

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador establece en el artículo 30 que "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica";

Que el artículo 226 ibídem dispone: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que el artículo 375 de la Constitución de la República establece como obligaciones del Estado en todos sus niveles de gobierno el garantizar el acceso al hábitat y a la vivienda digna y, el de elaborar, implementar y evaluar políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad, interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgo;

Que el art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes...i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal..."

Que el art. 470, ibídem, determina "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 Art. Art. 424 del mismo cuerpo legal, señala "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...”

Que el art. 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que “Declaración de zonas especiales de interés social. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo. Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Que el Art. 85 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que “Vivienda de interés social. La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte necesarios, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socioespacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.”

Que el art. 86 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. Los

Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos expedirán ordenanzas de normas para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social”.

Que el Plan Nacional de Desarrollo para el Buen Vivir 2013-2017, en las Políticas y lineamientos estratégicos del Objetivo N° 3, en especial en lo referente a hábitat y vivienda contenido en su numeral 3.9 dispone: "Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc.”;

Que el Código Civil ecuatoriano en el art. 835 y siguientes establece los fundamentos para constituir un bien en patrimonio familiar.

Que el Art. 54, lit. c del COOTAD establece como función del GAD Municipal “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 citado cuerpo legal prevé la función a favor de los municipios de “Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”

Que la ordenanza 027-PQ-2016, en el art. 41 y siguientes establece el procedimiento para constituir una lotización, así como en el Art. 43 y 44 estipula la facultad del GAD Municipal para realizar lotizaciones de interés social.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide:

LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA LOTIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL “PRIMERO DE ABRIL”

Art. 1.- DEL OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.- Establecer las normas para la constitución y realización de la lotización municipal Primero de Abril, así como el procedimiento abreviado específico y expedito que incluye el otorgamiento de escrituras públicas de propiedad y los permisos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad.

Autorízase la ejecución del proyecto denominado “Lotización Municipal de Interés Social Primero de Abril” en el lote de terreno de propiedad municipal que se encuentra ubicado en la Cooperativa Virgen de Guadalupe, lote N° 61, de una superficie global de 3,0010 hectáreas.

PRINCIPIOS Y DEFINICIONES GENERALES

Art. 2.- Principio.- Estimular, promover y gestionar una lotización de interés social dirigida especialmente a familias en situación de pobreza, población de atención prioritaria, vulnerable y en situación de riesgo, tales como familias de personas con capacidades especiales, familias con jefatura femenina, familias encargadas entre otras, y en especial las que pertenece a los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios para lo cual formula y ejecuta política y acciones estratégicas de suelo de acuerdo con las políticas nacionales sobre el tema y con la planificación municipal.

Art. 3.- La lotización de interés social es el terreno destinado para las familias de estratos socio económicos de pobreza o familias de personas con capacidades especiales y que no posean terreno para vivienda propia, previa calificación del Concejo Municipal en pleno.

Art.4.- El precio de adjudicación del terreno urbanizado será el 13% de la remuneración básica unificada por metro cuadrado. Valor que se cancelará en 72 cuotas en forma mensual, considerando que el valor incluye el valor de la tierra y las obras básicas.

En el caso de atraso con tres cuotas consecutivas será excluido automáticamente como beneficiaria, se adjudicará a otro beneficiario

La lotización dispondrá de servicios básicos y accesibilidad, así como garantizará a las familias condiciones de salubridad y espacio satisfactorio, capacidad de crecimiento dentro de su lote y suficiente equipamiento comunitario.

Para la construcción de viviendas en los lotes urbanizados, se deberá contar con las respectivas

autorizaciones del GAD Municipal.

SECCIÓN II

UBICACIÓN GEOGRÁFICA, DESTINO Y ORGANO RESPONSABLE

Artículo 5.- La situación geográfica del Proyecto LOTIZACIÓN MUNICIPAL es la que consta en el plano que se agrega como parte constitutiva de esta ordenanza.

