

ORDENANZA No. 001-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, es indispensable la regulación y organización del uso y de la ocupación del suelo en el cantón Rumiñahui, el cual con el transcurso del tiempo viene experimentando un acelerado crecimiento poblacional que requiere de normas que regulen y organicen el uso y ocupación del suelo.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales competencias exclusivas, dentro de las cuales se establece la facultad del Concejo Municipal para aprobar ordenanzas municipales relacionadas con procesos de urbanización del suelo, al amparo de lo cual se propone el proyecto de ordenanza de creación de la Urbanización San Pablo", cuyo objeto es urbanizar el predio con clave catastral número cero ocho cero tres cero cinco cero uno cinco cero cero cero (080305015000) ubicado en el barrio Gavilanez de la parroquia Sangolquí del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.

La urbanización del predio antes señalado es un sueño de 107 familias que buscan desde hace varios años hacerlo realidad, se basa en la necesidad de tener una vivienda propia en condiciones de dignidad, es decir con acceso a todos los servicios básicos, para lo cual las familias se han organizado para lograr dicho objetivo, es así que una vez que se ha dado cumplimiento a las especificaciones técnicas y a los requerimientos legales que para el efecto ha solicitado el Gobierno Municipal del Cantón Rumiñahui, en cumplimiento de las ordenanzas municipales, los propietarios del predio con clave catastral No. 080305015000 requieren la aprobación del proyecto de Ordenanza de creación de la Urbanización San Pablo.

Por otra parte, conforme lo establecido en la Disposición General Sexta de la Ordenanza No. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui, es necesario que la Ordenanza de creación de la Urbanización San Pablo se apruebe dentro del transcurso de un año, contado a partir de la publicación en Registro Oficial de la Ordenanza No. 002-2021, es decir, a partir del 31 de mayo de 2021, a fin de dar estricto cumplimiento a dicha disposición. La urbanización "San Pablo" se implantará en el lote de terreno con clave catastral 080305015000, de propiedad del señor Juan Carlos Narváez Criollo y otros, habiéndose facultado al señor Juan Carlos Narváez Criollo para que comparezca a favor de los demás propietarios en calidad de mandatario para que realice todos los actos administrativos y legales para la aprobación de la Ordenanza de creación de la referida Urbanización.

La urbanización San Pablo cuenta con el proyecto definitivo legalmente aprobado por parte de la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR, asimismo, cuenta con las áreas verdes y comunitarias como aporte para la municipalidad conforme lo determinan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN RUMIÑAHUI

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "*El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. [...]*"
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador numerales 1 y 2 en concordancia con los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;
- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
- [...] 2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- [...] *En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.*
- Que,** el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "*El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.*";
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la siguiente: *“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,** el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;
- Que,** las letras a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: *“ 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”; (...) 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 artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;
- Que,** el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. (...);
- Que,** el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que: *“(...) 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 a 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. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”;

Que, el artículo 470 del COOTAD, señala: *"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. [...]"*

Que, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: *"(...) 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, verdes y comunales, 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, la disposición transitoria décimo cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que: *"En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al*

valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que, el artículo 2 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: *“Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como por personas naturales o jurídicas privadas.”;*

Que, el artículo 3 numerales 4, 5, 6, 9, y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en relación a los fines de esta ley determinan que: *“(…) 4) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable. 5) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado. 6) Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes. (...) 9) Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.[...] 11.) Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.”;*

Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe que: *“Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de*

soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.”;

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece lo siguiente: “(...) Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico. 3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística. El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.”;

Que, la Disposición General Sexta de la Ordenanza No. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, dispone: "Las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Iguales tratamientos tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso, contarán con un año desde la

publicación en Registro Oficial de esta ordenanza para iniciar obras y culminarlas, de lo contrario caducará la licencia o permiso de construcción."

Que, de conformidad a las disposiciones del artículo 90 de la Ordenanza No. 002-2021 que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, *"En todo fraccionamiento del suelo el propietario está obligado a ceder por una sola vez gratuitamente a favor de la municipalidad el 15% del área útil del lote que se fracciona. [...] Cuando los Fraccionamientos y Urbanizaciones cuenten con el Anteproyecto Aprobado, hasta un máximo de diez años antes de la publicación de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 166 del 21 de enero del 2014, podrán acogerse a este instrumento, siempre y cuando destinen para áreas verdes y comunales mínimo el 10% del área útil a fraccionarse, debiendo compensar en dinero el porcentaje restante, hasta completar el 15 % del área útil del terreno destinado para Áreas Verdes y Comunales. La protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui de la Ordenanza de creación de la Urbanización o de la Resolución Administrativa en el caso de los fraccionamientos, las áreas verdes y comunales incluido el equipamiento comunitario y todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica y telefónico, constituirán títulos de transferencia de dominio a favor de la municipalidad. Dichas áreas no podrán enajenarse de conformidad a lo que establece el artículo 479 del COOTAD.*

Que, el artículo 98 de la referida Ordenanza Municipal dispone la regulación de las áreas verdes y comunales en urbanizaciones y conjuntos habitacionales.

Que, corresponde a los Gobiernos Municipales la regulación del uso y de la ocupación del suelo en su respectiva jurisdicción cantonal, con el objetivo de garantizar una vida digna a sus habitantes en el marco de los derechos y garantías Constitucionales y legales.

Que, mediante el memorando No. GADMUR-DPS-2021-XX-M de 14 de enero de 2022, Procuraduría Síndica remitió al Ejecutivo del GADMUR, el informe jurídico favorable para la aprobación del Proyecto de Ordenanza de Creación de la Urbanización San Pablo.

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales otorgadas en los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN PABLO

Artículo 1.- Predio.- La urbanización "San Pablo", se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número cero ocho cero tres cero cinco cero uno cinco cero cero cero (080305015000) ubicado en el barrio Gavilanez de la parroquia Sangolquí del cantón

Rumiñahui, provincia de Pichincha, lote de terreno signado con el número UNO (1) del Plano de subdivisión del predio denominado Quinta San Pablo.

