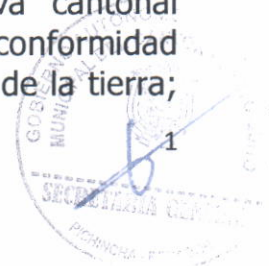


EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO:

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Art. 253.- Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley. Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana... En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales".

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y Descentralización, determina: "Artículo 53.- Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón. Artículo 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; Artículo 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: 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;



Artículo 58.- Atribuciones de los concejales o concejales: b) Presentar proyectos de ordenanzas cantonales, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal. Art. 424.- Porcentaje del área verde fraccionada.- En toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calculado del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral. Artículo 469.- Enajenación de predios afectados.- El que enajenare terrenos o edificios afectados por el plan de ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con la municipalidad o distrito metropolitano. El precio que se pacte no podrá ser superior al catastral, y en caso de acuerdo contrario, éste se considerará colusorio y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones, manteniéndose la obligación de denunciarlos. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido cuyo cumplimiento esté pendiente. La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado. Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador...Artículo 479.- 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. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

Que, el Ing. Ramiro Eduardo Ibarra García, ha presentado petición para LOTIZAR el terreno de su propiedad, ubicado en la Cooperativa Tatalá, a la altura del Kilometro 140, entrada al Recinto San Gerardo, parroquia y cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha..

Que, el peticionario ha demostrado ser propietario del bien inmueble a Lotizar, el mismo que lo adquirió por Acta de Partición y Adjudicación Judicial, según consta de la escritura pública celebrada el 15 de Septiembre de 2010, ante la Notaria del cantón Pedro Vicente Maldonado, Doctora Gina Mora Dávalos, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón el 28 de Septiembre de 2010.

Que, los planos y documentos presentados reúnen los requisitos legales determinados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito y que existen informes favorables del Departamento de Planificación, así como de la Comisión técnica, cuyos miembros recomiendan la aprobación de la Urbanización denominada "PROYECTO HABITACIONAL RURAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR".

Que, las disposiciones de la presente ordenanza guardan relación con los requisitos y formalidades legales exigidos y determinados en la Ordenanza de Fraccionamiento rural del Cantón Puerto Quito
En uso de las atribuciones Constitucionales, legales y reglamentarias.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA LOTIZACIÓN PROYECTO HABITACIONAL RURAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR" UBICADA EN LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Art. 1.- Facultase y Autorizase al Ing. Ramiro Eduardo Ibarra García, que en adelante se le denominará "EL LOTIZADOR", para que de conformidad con la presente Ordenanza, Lotice el terreno de su propiedad, signado con el número 27-B, ubicado en la Cooperativa Tatalá, a la altura del Kilometro 140, entrada al Recinto San Gerardo, parroquia y cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha.

Art. 2.- La Lotización se denominará PROYECTO HABITACIONAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR" y está conformada por tres manzanas

signadas con los números 01, 02, y 03 con un total de 66 lotes, entre los que se encuentra incluido las áreas verdes y comunales, para equipamiento y servicios.

Art. 3.- El terreno cuya lotización, ha sido solicitada comprende una superficie de 9 hectáreas 7.807,59 metros cuadrados. Adquirido mediante Partición Judicial Voluntaria, según se desprende de la escritura pública celebrada el 15 de Septiembre de 2010, ante la Notaria del cantón Pedro Vicente Maldonado, Doctora Gina Mora Dávalos, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón el 28 de Septiembre de 2010, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos:

NORTE: Con estero la Sucia, en ciento cincuenta y seis metros.

SUR: Con Propiedad del señor, Dalton Guaycha, en ciento cincuenta y cuatro metros, con veintidós centímetros.

ESTE: Con propiedad de la señora, García Delgado Gloria Isabel, en seiscientos veintisiete metros con sesenta y nueve centímetros.

OESTE: Con propiedad de la señora, Jenny Espinoza y otros, en seiscientos cuarenta y tres metros con treinta y seis centímetros.

La distribución de la superficie de la lotización se encuentra determinada de acuerdo al detalle especificado a continuación:

Área de lotes tiene una superficie de 72.852,82 M2. Equivalente al 74,72 %.

Áreas verdes con una superficie de 5.602,22 m2. Equivalentes al 5.73 %.

Áreas comunales superficie de 3.165,51 m2. Equivalente al 3,00 %.

Área de calles o vías tienen una superficie de 7.895,34 M2. Equivalente al 8,07%.

Margen de protección de cuencas hídricas de 8.291,70 m2. Equivalente al 8,48%.

El inmueble que se urbaniza y que queda identificado se encuentra libre de todo gravamen, conforme consta del certificado otorgado por el señor Registrador de la ciudad de Puerto Quito N° RPPQ-160-12 de fecha ocho de febrero del dos mil doce que se entrega al igual que la escritura de adjudicación y Partición del inmueble, documentos que se adjuntarán como habilitantes en el momento que se eleve la presente Ordenanza a Escritura Pública.