- Área total del predio según escrituras: 3,0010 hectáreas
- Área total del predio según levantamiento topográfico: 3,0010 hectáreas
- N° de lotes: 103
- Área promedio de cada Lote 126 m²
- Área Útil Total de Lotes: 13.060,83 m²
- Área comunal total: 2228,32 m² (%)

ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA: El área de protección ecológica, pasará a formar parte de las Áreas Protegidas Municipales de acuerdo con la ordenanza de la materia.

Los beneficiarios se obligan a reforestar todas las aéreas verdes y las aéreas de protección de las cuencas hídricas que se encuentran dentro de la Urbanización, para el efecto coordinarán las acciones técnicas con la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal del cantón Puerto Quito, para su correspondiente implementación.

AREAS VERDES COMUNALES.- Como Áreas Verdes Comunes la cantidad de 2228,32 m², con los siguientes datos y características:

- Área 1
Superficie: 1260 m²
- Área 2
Superficie: 968,32 m²

Estas áreas, como bienes de uso público, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, art. 424 reformado, no podrán ser cambiadas de categoría a bienes de uso privado.

ZONIFICACION.- La lotización municipal de interés social “Primero de Abril” tiene asignados los siguientes datos y coeficientes:

- Uso principal: Residencial rural de baja densidad
- Usos secundarios: Turismo
- Forma de ocupación del lote: Aislada con retiros
- Número de pisos: 2 pisos o 6 metros
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 20%. (planta baja)
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 40%.

CUADRO DE LOTES.- A continuación el detalle:

CUADRO DE AREAS - DIMENSIONES - LINDEROS										
DATOS GENERALES			NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
LOTE	MANZANA	AREA LOTE	LINDERO NORTE	LONGITUD	LINDERO SUR	LONGITUD	LINDERO ESTE	LONGITUD	LINDERO OESTE	LONGITUD
1	MZ 1	126,00	AREA VERDE 1	14,00	LOTE 002	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
2	MZ 1	126,00	LOTE 001	14,00	LOTE 003	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
3	MZ 1	126,00	LOTE 002	14,00	LOTE 004	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
4	MZ 1	126,00	LOTE 003	14,00	LOTE 005	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
5	MZ 1	126,00	LOTE 004	14,00	LOTE 006	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
6	MZ 1	126,00	LOTE 005	14,00	LOTE 007	14,00	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
7	MZ 1	126,14	LOTE 006	14,00	LOTE 008	14,03	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
8	MZ 1	126,70	LOTE 007	14,03	LOTE 009	14,12	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
9	MZ 1	127,51	LOTE 008	14,12	LOTE 010	14,21	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
10	MZ 1	128,27	LOTE 009	14,21	AREA VERDE 3	14,29	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
11	MZ 2	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 012	14,00	LOTE 021	9,00	CALLE 1	9,00
12	MZ 2	126,00	LOTE 011	14,00	LOTE 013	14,00	LOTE 022	9,00	CALLE 1	9,00
13	MZ 2	126,00	LOTE 012	14,00	LOTE 014	14,00	LOTE 023	9,00	CALLE 1	9,00
14	MZ 2	126,00	LOTE 013	14,00	LOTE 015	14,00	LOTE 024	9,00	CALLE 1	9,00
15	MZ 2	126,00	LOTE 014	14,00	LOTE 016	14,00	LOTE 025	9,00	CALLE 1	9,00
16	MZ 2	126,00	LOTE 015	14,00	LOTE 017	14,00	LOTE 026	9,00	CALLE 1	9,00
17	MZ 2	126,00	LOTE 016	14,00	LOTE 018	14,00	LOTE 027	9,00	CALLE 1	9,00