Artículo 2.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la Urbanización San Pablo, misma que se registrará por los siguientes datos:

- **PROPIETARIOS:** Juan Carlos Narváez Criollo y otros.
- **CLAVE CATASTRAL:** No. 080305015000,
- **DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:** Lote de Terreno signado con el número UNO (1) del Plano de subdivisión del predio denominado Quinta San Pablo
- **UBICACIÓN:** PARROQUIA SANGOLQUÍ-CANTÓN RUMIÑAHUI, BARRIO CARLOS GAVILANEZ.
- **ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA:** 35.110 m².
- **ÁREA DE TERRENO:** SEGÚN INFORME TÉCNICO No. GADMUR-DAC-2019-0003 de 26 de abril de 2019 (Levantamiento topográfico): 34.680.95 m².
- **RESPONSABLE TÉCNICO:** Arq. MARÍA DEL PILAR GUALOTUÑA CHINCHILEMA.
- **REGISTRO SENESCYT:** 1005-02-250955
- **REGISTRO MUNICIPAL:** MR-3604.

Artículo 3.- Área de lotes, vías y espacios verdes.- Los lotes de la urbanización; vías; espacio verde y área total de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR son los siguientes:

CUADRO GENERAL DEL ÁREA Y LINDEROS DEL LOTE A URBANIZAR.				
AREA	LINDERO NORTE	LINDERO SUR	LINDERO ESTE	LINDERO OESTE
34.680,95 M2 100 %	Propiedad Particular. 50,01 m Lote N° 2 155,15 m.	Calle Célica. 124,47 m	Camino de la Libertad Lucas Tipán de la Cruz 217,18 m.	Propiedades Particulares. 217,08 m.

CUADRO DE AREAS	
AREA DE LOTE.	34.680,95 M2
DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN.	137,57 hab./Ha.
DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN.	191,00 hab./Ha.
DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA.	176,16 Viv. / Ha.
DENSIDAD NETA DE VIVIENDA.	126,16 Viv. / Ha.

CUADRO DE AREAS Y COEFICIENTES.		
ESPACIO	%	AREA M2
AREA EN LOTES	65,32	22.653,95
AREA VERDE	7,44	2.580,00
AREA CIRCULACIÓN VEHICULAR	9,95	3.450,13
AREA CIRCULACIÓN PEATONAL	3,90	1.352,00
AFECCIÓN VIAL. (Camino de la Libertad Lucas Tipán de la Cruz, Calle Yantsaza y Proyecto de Vía.)	13,39	4.644,87
AREA TOTAL DEL LOTE.	100,00	34.680,95

RESUMEN DE LOTES	
NUMERO DE LOTES	107 U
TAMAÑO MEDIO DE LOTES	211,71 M2
TAMAÑO MINIMO DE LOTES	194,64 M2

PORCENTAJE AREA UTIL PARA ESPACIOS VERDES.		
ESPACIO	%	AREA M2
AREA UTIL	100,00	25.233,95
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO-2006	10,22	2.580,00
AREA VERDE Y EQUIPAMIENTO-2017	15,00	3.785,09
DIFERENCIA DE AREA A CANCELAR.	4,78	1.205,09

CUADRO DE AREAS Y LINDEROS DE LOS LOTES DE LA URBANIZACIÓN.

El Proyecto de la Urbanización "SAN PABLO" está conformado por 107 lotes, cuyas áreas y linderos se detallan en la siguiente tabla:

CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS DE LOTES					
Nº LOTE	ÁREA m²	LINDERO NORTE	LINDERO SUR	LINDERO ESTE	LINDERO OESTE
1	283.31	22.62m.CON LOTE 2	23.27m. CON CALLE CELICA	9.85m.CON LA CALLE YANTSAZA	15.32m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
2	226.00	22.58m. CON LOTE 3	22.62m. CON LOTE 1	10.00m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00m. CON PROPIEDADES PARTICULARES

3	226.23	22.64m. CON LOTE 4	22.58m. CON LOTE 2	10.00m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
4	223.86	22.12m. CON LOTE 5	22.64m. CON LOTE 3	10.00m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
5	221.70	22.22m. CON LOTE 6	22.12m. CON LOTE 4	10.00m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
6	220.70	21.92m. CON LOTE 7	22.22m. CON LOTE 5	10.00m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
7	218.80	21.84 m. CON LOTE 8	21.92 m. CON LOTE 6	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
8	219.10	21.98 m. CON LOTE 9	21.84 m. CON LOTE 7	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
9	220.00	22.02 m. CON LOTE 10	21.98 m. CON LOTE 8	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
10	219.30	21.84 m. CON LOTE 11	22.02 m. CON LOTE 9	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
11	216.30	21.42 m. CON LOTE 12	21.84 m. CON LOTE 10	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
12	213.60	21.30 m. CON LOTE 13	21.42 m. CON LOTE 11	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES

13	212.50	21.20 m. CON LOTE 14	21.30 m. CON LOTE 12	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
14	211.40	21.08 m. CON LOTE 15	21.20 m. CON LOTE 13	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
15	212.00	21.32 m. CON LOTE 16	21.08 m. CON LOTE 14	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
16	212.15	21.11 m. CON LOTE 17	21.32 m. CON LOTE 15	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
17	211.80	21.25 m. CON LOTE 18	21.11 m. CON LOTE 16	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
18	212.00	21.15 m. CON LOTE 19	21.25 m. CON LOTE 17	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
19	210.75	21.00 m. CON LOTE 20	21.15 m. CON LOTE 18	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA	10.00 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
20	275.27	21.23 m. CON PROYECTO DE VIA	21.00 m. CON LOTE 19	15.62 m. CON LA CALLE YANTSAZA	11.52 m. CON PROPIEDADES PARTICULARES
21	232.89	20.00 m. CON LOTE 22	20.77 m. CON CALLE CELICA	9.32 m. CON LOTE 26	14.91 m. CON LA CALLE YANTSAZA
22	200.00	20.00 m. CON LOTE 23	20.00 m. CON LOTE 21	10.00 m. CON LOTE 26	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA



23	200.00	20.00 m. CON LOTE 24	20.00 m. CON LOTE 22	10.00 m. CON LOTE 26	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
24	200.00	20.00 m. CON LOTE 25	20.00 m. CON LOTE 23	10.00 m. CON LOTE 27	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
25	200.00	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL A	20.00 m. CON LOTE 24	10.00 m. CON LOTE 27	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
26	252.45	9.00 m. CON LOTE 27	9.35 m. CON CALLE CELICA	26.78 m. CON LOTE 28	9.32 m. CON LOTE 21
					10.00 m. CON LOTE 22
					10.00 m. CON LOTE 23
27	200.00	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL A	9.00 m. CON LOTE 26	10.00 m. CON LOTE 30	10.00 m. CON LOTE 24
			1.00 m. CON LOTE 28	10.00 m. CON LOTE 31	10.00 m. CON LOTE 25
28	253.80	1.00 m. CON LOTE 27	10.38 m. CON CALLE CELICA	23.98 m. CON LOTE 29	26.78 m. CON LOTE 26
		9.00 m. CON LOTE 30			
29	244.13	11.00 m. CON LOTE 30	11.42 m. CON CALLE CELICA	20.89 m. CON LA CALLE A	23.98 m. CON LOTE 28
30	200.00	20.00 m. CON LOTE 31	9.00 m. CON LOTE 28	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 27
			11.00 m. CON LOTE 29		
31	200.00	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL A	20.00 m. CON LOTE 30	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 27
32	200.00	20.00	20.00	10.00	10.00



		m. CON LOTE 33	m. CON PASAJE PEATONAL A	m. CON LOTE 36	m. CON LA CALLE YANTSAZA
33	200.00	20.00 m. CON LOTE 34	20.00 m. CON LOTE 32	10.00 m. CON LOTE 36	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
34	200.00	20.00 m. CON LOTE 35	20.00 m. CON LOTE 33	10.00 m. CON LOTE 37	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
35	194.64	20.00 m. CON LA CALLE B	20.00 m. CON LOTE 34	10.00 m. CON LOTE 37	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
36	200.00	10.00 m. CON LOTE 37	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL A	10.00 m. CON LOTE 38	10.00 m. CON LOTE 32
				10.00 m. CON LOTE 39	10.00 m. CON LOTE 33
37	200.00	10.00 m. CON LA CALLE B	10.00 m. CON LOTE 36	10.00 m. CON LOTE 40	10.00 m. CON LOTE 34
				10.00 m. CON LOTE 41	10.00 m. CON LOTE 35
38	200.00	20.00 m. CON LOTE 39	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL A	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 36
39	200.00	20.00 m. CON LOTE 40	20.00 m. CON LOTE 38	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 36
40	200.00	20.00 m. CON LOTE 41	20.00 m. CON LOTE 39	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 37
41	198.66	20.00 m. CON LA CALLE B	20.00 m. CON LOTE 40	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 37
42	194.64	20.00 m. CON LOTE 43	20.00 m. CON LA CALLE B	10.00 m. CON LOTE 48	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA

43	200.00	20.00 m. CON LOTE 44	20.00 m. CON LOTE 42	10.00 m. CON LOTE 48	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
44	200.00	20.00 m. CON LOTE 45	20.00 m. CON LOTE 43	10.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
45	200.00	20.00 m. CON LOTE 46	20.00 m. CON LOTE 44	10.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
46	200.00	20.00 m. CON LOTE 47	20.00 m. CON LOTE 45	10.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
47	200.00	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL B	20.00 m. CON LOTE 46	10.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
48	200.00	10.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON LA CALLE B	10.00 m. CON LOTE 49	10.00 m. CON LOTE 42
				10.00 m. CON LOTE 50	10.00 m. CON LOTE 43
49	198.66	20.00 m. CON LOTE 50	20.00 m. CON LA CALLE B	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 48
50	200.00	20.00 m. CON AREA COMUNAL A	20.00 m. CON LOTE 49	10.00 m. CON LA CALLE A	10.00 m. CON LOTE 48
51	200.00	20.00 m. CON LOTE 52	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL B	10.00 m. CON LOTE 54	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
52	200.00	20.00 m. CON LOTE 53	20.00 m. CON LOTE 51	10.00 m. CON LOTE 54	10.00 m. CON LA CALLE YANTSAZA
53	220.35	16.35 m. CON PROYECTO DE VIA	20.00 m. CON LOTE 52	13.25 m. CON LOTE 55	5.04 m. CON LA CALLE YANTSAZA



54	200.00	10.00 m. CON LOTE 55	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL B	10.00 m. CON LOTE 56	10.00 m. CON LOTE 51
				10.00 m. CON LOTE 57	10.00 m. CON LOTE 52
55	238.48	16.34 m. CON PROYECTO DE VIA	10.00 m. CON LOTE 54	16.56 m. CON LOTE 58	13.25 m. CON LOTE 53
			6.00 m. CON LOTE 57		
56	200.00	20.00 m. CON LOTE 57	20.00 m. CON AREA COMUNAL A	10.00 m. CON CALLE A	10.00 m. CON LOTE 54
57	200.00	6.00 m. CON LOTE 55	20.00 m. CON LOTE 56	10.00 m. CON CALLE A	10.00 m. CON LOTE 54
		14.00 m. CON LOTE 58			
58	243.60	14.30 m. CON PROYECTO DE VIA	14.00 m. CON LOTE 57	19.46 m. CON CALLE A	16.56 m. CON LOTE 55
59	206.14	9.50 m. CON LOTE 61	9.86 m. CON CALLE CELICA	21.44 m. CON LOTE 60	24.08 m. CON CALLE A
60	209.53	10.50 m. CON LOTE 61	10.91 m. CON CALLE CELICA	18.47 m. CON LOTE 67	21.44 m. CON LOTE 59
61	200.00	20.00 m. CON LOTE 62	9.50 m. CON LOTE 59	10.00 m. CON LOTE 67	10.00 m. CON CALLE A
			10.50 m. CON LOTE 60		
62	200.00	20.00 m. CON LOTE 63	20.00 m. CON LOTE 61	0.95 m. CON LOTE 67	10.00 m. CON CALLE A
				9.05 m. CON LOTE 68	



