritura pública a nombre del Gobierno Municipal de



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

Cayambe, el área comunal o área verde, en una superficie de 1.079.98 metros cuadrados, que corresponde aproximadamente al 10 por ciento del área útil.

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

ARTICULO DÉCIMO TERCERO.- Para aquellos aspectos que no estén específicamente señalados en esta ordenanza, se observará subsidiariamente la Ordenanza Codificatoria de Ordenamiento Urbano.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO.- 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 QUINTO.- Declárese zona urbana del Cantón Cayambe a todo el sector que comprende la urbanización **“LA ESTACIÓN”**

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

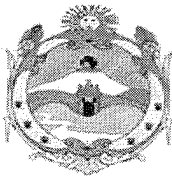

William Perugachi C.
ALCALDE.
GAD MUNICIPAL
DEL CANTON CAYAMBE


Cristina Chimarro I.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Que la presente LA ORDENANZA DE LA URBANIZACIÓN DENOMINADA “LA ESTACIÓN DE ASCÁZUBI”, fue aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria del 26 de Junio del 2013 y en segundo debate en la Sesión Ordinaria del 08 de Agosto del año dos mil trece.


Cristina Chimarro I.
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

Cristina Chimarro I., Secretaria General del Concejo.- Cayambe, a los nueve días del mes de Agosto 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.



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

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



ALCALDÍA DE CAYAMBE.- Cayambe, a nueve días del mes de Agosto 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 nueve días del mes de Agosto del año dos mil trece.

Cristina Chimarro I.

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