18	MZ 2	126,00	LOTE 017	14,00	LOTE 019	14,00	LOTE 028	9,00	CALLE 1	9,00
19	MZ 2	126,00	LOTE 018	14,00	LOTE 020	14,00	LOTE 029	9,00	CALLE 1	9,00
20	MZ 2	126,00	LOTE 019	14,00	CALLE B	14,00	LOTE 030	9,00	CALLE 1	9,00
21	MZ 2	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 022	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 11	9,00
22	MZ 2	126,00	LOTE 021	14,00	LOTE 023	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 12	9,00
23	MZ 2	126,00	LOTE 022	14,00	LOTE 024	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 13	9,00
24	MZ 2	126,00	LOTE 023	14,00	LOTE 025	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 14	9,00
25	MZ 2	126,00	LOTE 024	14,00	LOTE 026	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 15	9,00
26	MZ 2	126,00	LOTE 025	14,00	LOTE 027	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 16	9,00
27	MZ 2	126,00	LOTE 026	14,00	LOTE 028	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 17	9,00
28	MZ 2	126,00	LOTE 027	14,00	LOTE 029	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 18	9,00
29	MZ 2	126,00	LOTE 028	14,00	LOTE 030	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 19	9,00
30	MZ 2	126,00	LOTE 029	14,00	CALLE B	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 20	9,00
31	MZ 3	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 032	14,00	LOTE 041	9,00	CALLE 2	9,00
32	MZ 3	126,00	LOTE 031	14,00	LOTE 033	14,00	LOTE 042	9,00	CALLE 2	9,00
33	MZ 3	126,00	LOTE 032	14,00	LOTE 034	14,00	LOTE 043	9,00	CALLE 2	9,00
34	MZ 3	126,00	LOTE 033	14,00	LOTE 035	14,00	LOTE 044	9,00	CALLE 2	9,00
35	MZ 3	126,00	LOTE 034	14,00	LOTE 036	14,00	LOTE 045	9,00	CALLE 2	9,00
36	MZ 3	126,00	LOTE 035	14,00	LOTE 037	14,00	LOTE 046	9,00	CALLE 2	9,00
37	MZ 3	126,00	LOTE 036	14,00	LOTE 038	14,00	LOTE 047	9,00	CALLE 2	9,00
38	MZ 3	126,00	LOTE 037	14,00	LOTE 039	14,00	LOTE 048	9,00	CALLE 2	9,00
39	MZ 3	126,00	LOTE 038	14,00	LOTE 040	14,00	LOTE 049	9,00	CALLE 2	9,00
40	MZ 3	126,00	LOTE 039	14,00	CALLE B	14,00	LOTE 050	9,00	CALLE 2	9,00
41	MZ 3	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 042	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 031	9,00
42	MZ 3	126,00	LOTE 041	14,00	LOTE 043	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 032	9,00
43	MZ 3	126,00	LOTE 042	14,00	LOTE 044	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 033	9,00
44	MZ 3	126,00	LOTE 043	14,00	LOTE 045	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 034	9,00
45	MZ 3	126,00	LOTE 044	14,00	LOTE 046	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 035	9,00
46	MZ 3	126,00	LOTE 045	14,00	LOTE 047	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 036	9,00
47	MZ 3	126,00	LOTE 046	14,00	LOTE 048	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 037	9,00
48	MZ 3	126,00	LOTE 047	14,00	LOTE 049	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 038	9,00
49	MZ 3	126,00	LOTE 048	14,00	LOTE 050	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 039	9,00
50	MZ 3	126,00	LOTE 049	14,00	CALLE B	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 040	9,00
51	MZ 4	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 052	14,00	LOTE 056	9,00	CALLE 3	9,00
52	MZ 4	126,00	LOTE 051	14,00	LOTE 053	14,00	LOTE 057	9,00	CALLE 3	9,00
53	MZ 4	126,00	LOTE 052	14,00	LOTE 054	14,00	LOTE 058	9,00	CALLE 3	9,00
54	MZ 4	126,00	LOTE 053	14,00	LOTE 055	14,00	LOTE 059	9,00	CALLE 3	9,00
55	MZ 4	126,00	LOTE 054	14,00	AREA COMUNAL I	14,00	LOTE 060	9,00	CALLE 3	9,00
56	MZ 4	126,00	CALLE A	14,00	LOTE 057	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 051	9,00
57	MZ 4	126,00	LOTE 056	14,00	LOTE 058	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 052	9,00
58	MZ 4	126,00	LOTE 057	14,00	LOTE 059	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 053	9,00
59	MZ 4	126,00	LOTE 058	14,00	LOTE 060	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 054	9,00
60	MZ 4	126,00	LOTE 059	14,00	AREA COMUNAL I	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 055	9,00
61	MZ 5	129,73	AREA VERDE 3	14,37	LOTE 062	14,45	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
62	MZ 5	130,46	LOTE 061	14,45	LOTE 063	14,54	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
63	MZ 5	131,19	LOTE 062	14,54	LOTE 064	14,62	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00