63	200.00	20.00 m. CON LOTE 64	20.00 m. CON LOTE 62	2.95 m. CON LOTE 68	10.00 m. CON CALLE A
				7.05 m. CON LOTE 69	
64	200.00	20.00 m. CON LOTE 65	20.00 m. CON LOTE 63	2.45 m. CON LOTE 69	10.00 m. CON CALLE A
				7.55 m. CON LOTE 70	
65	200.00	20.00 m. CON LOTE 66	20.00 m. CON LOTE 64	0.95 m. CON LOTE 70	10.00 m. CON CALLE A
				9.05 m. CON LOTE 71	
66	198.66	20.00 m. CON CALLE B	20.00 m. CON LOTE 65	10.00 m. CON LOTE 71	10.00 m. CON CALLE A
67	257.36	15.10 m. CON LOTE 68	3.15 m. CON CALLE CELICA	30.88 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	18.47 m. CON LOTE 60
					10.00 m. CON LOTE 61
					0.95 m. CON LOTE 62
68	213.96	20.56 m. CON LOTE 69	15.10 m. CON LOTE 67	13.18 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	9.05 m. CON LOTE 62
					2.95 m. CON LOTE 63
69	215.89	24.89 m. CON LOTE 70	20.56 m. CON LOTE 68	10.44 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	7.05 m. CON LOTE 63
					2.45 m. CON LOTE 64
70	227.78	10.50 m. CON LOTE 71	24.89 m. CON LOTE 69	9.34 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD	7.55 m. CON LOTE 64
		10.50 m.			0.95 m.

		CON LOTE 72 7.75 m. CON LOTE 73		LUCAS TIPAN	CON LOTE 65
71	200.03	10.50 m. CON CALLE B	10.50 m. CON LOTE 70	19.05 m. CON LOTE 72	9.05 m. CON LOTE 65 10.00 m. CON LOTE 66
72	200.03	10.50 m. CON CALLE B	10.50 m. CON LOTE 70	19.05 m. CON LOTE 73	19.05 m. CON LOTE 71
73	228.88	16.75 m. CON CALLE B	7.75 m. CON LOTE 70	21.07 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	19.05 m. CON LOTE 72
74	198.66	20.00 m. CON LOTE 75	20.00 m. CON CALLE B	10.00 m. CON LOTE 78	10.00 m. CON CALLE A
75	200.00	20.00 m. CON LOTE 76	20.00 m. CON LOTE 74	10.00 m. CON LOTE 79	10.00 m. CON CALLE A
76	200.00	20.00 m. CON LOTE 77	20.00 m. CON LOTE 75	10.00 m. CON LOTE 80	10.00 m. CON CALLE A
77	200.00	20.00 m. CON AREA COMUNAL B	20.00 m. CON LOTE 76	10.00 m. CON LOTE 81	10.00 m. CON CALLE A
78	200.00	20.00 m. CON LOTE 79	20.00 m. CON CALLE B	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 74
79	200.00	20.00 m. CON LOTE 80	20.00 m. CON LOTE 78	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 75
80	200.00	20.00 m. CON LOTE 81	20.00 m. CON LOTE 79	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 76
81	200.00	20.00 m. CON AREA COMUNAL B	20.00 m. CON LOTE 80	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 77

82	200.00	20.00 m. CON LOTE 83	20.00 m. CON AREA COMUNAL B	10.00 m. CON LOTE 86	10.00 m. CON CALLE A
83	200.00	11.00 m. CON LOTE 84	20.00 m. CON LOTE 82	10.00 m. CON LOTE 87	10.00 m. CON CALLE A
		9.00 m. CON LOTE 85			
84	200.28	11.10 m. CON PROYECTO DE VIA	11.00 m. CON LOTE 83	19.32 m. CON LOTE 85	17.80 m. CON CALLE A
85	200.09	10.09 m. CON PROYECTO DE VIA	9.00 m. CON LOTE 83	20.70 m. CON LOTE 88	19.32 m. CON LOTE 84
			1.00 m. CON LOTE 87		
86	200.00	20.00 m. CON LOTE 87	20.00 m. CON AREA COMUNAL B	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 82
87	200.00	1.00 m. CON LOTE 85	20.00 m. CON LOTE 86	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	10.00 m. CON LOTE 83
		9.50 m. CON LOTE 88			
		9.50 m. CON LOTE 89			
88	198.55	9.51 m. CON PROYECTO DE VIA	9.50 m. CON LOTE 87	21.10 m. CON LOTE 89	20.70 m. CON LOTE 85
89	199.36	9.50 m. CON PROYECTO DE VIA	9.50 m. CON LOTE 87	20.84 m. CON PASAJE PEATONAL C	21.10 m. CON LOTE 88
90	233.10	21.45 m. CON LOTE 91	17.73 m. CON CALLE B	12.56 m. CON CAMINO DE LA	12.00 m. CON PASAJE PEATONAL C



				LIBERTAD LUCAS TIPAN	
91	211.46	25.54 m. CON LOTE 92	21.45 m. CON LOTE 90	9.89 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	9.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
92	248.40	20.00 m. CON LOTE 93	25.54 m. CON LOTE 91	9.90 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	9.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
		9.66 m. CON LOTE 96			
93	200.00	20.00 m. CON LOTE 94	20.00 m. CON LOTE 92	10.00 m. CON LOTE 96	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
94	200.00	20.00 m. CON LOTE 95	20.00 m. CON LOTE 93	8.00 m. CON LOTE 96	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
				2.00 m. CON LOTE 97	
95	200.00	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL D	20.00 m. CON LOTE 94	10.00 m. CON LOTE 97	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
96	247.68	17.86 m. CON LOTE 97	9.66 m. CON LOTE 92	19.78 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	10.00 m. CON LOTE 93
					8.00 m. CON LOTE 94
97	247.01	23.32 m. CON PASAJE PEATONAL D	17.86 m. CON LOTE 96	13.18 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	2.00 m. CON LOTE 94
					10.00 m. CON LOTE 95
98	200.00	20.00 m. CON LOTE 99	20.00 m. CON PASAJE PEATONAL D	10.00 m. CON LOTE 102	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL C
99	200.00	10.00 m. CON LOTE 100	20.00 m. CON LOTE 98	10.00 m. CON LOTE 102	10.00 m. CON PASAJE