Art. 4.- La Lotización PROYECTO HABITACIONAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR" está estructurada o formada de acuerdo al siguiente cuadro:

Art. 5.- La Lotización que por esta ordenanza se aprueba se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos aprobados, debidamente sellados por la Dirección de Planificación, conforme a las especificaciones técnicas determinadas por el COOTAD y de acuerdo a lo determinado en la normativa señalada en la presente ordenanza especialmente en lo establecido en los Arts. 9 y 10 del presente cuerpo Legal.

El Lotizador como responsable del derecho del domino del predio objeto de la presente Lotización, transferirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, por intermedio de sus representantes legales la propiedad de las Áreas verdes y comunales de la Lotización, cuyo uso no podrá ser cambiado a futuro.

El Lotizador se compromete a colocar por su cuenta el número de rótulos que indique la Dirección de Planificación y la Dirección de Gestión Ambiental, con la leyenda **AREA VERDE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, en los inmuebles que tiene éste destino.

Art. 6.- Los planos y todos los documentos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y Lotizador del inmueble, y la Lotización estará sujeta a la permanente supervisión por parte del **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Puerto Quito**, a través de la Dirección de Planificación y La Dirección de Gestión Ambiental. En lo que respecta a las redes de agua potable, sistema sanitario individual a través de fosa séptica, energía eléctrica. La Lotización se sujetará a las normas, ordenanzas y disposiciones y recomendaciones de la Municipalidad; y de los organismos competentes.

El Lotizador por medio de la presente disposición legal tiene la obligación de presentar un cronograma de construcción de las obras de infraestructuras y servicios; Así como también las memorias de las especificaciones técnicas de la obras que tienen que ejecutarse en la Lotización **Proyecto Habitacional de Huertos Familiares "Nuevo Porvenir"**, tales como: Agua potable, apertura y lastrado de las calles, sistema sanitario individual a través de fosa séptica y energía eléctrica.

Art. 7.- Las obras de infraestructuras y servicios deberán ser ejecutadas por cuenta del Lotizador del bien inmueble, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para el efecto.

Art. 8.- El **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Puerto Quito**, no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine a la presente Ordenanza, salvo las que determine en forma expresa la

Ley, para lo cual quienes están al frente de la mencionada Lotización están en la obligación de pagar dichos valores dentro de los plazos establecidos.

Art. 9.- Del proceso de intervención; el Lotizador tiene el plazo de tres años para implantar, conformar y consolidar la Lotización.

- a) **Implantación, PRIMER AÑO:** En esta etapa, el Lotizador replanteará, realizará la apertura, rasante y lastrado de las calles.
- b) **Conformación, SEGUNDO AÑO:** En esta etapa, el Lotizador por ser un Proyecto Habitacional de Huertos Familiares. Diseñará y construirá las jardinerías frontales de los lotes, afirmado de vías, sistema y red de energía eléctrica.
- c) **Consolidación, TERCER AÑO:** En esta etapa, el lotizador dotará del sistema y red de agua potable, sistema sanitario individual a través de fosa séptica y la habilitación de las áreas comunales o espacios verdes y entregará las obras de infraestructura debidamente terminadas a la Municipalidad.

Las obras de infraestructuras y servicios autorizadas mediante la presente Ordenanza se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el presente artículo.

Art. 10.- Para garantizar el cumplimiento de las etapas de intervención, el 30 % de los lotes del **Proyecto Habitacional de Huertos Familiares "Nuevo Porvenir"** quedan hipotecados a favor de la Municipalidad, hasta que las obras sean construidas en su totalidad. Los lotes que quedan hipotecados a favor de la Municipalidad son:

De la manzana 01: los lotes N° 09, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 33 y 34.

De la Manzana 03: los lotes N° 06, 07, 08, 09, 10, 21, 22, 26, y 28.

Art. 11.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito se reserva el derecho para conformar su propia nomenclatura, designar nombres a las calles pasajes y más lugares de uso de dominio público con los nombres que se estime conveniente de conformidad con la Ordenanza y disposiciones legales pertinente; a través de la Dirección de Planificación



Urbana y Rural procede aprobar la nomenclatura en los planos de la respectiva lotización.

Art. 12.- El Lotizador entregará al **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito**, el sistema vial de la lotización completamente lastrado, en el año posterior al del perfeccionamiento legal de esta ordenanza, dejando los retiros reglamentario.

Art. 13.- El Lotizador por tratarse de un **Proyecto Habitacional de Huertos Familiares** se obliga a proteger los árboles y arbustos existentes en el inmueble materia de la lotización.

Art. 14.- El Lotizador se obliga a reforestar todas las aéreas verdes y las aéreas de protección de las cuencas hídricas que se encuentran dentro de la Lotización, para el efecto coordinarán las acciones técnicas con la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal del cantón Puerto Quito, para su correspondiente implementación.

Art. 15.- Las construcciones que se levanten en esta Lotización guardarán obligatoriamente los siguientes retiros mínimos, 5 metros en su parte frontal y 15 metros en la parte posterior; podrán adosarse a un costado. El Lotizador o quienes adquieran los lotes deberán destinar el retiro frontal a la construcción de jardinería y el retiro posterior como área de protección ecológica que se destinará para sembrar árboles frutales o maderables medianos.