64	MZ 5	131,88	LOTE 063	14,62	LOTE 065	14,69	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
65	MZ 5	132,40	LOTE 064	14,69	LOTE 066	14,73	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
66	MZ 5	132,79	LOTE 065	14,73	LOTE 067	14,78	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
67	MZ 5	133,17	LOTE 066	14,78	LOTE 068	14,82	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
68	MZ 5	133,57	LOTE 067	14,82	LOTE 069	14,86	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
69	MZ 5	134,40	LOTE 068	14,86	LOTE 070	14,98	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
70	MZ 5	136,10	LOTE 069	14,98	LOTE 071	15,26	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
71	MZ 5	138,62	LOTE 070	15,26	AREA VERDE 4	15,54	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	9,00
72	MZ 6	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 073	14,00	LOTE 076	9,00	CALLE 1	9,00
73	MZ 6	126,00	LOTE 072	14,00	LOTE 074	14,00	LOTE 077	9,00	CALLE 1	9,00
74	MZ 6	126,00	LOTE 073	14,00	LOTE 075	14,00	LOTE 078	9,00	CALLE 1	9,00
75	MZ 6	126,00	LOTE 074	14,00	AREA COMUNAL I	14,00	LOTE 079	9,00	CALLE 1	9,00
76	MZ 6	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 077	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 072	9,00
77	MZ 6	126,00	LOTE 076	14,00	LOTE 078	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 073	9,00
78	MZ 6	126,00	LOTE 077	14,00	LOTE 079	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 074	9,00
79	MZ 6	126,00	LOTE 078	14,00	AREA COMUNAL I	14,00	CALLE 2	9,00	LOTE 075	9,00
80	MZ 7	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 081	14,00	LOTE 086	9,00	CALLE 2	9,00
81	MZ 7	126,00	LOTE 080	14,00	LOTE 082	14,00	LOTE 087	9,00	CALLE 2	9,00
82	MZ 7	126,00	LOTE 081	14,00	LOTE 083	14,00	LOTE 088	9,00	CALLE 2	9,00
83	MZ 7	126,00	LOTE 082	14,00	LOTE 084	14,00	LOTE 089	9,00	CALLE 2	9,00
84	MZ 7	126,00	LOTE 083	14,00	LOTE 085	14,00	LOTE 090	9,00	CALLE 2	9,00
85	MZ 7	126,00	LOTE 084	14,00	CALLE C	14,00	LOTE 091	9,00	CALLE 2	9,00
86	MZ 7	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 087	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 080	9,00
87	MZ 7	126,00	LOTE 086	14,00	LOTE 088	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 081	9,00
88	MZ 7	126,00	LOTE 087	14,00	LOTE 089	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 082	9,00
89	MZ 7	126,00	LOTE 088	14,00	LOTE 090	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 083	9,00
90	MZ 7	126,00	LOTE 089	14,00	LOTE 091	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 084	9,00
91	MZ 7	126,00	LOTE 090	14,00	CALLE C	14,00	CALLE 3	9,00	LOTE 085	9,00
92	MZ 8	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 093	14,00	LOTE 098	9,00	CALLE 3	9,00
93	MZ 8	126,00	LOTE 092	14,00	LOTE 094	14,00	LOTE 099	9,00	CALLE 3	9,00
94	MZ 8	126,00	LOTE 093	14,00	LOTE 095	14,00	LOTE 100	9,00	CALLE 3	9,00
95	MZ 8	126,00	LOTE 094	14,00	LOTE 096	14,00	LOTE 101	9,00	CALLE 3	9,00
96	MZ 8	126,00	LOTE 095	14,00	LOTE 097	14,00	LOTE 102	9,00	CALLE 3	9,00
97	MZ 8	126,00	LOTE 096	14,00	CALLE C	14,00	LOTE 103	9,00	CALLE 3	9,00
98	MZ 8	126,00	CALLE B	14,00	LOTE 099	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 092	9,00
99	MZ 8	126,00	LOTE 098	14,00	LOTE 100	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 093	9,00
100	MZ 8	126,00	LOTE 099	14,00	LOTE 101	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 094	9,00
101	MZ 8	126,00	LOTE 100	14,00	LOTE 102	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 095	9,00
102	MZ 8	126,00	LOTE 101	14,00	LOTE 103	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 096	9,00