		10.00 m. CON LOTE 101			PEATONAL C
100	238.07	10.08 m. CON PROYECTO DE VIA	10.00 m. CON LOTE 99	23.13 m. CON LOTE 101	24.37 m. CON PASAJE PEATONAL C
101	224.50	10.09 m. CON PROYECTO DE VIA	10.00 m. CON LOTE 99	21.77 m. CON LOTE 103	23.13 m. CON LOTE 100
102	200.00	10.00 m. CON LOTE 103	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL D	12.00 m. CON LOTE 104	10.00 m. CON LOTE 98
				8.00 m. CON LOTE 105	10.00 m. CON LOTE 99
103	210.55	10.10 m. CON PROYECTO DE VIA	10.00 m. CON LOTE 102	2.00 m. CON LOTE 105	21.77 m. CON LOTE 101
				18.34 m. CON LOTE 106	
104	224.10	21.28 m. CON LOTE 105	16.07 m. CON PASAJE PEATONAL D	13.08 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	12.00 m. CON LOTE 102
105	230.25	12.00 m. CON LOTE 106	21.28 m. CON LOTE 104	10.59 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	8.00 m. CON LOTE 102
		12.77 m. CON LOTE 107			2.00 m. CON LOTE 103
106	210.12	12.11 m. CON PROYECTO DE VIA	12.00 m. CON LOTE 105	16.70 m. CON LOTE 107	18.34 m. CON LOTE 103
107	234.44	17.00 m. CON PROYECTO DE VIA	12.77 m. CON LOTE 105	16.50 m. CON CAMINO DE LA LIBERTAD LUCAS TIPAN	16.70 m. CON LOTE 106

AREA COMUNAL A	1380	10.00 m. CON PASAJE PEATONAL B	10.00 m. CON LOTE 48	46.00 m. CON CALLE A	10.00 m. CON LOTE 44
					10.00 m. CON LOTE 45
					10.00 m. CON LOTE 46
		20.00 m. CON LOTE 56	20.00 m. CON LOTE 50		10.00 m. CON LOTE 47
					6.00 m. CON PASAJE PEATONAL B
AREA COMUNAL B	1200	20.00 m. CON LOTE 82	20.00 m. CON LOTE 77	30.00 m. CON PASAJE PEATONAL C	30.00 m. CON CALLE A
		20.00 m. CON LOTE 86	20.00 m. CON LOTE 81		

Artículo 4.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.- La urbanización San Pablo” se acoge a las disposiciones del artículo 90 de la Ordenanza Municipal No. 002-2021, toda vez que según el informe técnico No. GADMUR-DPT-2021-022 de 06 de agosto de 2021, el anteproyecto de la urbanización San Pablo” fue aprobado por la Dirección de Planificación en el año 2006 (laminas 1 y 3); y, 2007 (lamina 2), en razón de lo cual los urbanizadores entregan al GADMUR como aporte de áreas verdes y comunales el 10.22% del total del área a urbanizarse, compensando al Gobierno Municipal de Rumiñahui en dinero el 4.78% del porcentaje que falta para completar el área verde conforme lo determina el artículo 90 de la Ordenanza Municipal No. 002-2021 dando así cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.

Los propietarios de la urbanización transfieren a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui como aporte de área verde y comunal el 10.22% del total del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de 2.580,00 m², al cual se le incluyen todas las instalaciones de servicios públicos y el equipamiento comunitario, conforme lo establece el artículo 90 de la Ordenanza Municipal No. 002-2021, y los planos adjuntos al expediente, mismos que contienen los siguientes datos técnicos:

Área verde y de equipamiento comunal:

Ubicación: Urbanización San Pablo”
Superficie total: 2.580m²

Área Comunal "A"

Área m² 1.380

Linderos:

Norte: 10.00 m Con Pasaje Peatonal "B".

Sur: 10.00 m Con Lote 48

Este: 46.00 m Con Calle "A"

Oeste: En 10.00 m Con Lote 44

En 10.00 m Con Lote 45.

En 10.00 m Con Lote 46.

En 10.00 m Con Lote 47.

En 6.00 m Con Pasaje Peatonal "B".

Área Comunal "B"

Superficie: 1200m

Norte: 20.00 m con Lote No. 82; y, en 20.00 m con Lote No. 86.

Sur: En 20.00 m con Lote No.77; y, en 20.00 m con Lote 81.

Este: En 30.00 m con Pasaje Peatonal "C".

Oeste: En 30 m con Calle "A"

Artículo 5.- Indivisibilidad.- Los lotes de la Urbanización San Pablo, serán indivisibles y en consecuencia no serán susceptibles de subdivisiones futuras; condición que se incorpora en las escrituras de transferencia de dominio; en la inscripción del Registro de la Propiedad; en las fichas catastrales y en los respectivos certificados de normas particulares.

Artículo 6.- Caudal medio.- Los derechos de dotación o conexión de los servicios de agua potable así como de alcantarillado deberán sujetarse a la Ordenanza Municipal de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado vigente. El consumo medio anual según el informe técnico de la Dirección de Agua Potable, contenido en el oficio No. GADMUR-DAPAC-2017-0754 de 08 de mayo de 2017, es de 1.86 l/s; consumo máximo diario es de 1.5 l/s, la tubería a utilizarse será la autorizada de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas aprobadas; en todas las demás disposiciones como derechos de acometida de medidores de agua potable, derechos de acometida de agua potable y alcantarillado se sujetarán a los planos, especificaciones técnicas, disposiciones legales, ordenanzas y reglamentos vigentes y demás normativa conexas.

Artículo 7.- Plazo de Ejecución de Obras de Infraestructura.- La totalidad de las obras de infraestructura serán ejecutadas bajo exclusiva responsabilidad y a costa de los urbanizadores dentro de los plazos previstos en el cronograma de obras elaborado por los mismos y que forma parte de la presente ordenanza.