Art. 16.- En cada lote, solamente se podrá implantar una unidad de vivienda, de hasta dos plantas y las construcciones que se realice deben armonizar con el medio natural circundante en cuanto a su tipología, aprovechando los materiales de la zona para no causar un impacto negativo al ambiente.

Las construcciones podrán adosarse a partir de los seis metros del retiro frontal, y su ocupación en planta baja será de 96m²; podrán construirse hasta dos plantas, la planta alta se desarrollará hasta en un total de 124 metros cuadrado incluyendo hasta un metro de volado de la línea de construcción en planta baja, en total la construcción podrá tener como uso de suelo máximo un total de 220m².

Art. 17.- Los costos que demanda la ejecución de los trabajos materia de la lotización, serán de responsabilidad económica del Lotizador.

En caso que el Lotizador no efectúe los trabajos a que está obligado por mandato de esta Ordenanza, en el plazo determinado en el artículo 8 de este cuerpo legal, contado a partir de la fecha de la sanción de la ordenanza por parte de la Administración Municipal, se ejecutará la hipoteca y se procederá al embargo y remate de los bienes conforme lo establece el Ordenamiento Jurídico Nacional, lo obtenido del remate de los bienes se invertirá en las obras de infraestructura que falta complementar.

Art. 18.- Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la lotización, la responsabilidad será exclusiva del Lotizador. Las calles planificadas en el diseño, construcción y mantenimiento deben ser respetadas a cabalidad por los adquirientes de los lotes. Los servicios básicos serán de responsabilidad económica del Lotizador, quien deberá obtener el permiso municipal para las acometidas e instalaciones de los mismos.

Art. 19.- La alteración de los planos, perfiles memorias técnicas o cualquier otro documento que sirva como soporte de esta lotización será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización que por esta Ordenanza se le otorga al Lotizador y los responsables de aquellos serán sancionados conforme a las leyes correspondientes.

Art. 20.- Los lotes resultantes del **Proyecto Habitacional de Huertos Familiares "Nuevo Porvenir"**, no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto.

Art. 21.- Inmediatamente de entrar en vigencia ésta ordenanza, esto es a partir de la inscripción de la presente ordenanza en el Registro de la Propiedad de este cantón, la Dirección Financiera del **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Puerto Quito**, autorizará a la Jefatura de Avalúos y Catastros, y de Rentas se individualice la propiedad lotizada, y se emitirá el respectivo título de crédito por cada lote que conforma la lotización por los tributos que de ellos se deriven, cuya obligación de pago corresponderá al propietario de la lotización.

Art. 22.- Se concede al propietario de la Lotización, el plazo de treinta días, contado a partir de la sanción y notificación de la presente Ordenanza para protocolizarla e inscribirla, la misma que entrará en vigencia desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, se protocolizará además la información técnica con la planimetría aprobada; debiendo el Lotizador entregar a la Municipalidad dos copias certificadas de la ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con toda la documentación



de soporte técnico, caso contrario, Sindicatura Municipal informará al Concejo Municipal de este particular, quien podrá disponer la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza, y la ejecución de la hipoteca.

La presente Ordenanza una vez inscrita en el Registro de La Propiedad constituirá el título de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito sobre las áreas Verdes y Comunales.

Art. 23.- Una vez que el Lotizador cumpla con lo determinado en el artículo anterior se autoriza al propietario para que pueda otorgar títulos de dominio a quién o quienes adquieran lotes individuales del proyecto **Habitacional de Huertos Familiares "Nuevo Porvenir"**, los mismos que deben de cumplir con todas las solemnidades que determina la ley.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, a los seis días del mes de febrero de 2012.


Sra. Narciza Parraga de Monar
ALCALDESA DEL CANTON


Ab. Carlos Ojeda Vera
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Puerto Quito, a siete de febrero de 2012, la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en las sesiones, ordinaria realizada el 26 de enero de 2012 y extraordinaria de fecha 06 de febrero de 2012.- LO CERTIFICO.


Ab. Carlos Ojeda V.
SECRETARIO GENERAL

PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Puerto Quito a 13 de febrero de 2012, 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 a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito **LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA LOTIZACIÓN PROYECTO HABITACIONAL RURAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR" UBICADA EN LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.** Para su sanción respectiva.


Ab. Carlos Ojeda V.
SECRETARIO GENERAL



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 14 de febrero del año 2012. De conformidad con la disposición contenida en el inciso quinto del artículo 322 y 324 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 QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA LOTIZACIÓN PROYECTO HABITACIONAL RURAL DE HUERTOS FAMILIARES "NUEVO PORVENIR" UBICADA EN LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.** A fin de que se le dé el trámite legal correspondiente.- cúmplase, notifíquese y publíquese.


SRA. NARCIZA PARRAGA DE MONAR
ALCALDESA DEL CANTÓN PUERTO QUITO

Lo certifico.-


Ab. Carlos Ojeda V.
SECRETARIO GENERAL