103	MZ 8	126,00	LOTE 102	14,00	CALLE C	14,00	CALLE 4	9,00	LOTE 097	9,00
OTROS ESPACIOS										
N/A	N/A	155,19	VIA A PIEDRA DE VAPOR	46,07	LOTE 01	14,00	ACCESO PRINCIPAL	4,36	U. E. PUERTO QUITO	4,49
					CALLE A	38,23				
N/A	N/A	169,75	VIA A PIEDRA DE VAPOR	68,59	CALLE A	77,58	PROPIEDAD PRIVADA	7,79	ACCESO PRINCIPAL	4,80
N/A	N/A	94,77	LOTE 010	16,46	LOTE 061	16,52	CALLE 1	9,00	U. E. PUERTO QUITO	6,00
N/A	MZ 4	1260,00	LOTE 055	14,00	CALLE B	14,28	CALLE 4	45,00	CALLE 3	45,00
			LOTE 060	14,00						
N/A	MZ 6	968,32	LOTE 075	14,00	CALLE C	38,11	CALLE 1	24,00	CALLE 2	48,46
			LOTE 079	14,00						

Los lotes de la URBANIZACIÓN no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto.

RESUMEN GENERAL DE AREAS			
ESPACIO	AREAS	PORCENTAJES	
		PORCENTAJE AREA TOTAL	PORCENTAJE RESPECTO AL AREA UTIL
AREA 103 LOTES	13060,83	40,91	100,00
AREAS VERDES COMUNALES	2228,32	6,98	17,06
JARDINES INTERIORES	510,14	1,60	3,91
CIRCULACION VEHICULAR	6058,56	18,98	46,39
CIRCULACION PEATONAL	2937,77	9,20	22,50
LIMITE DE PROTECCION DE TALUD	2506,75	7,85	19,20
TALUD	4508,75	14,12	34,52
PAREDES VARIOS	115,78	0,36	0,90
AREA TOTAL	31926,90	100,00	

CRONOGRAMA VALORADO DE OBRAS.- El GAD Municipal por medio de la presente disposición legal tiene la obligación de presentar un cronograma de trabajo para la construcción de las obras de infraestructura y servicios, así como también las memorias de las especificaciones técnicas de las obras que tienen que ejecutarse en el proyecto, tales como:

- Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
- Lastrado de vías
- Sistema de Agua Potable
- Red de energía eléctrica pública



e) Sistema de tratamiento de aguas servidas y pluviales

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE OBRAS BÁSICAS						
OBRAS	TIEMPO AÑOS					
	1	2	3	4	5	6
Apertura y adecentamiento de las calles internas de la Urbanización	Completo					
Tendido de la Red Eléctrica		1era etapa	2da etapa			
Implementación y conectividad del sistema de agua para la Urbanización.	Completo					
Diseñar un sistema propio de infraestructura sanitaria básica		1era etapa	2da etapa	3ra etapa	4ta etapa	5ta etapa

Las obras serán ejecutadas en el plazo establecido en el cronograma valorado anterior, considerando la recaudación mensual y anual que haga de los beneficiarios.