Las obras de infraestructura se ejecutaran en las siguientes etapas:

- a) **PRIMERA ETAPA.**- Las obras de infraestructura de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica y red telefónica, se encuentran ejecutadas por lo que la municipalidad procederá a la recepción de estas obras de conformidad con las disposiciones legales vigentes, a fin de garantizar los derechos de sus habitantes.
- b) **SEGUNDA ETAPA.**- Los bordillos, adoquinado de las vías e instalación de los sumideros de agua lluvia, instalaciones de acometidas de agua potable, se construirán de conformidad con el cronograma valorado de obras de infraestructura que forma parte de la presente ordenanza y que se detalla a continuación:
1. Una vez inscrita la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad los urbanizadores construirán las vías que conforman la Urbanización San Pablo en los términos que establece el cronograma valorado de obras que forma parte de la presente Ordenanza.
 2. Hasta el 30 de noviembre del año 2022 se construirá el adoquinado de las calles que forman parte de la Urbanización San Pablo.
 3. Hasta el 30 de mayo del año 2023 se construirán las veredas de la urbanización.
- c) **TERCERA ETAPA:** La construcción del equipamiento comunitario y áreas verdes de la Urbanización San Pablo se realizará de acuerdo a lo descrito a continuación:
1. Hasta el 30 de noviembre del año 2023 se construirá el Equipamiento de las áreas verdes de la Urbanización.
 2. Hasta el 30 de octubre del año 2024 se construirá el Equipamiento comunitario de la Urbanización.

La Urbanización San Pablo, de acuerdo con las disposiciones del artículo 48 del Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios, cuenta con la instalación de los hidrantes, mismos que se han inspeccionado y aprobado por parte del Cuerpo de Bomberos de Rumiñahui.

La totalidad de las obras de infraestructura se ejecutarán según el cronograma valorado de obras presentado por los urbanizadores esto es hasta octubre del año 2024; plazo que se contará a partir de la fecha de inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui.

Artículo 8.- Garantía para la ejecución de las obras de urbanización. - Como garantía para la terminación de las obras de la urbanización San Pablo quedan hipotecados y con prohibición de enajenar a favor del GADMUR hasta que se construya la totalidad de las obras de urbanización, incluidas las de equipamiento comunitario y áreas verdes, los siguientes lotes:

#	LOTE	NOMINA DE SOCIOS	LOTES HIPOTECADOS
---	------	------------------	-------------------

1	43	ARELLANO VALDEZ INES PILAR	1
2	102	BONILLA CAMINO ÁNGEL MESÍAS	1
3	18	BRITO ROJAS DAVID	1
4	35	CAIZA DE LA CRUZ MAYRA PATRICIA	1
5	48	CAMACHO GUALOTUÑA SILVIA SUSANA	1
6	103	CANTICUS PASCAL FANNY DEL CARMEN	1
7	19	CHIMBA CHICAIZA CARLOS ENRIQUE	1
8	72-73	CIFUENTES PINTO ANA DEL CARMEN	2
9	33	COLCHA COLCHA TELMO ORFILIO	1
10	2	CONTERÓN TOAPAXI LUIS OMAR	1
11	44	ESPINOSA ARMAS MARCO ANTONIO	1
12	90-91	GARRIDO TAMAYO RITA CRISTINA	2
13	105	GARZON NARANJO LIZ MAGALY	1
14	81	HARO SIMBAÑA JAIME ORLANDO	1
15	61	JÁCOME CALI DIANA ELISA	1
16	62	JÁCOME CALI TERESA LIZETH	1
17	63	JAGUACO QUISHPE JENNY PAULINA	1
18	67	LOGACHO GUALOTUÑA MARÍA AUGUSTA	1
19	10/11.	MARTÍNEZ SILVA ANGEL GENARO	2
20	96	MORALES ACHIG BLANCA BERÓNICA	1
21	52	MORALES AMAYA PABLO MAURICIO	1
22	70	MURILLO MERO POMERIO ATANACIO	1
23	57	NÚÑEZ LOGACHO WASHINGTON IVÁN	1
24	99	ORTIZ MORALES MARIANA DEL ROSARIO	1
25	93	PILCO YÉPEZ MARLENE AURORA	1
26	37	PONCE CHUQUIÁN HOLGER RAÚL	1
27	25	PULLAS SÁNCHEZ MAYRA JACQUELINE	1
28	9	QUIROZ PÉREZ JORGE AMABLE	1
29	27	SANGOLUISA SAQUINGA FAUSTO ROMÁN	1

30	78	TIPÁN AMAQUIÑA MARCIA AMPARO	1
31	15	VELASTEGUI ABARCA LUZ ELIZABETH	1
32	23	YÁNEZ JOSÉ IGNACIO	1
33	77	URBANIZACION SAN PABLO	1
TOTAL LOTES			36

El urbanizador está en la obligación de ejecutar las obras de infraestructura en el plazo establecido en el cronograma valorado de obras; y, en caso de que no se hayan ejecutado las obras dentro del plazo establecido en los artículos 8 y 9 de la presente ordenanza, la municipalidad previo informe técnico de la Dirección de Fiscalización, procederá a rematar los lotes hipotecados y con su producto la Dirección competente ejecutará las obras que faltaren, salvo caso fortuito o fuerza mayor legal y debidamente presentada por el urbanizador y comprobada por el GADMUR.

Artículo 9.- Hipoteca.- La hipoteca y prohibición de enajenar de los lotes de terreno entregados en garantía para la ejecución de las obras de infraestructura de la Urbanización San Pablo podrá levantarse parcialmente de acuerdo al avance de ejecución de las obras y su levantamiento se realizará a petición del urbanizador, para lo cual obligatoriamente se contará con el informe técnico de la Dirección de Fiscalización en el que se justifique la suscripción de la respectiva acta de entrega recepción de las obras de los lotes que se requiere levantar la hipoteca, para cuyo efecto y de ser necesario, la Dirección de Fiscalización, previamente contará con los informes técnicos de la direcciones competentes del GADMUR para emitir criterios técnicos respecto a la ejecución de obras de infraestructura de la urbanización.