- En el presente caso se establece un plazo de 72 meses para implantar, conformar y consolidar la urbanización según el cronograma valorado, contados a partir de la fecha de protocolización de la autorización del Concejo Municipal.

- En caso de que por causa justificada, requiera ampliación del plazo conferido para la entrega de las obras, el alcalde o alcaldesa, deberá presentar por escrito al Concejo Municipal la prórroga correspondiente, siempre y cuando el avance de obras supere el 50% y la prórroga no supere el 50% del plazo establecido, en efecto se reformará la parte pertinente de la presente ordenanza.

Inmediatamente de aprobada la ordenanza por el Concejo Municipal, protocolizada en una Notaría y Registrada en el Registro de la Propiedad Cantonal, la Jefatura de Avalúos y Catastros individualizará la propiedad fraccionada, y se emitirá el respectivo título de crédito por impuesto predial de cada lote que conforma la urbanización, cuya obligación de pago corresponderá a cada beneficiario; para tal fin se tomará como base el sector homogéneo de valor de la propiedad que corresponda.

Los planos y documentos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del GAD Municipal. El proyecto de fraccionamiento estará sujeto a la permanente supervisión por parte de la Municipalidad a través de las Direcciones de Planificación, Gestión Ambiental, Servicios Básicos, Obras Públicas y Comisaría Municipal. En lo que respecta a redes de energía eléctrica se sujetará a las normas, ordenanzas, disposiciones y recomendaciones de la municipalidad y de los organismos competentes.

Se concede el término de SESENTA DIAS, contados a partir de la aprobación 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 entregarse a la Municipalidad CUATRO copias certificadas de la ordenanza debidamente inscrita.

La presente ordenanza una vez inscrita en el Registro de la Propiedad Cantonal constituirá el título de propiedad del GAD municipal de Puerto Quito sobre las áreas verdes y comunales.

Artículo 6.- DESTINO SOCIAL DEL PROYECTO.- Este Proyecto se destinará principalmente a familias de bajos recursos económicos que no disponen de primera vivienda, o que requieren una vivienda o grupos de atención prioritaria, por lo que se declara Proyecto de Urbanización de Interés Social.

Artículo 7.- ÓRGANO RESPONSABLE.- Será el responsable de la gestión, implementación y ejecución de la presente ordenanza, la Dirección Municipal de Obras Públicas en coordinación con las entidades municipales, públicas y privadas competentes.

SECCIÓN III

EXONERACIONES Y BENEFICIOS

Artículo 8.- Los lotes de terreno de este proyecto gozarán de la exoneración de impuestos de alcabalas y registro; y de todos los beneficios tributarios establecidos en la normativa nacional y local, a excepción de la tasa por acometida de los servicios básicos.

SECCIÓN IV

PROCESOS DE APROBACIÓN Y PERMISOS E INFRAESTRUCTURA VIAL Y

SERVICIOS BÁSICOS.

Artículo 9.- El Proyecto de Lotización corresponde a uno de los predios de propiedad municipal cuya ubicación se detalla en el artículo anterior de la presente Ordenanza, por lo que se acogerá al flujo de procedimientos de revisión, aprobación, permisos, catastro, declaratorias de propiedad horizontal y demás trámites requeridos para su cabal ejecución que establezca la Dirección de Planificación.

Se establece como plazo máximo para la construcción de la vivienda en el lote terreno el tiempo de 8 años

Artículo 10.- INTEGRALIDAD DEL HABITAT.- A fin de elevar la calidad de vida de los futuros pobladores, el desarrollo urbanístico considera la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano.

Artículo 11.- GESTIÓN PARTICIPATIVA.- El GAD Municipal garantiza la participación en el desarrollo del proyecto, bajo los mecanismos legalmente establecidos, de las organizaciones de vivienda o grupos sociales regularizados. Las familias beneficiarias deben mantener acuerdos para la futura vida comunitaria en el proyecto de urbanización en el marco de la ley y los reglamentos.