Artículo 10.- Tasas y contribuciones.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui no exonerará de ninguna forma las tasas, contribuciones o derechos que se originen de la presente ordenanza salvo las que determine en forma expresa la Ley especialmente las exenciones contempladas en el artículo 534 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 11.- Sanciones.- En caso de retraso injustificado en la ejecución de las obras de infraestructura dentro de los plazos establecidos por el urbanizador en el cronograma valorado de obras el urbanizador pagará a la municipalidad una multa diaria no reembolsable correspondiente al uno por mil por cada día de retraso calculado del costo de las obras no ejecutadas cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes conforme lo señalan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

La Dirección de Fiscalización notificará a la Dirección Financiera, a fin de que emita el título de crédito respectivo y proceda con el cobro en el término máximo de treinta días a partir de la notificación de este; cobro que de ser necesario se realizará mediante la vía coactiva.

Concluido el plazo para la terminación y entrega de las obras de urbanización y si la multa sobrepasare el cinco por ciento (5%) del presupuesto actualizado de las obras faltantes, el GADMUR hará efectiva la garantía rendida a través del remate de los lotes de terreno entregados en garantía y con la suma recaudada procederá a la ejecución de las obras de infraestructura por administración directa o por contrato conforme las disposiciones normativas vigentes.

Artículo 12.- Convenio de fiscalización de obras de infraestructura.- El urbanizador se obliga a suscribir con el GADMUR un convenio de fiscalización de obras de infraestructura por un monto equivalente al 4% del costo total de las obras, excepto el costo del proyecto eléctrico y telefónico que no son competencia del Gobierno Municipal de Rumiñahui.

En el caso de que el urbanizador contare con fiscalización particular igualmente estará sometida a la fiscalización de Dirección de Fiscalización del GADMUR.

Para el control de las obras, la Dirección de Fiscalización del GADMUR hará el control de calidad en el momento y en el ámbito que juzgare idóneos por la municipalidad, principalmente vigilará los diseños aprobados por el Municipio y en especial los siguientes aspectos: control de compactación de materiales de mejoramiento; sub- bases y bases, control de capa rodadura, control de hormigón de bordillos, etc.; así como también control de mortero ligante para muros de mampostería, control de tuberías de agua potable y alcantarillado: control de métodos constructivos y demás necesarios para garantizar la seguridad de la ciudadanía.

Los gastos que demanden la realización de ensayos correrán a cargo del urbanizador.

Artículo 13.- Recepción de obras.- La recepción de obras de urbanización será de tres clases:

- a) Parciales
- b) Provisionales
- c) Definitivas

Si por la naturaleza del proyecto es posible la utilización de partes o unidades de la obra podrán realizarse recepciones parciales previo requerimiento del urbanizador y aceptación de la Dirección de Fiscalización del GADMUR particular que constará en la respectiva acta.

La recepción definitiva de las obras se realizará dentro de seis meses posteriores a la última recepción provisional, con la finalidad de verificar la calidad de las mismas; y, siempre que las obras de infraestructura no presenten ningún reparo y se hayan cumplido las observaciones constantes en las actas de entrega recepción provisional.

Mientras no se haya efectuado la entrega de recepción definitiva, el urbanizador deberá realizar el mantenimiento de las obras de urbanización ya ejecutadas.

Artículo 14.- Nomenclatura.- En razón de que la Urbanización San Pablo, hasta la aprobación de la presente ordenanza mantiene un estatus de asentamiento humano irregular y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición General de la Ordenanza de la Denominación de los Bienes de Uso Público del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui No 016-2011 las calles y pasajes de la mencionada urbanización mantendrán los mismos nombres que han mantenido hasta la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui de la presente ordenanza. Las calles que se crearen en el futuro se someterán al procedimiento establecido en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 15.- Mejoras a terceros.- Si se ejecutare obras de urbanización que beneficien a terceras personas colindantes con el terreno urbanizado, la Dirección de Avalúos y Catastros del GADMUR basándose en el informe de la Dirección de Fiscalización del GADMUR inmediatamente de concluidas tales obras, dispondrá que esos valores se cobren a los terceros beneficiarios como contribución especial de mejoras, valores que serán compensados a los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización mediante los pagos del impuesto predial.

Artículo 16.- Construcción de viviendas.- El GADMUR autorizará la construcción de viviendas siempre y cuando se cumplan con las condiciones estipuladas en la normativa legal vigente, esto es que cuente con los servicios básicos de agua potable y alcantarillado, así como con el servicio de energía eléctrica.

Artículo 17.- Normas relativas al uso de suelo.- Las construcciones que se levanten en los lotes de terreno de la Urbanización San Pablo, a partir de la aprobación de la presente ordenanza se sujetarán a las especificaciones técnicas determinadas en la normativa legal vigente, en la Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del Cantón Rumiñahui, la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón Rumiñahui y demás normas conexas y aplicables, asimismo de acuerdo a lo dispuesto en el informe técnico de la Consultoría- CDC-GADMUR-2019-018, suscrito por el Arq. Raúl Torres, Responsable de la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Planificación Territorial, los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización "San Pablo" antes de realizar cualquier tipo de obra de construcción o movimiento de tierras deberá obtener la FACTIBILIDAD de la UNIDAD DE PATRIMONIO CULTURAL de la Dirección de Planificación del GADMUR.

Artículo 18.- Documentos habilitantes.- Forman parte de esta ordenanza los siguientes documentos:

- a) Los planos aprobados por las Direcciones Técnicas del GADMUR, Bomberos y las Empresas Eléctrica y Telefónica.
- b) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad en el que constan los datos de adquisición del Lote de terreno con clave catastral No. 080305015000) ubicado en el barrio Gavilánez de la parroquia Sangolquí del cantón

Rumiñahui, provincia de Pichincha, signado con el número UNO (1) del Plano de subdivisión del predio denominado Quinta San Pablo.