Artículo 12.- DE LA PROPIEDAD Y USOS DEL SUELO.- Las áreas de calles para vehículos motorizados o no, pasajes peatonales, aceras y demás espacios públicos de las manzanas, así como las áreas para equipamiento urbano de iniciativa pública que deben aportarse conforme la normativa serán de uso y dominio público y serán de propiedad municipal. El resto del suelo se destina a uso residencial y equipamiento urbano de iniciativa pública o particular.

Artículo 13.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS.- En el caso de encontrarse vestigios arqueológicos que a juicio de los especialistas institucionales merezcan su conservación, la Dirección de Planificación queda autorizada a tomar las medidas reformativas que técnicamente correspondan sobre los proyectos de edificación o urbanismo en los terrenos comprometidos de acuerdo al artículo 380 de la Constitución de la República.

La instancia municipal pertinente debe actuar de manera inmediata para su protección y compensación equivalente a las áreas afectadas del proyecto.

Artículo 14.- TRAMA VIAL.- Los tipos y características de las vías de vehículos motorizados o no del proyecto al que se refiere esta ordenanza son los establecidos en los planos de estructuración vial, paseos peatonales con sus diseños específicos en la presente ordenanza.

Artículo 15.- TRAMA VERDE.- Para las áreas verdes se establecen los siguientes criterios en cuanto a arborización:

- a) Espacio público: Aceras, parterres, áreas de equipamiento, espacios verdes, etc.. serán arborizados. El tipo de árbol, cantidad, variedad, etc. dependerá de los diseños específicos y estudios de bio adaptabilidad:
- b) Quebradas, manantiales y fajas de protección: La selección del tipo de vegetación en los bordes de quebrada, debe estar orientada hacia especies nativas. Se dispone conservar la vegetación endémica y combinarla con vegetación media y arbustos autóctonos. En los proyectos arquitectónicos se buscará su plena integración al proyecto habitacional; y.

La arborización y encepado se ejecutará en acuerdo y coparticipación con la comunidad organizada por la Dirección de Gestión Ambiental. Esta gestión recibirá tratamiento prioritario de los organismos competentes de la Municipalidad.

Artículo 16.- OBRAS DE SERVICIOS BÁSICOS Y PARQUES: Tanto el GAD Municipal como los beneficiarios de los lotes, podrán gestionar prioritariamente los recursos y ejecución de la infraestructura, conexiones domiciliarias, áreas verdes, paisaje urbano y demás servicios urbanos del proyecto motivo de la presente ordenanza.

En acuerdo con los vecinos usuarios del proyecto se podrá implementar sistemas innovadores de servicios urbanos, de electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y similares.

Artículo 17.- El GAD Municipal podrá coordinar con el Gobierno Central y los organismos de crédito, recursos para financiar las obras básicas y de vivienda.

Artículo 18.- el reciclaje de aguas, la energía eléctrica y alumbrado público; la telefonía y comunicaciones; las aceras; el mobiliario urbano; el entorno natural; los usos pormenorizados; el emplazamiento de las manzanas o vecindarios; uso principal, comercio variado y servicios urbanos;

equipamiento barrial o comunal; talleres artesanales y de reparación de bajo impacto; bordes de quebrada o acuíferos; áreas complementarias a los diversos equipamientos públicos; acceso vehicular motorizado solamente los vehículos de emergencia y seguridad; usos no permitidos; altura de edificación; estacionamientos; forma de ocupación, edificabilidad; línea de fábrica; tipos de edificación; normas específicas de las edificaciones; patios y pozos de aire y luz; dimensiones mínimas útiles de locales de vivienda altura de edificación y volumetría; y, áreas verdes comunales, así como el precio de cada lote, constan establecidos en el estudio con el que cuenta el GAD municipal del cantón puerto quito.

Artículo 19.- ATENCIÓN A PERSONAS CON CAPACIDADES ESPECIALES.- Las personas con capacidades especiales serán ubicadas prioritariamente en plantas bajas o en bloques provistos de ascensor.