- c) Certificado de no adeudar al GADMUR.
- d) Cronograma valorado de obras elaborado por el urbanizador.
- e) Copia del poder otorgado al señor Juan Carlos Narváez Criollo para representar a los demás propietarios de lote de terreno objeto del proyecto de Urbanización.

Artículo 19.- Protocolización e inscripción de la Ordenanza.- El urbanizador se compromete en el término de 60 días contados a partir de la notificación de la presente ordenanza por parte de Secretaría General, a protocolizarla junto con el cronograma valorado de obras y todos sus documentos habilitantes en una notaria pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Rumiñahui, a fin de que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales incluidas todas las instalaciones de servicios públicos a favor del Municipio de Rumiñahui de conformidad con lo dispuesto en el artículo 479 del COOTAD, caso contrario, el Concejo Municipal deroga la presente ordenanza.

Artículo 20.- Normas especiales.- Con fundamento en el Informe Técnico de la Consultoría CDC-GADMUR-2019-018 de 24 de marzo de 2021, la Urbanización San Pablo deberá cumplir las siguientes disposiciones:

- Los propietarios de los lotes de terreno de la Urbanización "San Pablo" antes de realizar cualquier tipo de obra de construcción o movimiento de tierras deberá obtener la FACTIBILIDAD de la UNIDAD DE PATRIMONIO CULTURAL de la Dirección de Planificación Territorial del GADMUR y de ser necesario de la entidad nacional competente.
- La Directiva de la Urbanización no está autorizada a realizar obras de infraestructura en las áreas comunales (veredas, vías, áreas verdes) sin previa autorización de las direcciones competentes del GADMUR.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Los datos técnicos y planos de la Urbanización San Pablo son de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores por lo que corresponde a estos poner en conocimiento la presente ordenanza a los propietarios de los lotes de terreno, a fin de que tomen en cuenta las especificaciones técnicas para la construcción de viviendas y demás disposiciones inherentes a la aplicación de la presente ordenanza.

SEGUNDA: El mantenimiento de las áreas verdes y comunales entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui será responsabilidad del Municipio con el aporte de los copropietarios de la Urbanización San Pablo y la comunidad beneficiaria quienes tienen la obligación de cuidar las instalaciones, a fin de evitar su acelerado deterioro.

TERCERA: En todo lo no dispuesto en la presente ordenanza se sujetará a las disposiciones legales vigentes y a la jerarquía normativa dispuesta en el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador.

CUARTA: Los propietarios de los lotes de la Urbanización deberán sujetarse al Reglamento Interno que de acuerdo a las normas de convivencia apruebe la Asamblea General de la Urbanización San Pablo, cuyas disposiciones obligatoriamente deberán guardar armonía con las ordenanzas municipales vigentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: De conformidad con el Informe de la Consultoría CDC-GADMUR-2019-018 de 24 de marzo de 2021, suscrito por el Técnico de la Unidad de Patrimonio Cultural de la Dirección de Planificación Territorial, la Unidad de Desarrollo Urbano y la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Planificación deberán realizar las gestiones correspondientes junto con la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones dentro del plazo máximo de 180 días a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para implementar en el Informe de Normas Particulares la restricción Protección Especial (PE) donde se explique que se debe tener el informe de FACTIBILIDAD de la Unidad de Patrimonio para realizar cualquier intervención dentro de los predios, áreas públicas y comunales de la Urbanización San Pablo.

DISPOSICIÓN FINAL



ÚNICA: Vigencia: La presente ordenanza entrará en vigencia una vez inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Rumiñahui, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal y Dominio Web Institucional, no obstante, publíquese de conformidad a lo estipulado en el artículo 324 del COOTAD.

**Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui,
a los 15 días del mes de febrero del año dos mil veinte y dos.**



Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE

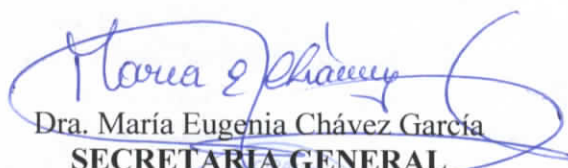
MECHG/APVT
15.02.2022



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARÍA GENERAL

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

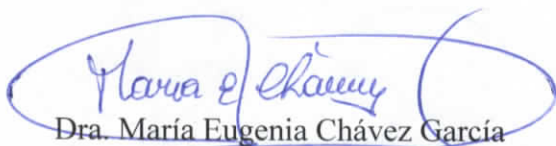
Sangolquí, 15 de febrero de 2022.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN PABLO**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Ordinaria de 08 de febrero de 2022 (Resolución No. 2022-02-016), y en segundo debate en la Sesión Ordinaria de 15 de febrero de 2022 (Resolución No. 2022-02-021). LO CERTIFICO.-


Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



PROCESO DE SANCIÓN

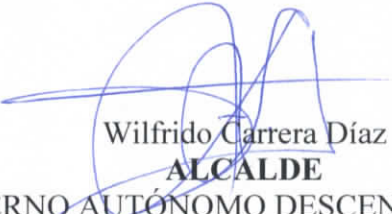
Sangolquí, 15 de febrero de 2022.- **SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui que LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN PABLO para la Sanción respectiva.



Dra. María Eugenia Chávez García
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



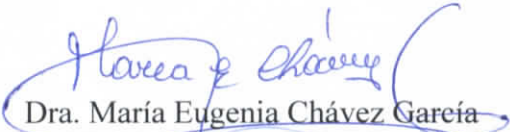
SANCIÓN


Sangolquí, 15 de febrero de 2022.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI.** - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN PABLO.** Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Wilfrido Carrera Díaz
ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



Proveyó y firmó el señor Wilfrido Carrera Díaz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SAN PABLO**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 15 de febrero de 2022.-
LO CERTIFICO. -


Dra. María Eugenia Chávez Gareía
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI



MECHG/APVT
15.02.2022

WILFRIDO CARRERA DIAZ
ALCALDE
ADMINISTRACIÓN 2019-2023

SECRETARÍA GENERAL
Montúfar 251y Espejo
Telf.: 2998 300 ext. 2030-2031
www.ruminahui.gob.ec