Artículo 20.- Los lotes adjudicados quedarán constituidos en Patrimonio Familiar y con prohibición de arrendamiento.

Artículo 21.- Los requisitos para ingresar como un posible adjudicatario de un lote en la lotización Municipal primero de abril, son:

1. Solicitud Dirigida a la Señora Alcaldesa.
2. Certificado de no adeudar al Municipio.
3. Certificado del Registrador de la Propiedad de los bienes y raíces que posea en el territorio nacional.
4. Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación.
5. Certificado de residencia fiscal conferido por el SRI
6. Certificado de residencia conferido por el Teniente Político.

Artículo 22.- En todo lo no previsto en esta ordenanza se estará a lo que disponen el COOTAD y La Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión Del Suelo, Ley Orgánica de Incentivos Para Asociaciones Publico Privadas en lo que establecer incentivos para la ejecución del proyecto, se refiere, Reglamento Para La Operación del Sistema De Incentivos Para La Vivienda -SIV- y las normas de arquitectura que mediante ordenanza tenga implementado el GAD Municipal del Cantón Puerto Quito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Las obras de infraestructura, servicios básicos, movilidad, ambiental y equipamiento urbano de la lotización se ejecutarán en el plazo de 6 años, contado a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad

SEGUNDA.- El Concejo Municipal mediante resolución calificará los beneficiarios, los cuales accederán al sorteo de los lotes que se realizará con la presencia de un Notario para determinar el número del inmueble que le corresponderá a cada uno.

TERCERA.- La alcaldía mediante acto público realizará el sorteo levantando una acta de constancia con el detalle del lote y beneficiario producto del sorteo.

CUARTA.- Considerando que los señores Máximo Basilio Quiñónez y Carlos Mina, son dos personajes representativos para el cantón, el primero como mímico con su brillante participación internacional que le hizo acreedor del reconocimiento local por su talento, mientras que el otro se trata de un destacado boxeador que representó no solo a Puerto Quito sino al mismo país en las últimas olimpiadas siendo reconocido como uno de los mejores boxeadores a nivel mundial, el Concejo Municipal exonera de todos los costos municipales y entrega en forma gratuita un lote de terreno a cada uno, considerando según resulte del sorteo para determinar la ubicación. Téngase en cuenta que el valor de los dos lotes exonerados se encuentran compensados en cuanto a servicios básicos con los lotes restantes de la lotización municipal.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a 31 de agosto del 2017.



Sra. Narciza Párraga Ibarra
ALCALDESA



Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.

Puerto Quito, a 01 de septiembre del 2017, la presente **ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA LOTIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL “PRIMERO DE ABRIL”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones ordinarias de fecha 25 y 31 de agosto del año 2017.- LO CERTIFICO.-

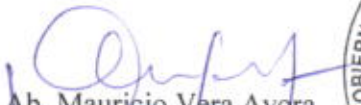


Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL



PROCESO DE SANCIÓN:

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito a 01 de septiembre del 2017; 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 de Puerto Quito **LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA LOTIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL “PRIMERO DE ABRIL”**, para su sanción respectiva.



Ab. Mauricio Vera Ayora
SECRETARIO GENERAL



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 08 de septiembre del 2017.- De conformidad con la disposición contenida en el 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 CREA Y REGULA LA**

LOTIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL "PRIMERO DE ABRIL". Con la finalidad de que se le dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.


Sra. Narciza Párraga Ibarra

ALCALDESA DEL CANTÓN CALDÍA



CERTIFICACIÓN:

Puerto Quito, a 08 de septiembre del 2017; el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que la señora Narciza Párraga, Alcaldesa del Cantón, proveyó y firmó **LA ORDENANZA QUE CREA Y REGULA LA LOTIZACIÓN MUNICIPAL DE INTERÉS SOCIAL "PRIMERO DE ABRIL"**, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**


Ab. Mauricio Vera Ayora

SECRETARIO GENERAL

