

## 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.

**Que,** el Art. 264 de la Suprema Ley, establece.- 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 Organización Territorial, Autonomía 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 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 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; 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.- 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 a la adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contarse 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 470.-Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana 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, áreas verdes y áreas 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 señor ORDOÑEZ OCHOA EDUARDO JAVIER y su cónyuge, ALMEIDA VEINTIMILIA MARIELA BELINDA DEL ROCÍO, propietarios del terreno 17-A, ubicado en la Cooperativa Agrícola Independiente de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, han presentado la petición para LOTIZAR la superficie de 3,8005.74hectáreas de su propiedad.

**Que,** los peticionarios han demostrado ser propietarios del bien inmueble a Lotizar, el mismo que lo adquirió por compra a los cónyuges, José Ricardo Villagómez Álvarez y Mónica Clemencia Hurtado Bucheli, según consta de la escritura pública celebrada ante el Dr. Marco Albán Núñez, Notario del Cantón Puerto Quito, el 19 de octubre de 2007, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón el 09 de noviembre de 2007.

**Que,** los planos y documentos presentados reúnen los requisitos legales determinados en la Ordenanza de Fraccionamiento Rural 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 "LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY".

**Que**, las disposiciones de la presente ordenanza guardan relación con las normas legales y aquellas señaladas 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 RURAL "AMACHAY".**

**Art. 1.-** Facultase y Autorizase al señor, ORDOÑEZ OCHOA EDUARDO JAVIER y a su cónyuge, ALMEIDA VEINTIMILIA MARIELA BELINDA DEL ROCÍO, a quienes en adelante se les denominará: "LOS LOTIZADORES", para que de conformidad con la presente Ordenanza, loticen la superficie de 3,8005.74 hectáreas de superficie del terreno de su propiedad, signado con el número 17-A, ubicado en la Cooperativa Agrícola Independiente de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha.

**Art. 2.-** La Lotización se denominará "**LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY**", la misma que está conformada por dos manzanas signadas con los números 01 y 02 con un total de 20 lotes, mas las áreas verdes y comunales, para equipamiento y servicios, y áreas afectadas.

**Art. 3.-** El terreno cuya lotización, ha sido solicitada comprende una superficie de 3,8005.74 hectáreas de superficie, ubicado en la cooperativa Agrícola de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, adquirido mediante compra a los señores cónyuges, José Ricardo Villagómez Álvarez y Mónica Clemencia Hurtado Bucheli, según escritura pública celebrada en la notaría del Cantón Puerto Quito, ante el Dr. Marco Albán Núñez el 19 de octubre de 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Puerto Quito el 9 de noviembre de 2007, el mismo que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos:  
NORTE: con la Vía Calacalí – La Independencia, en 126,84m  
SUR: Con el Río San Antonio de la Abundancia, en 320,30m  
ESTE: con Propiedad de Condatem Ecuador, en 130,63m  
OESTE: Con propiedad del señor Javier Álvarez Enríquez, en 230,45m

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 25.091,05M2 Equivalente al 66.02 %.



Áreas verdes y comunales superficie de 2.176,73 m2. Equivalente al 5.73%.  
 Área de calles o vías tienen una superficie de 3.934,27 M2 Equivalente al 10.35%.  
 Áreas Afectadas de 6.803, 69 m2. m2. Equivalente al 17.90. %.

El inmueble que se Lotiza 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 que se agrega como habilitante a la presente ordenanza.

**Art. 4.-** La "LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY" está estructurada o formada de acuerdo al siguiente detalle:

CUADRO DE ÁREAS				
MANZANA	LOTE	ÁREA	USO	
01	02	1215.7		
	03	1297.19		
	04	1200.91		
	05	1447		
	06	1027.15		
	07	1029		
	08	1227.88		
	09	1166.29		
	010	1616.31		
	011	1378		
	012	1231.51		
	013	1157.89		
	014	1251		
	015	1526.11	ÁREA COMUNAL	
	016	650.62	ÁREA COMUNAL	
	<b>TOTAL</b>		<b>18422.56</b>	
02	01	1121.87		
	02	832.52		
	03	1292.39		
	06	926.66		
	07	1445.64		
	<b>TOTAL</b>		<b>5619.08</b>	

RESUMEN DE ÁREAS	SUBTOTALES	TOTALES	PORCENTAJES
1 ÁREA BRUTA		<b>34779.54</b> m2	100%
2 ÁREA DE LOTES		24041.64 m2	69.13%
3 ÁREAS AFECTADAS		6803.69 m2	19.56%
4.1 MARGEN DE PROT. DEL RIO	3360.86 m2		
4.2 MARGEN DE PROT. DE QUEBRADA	1050.58 m2		
4.3 DERECHO DE VÍA	2392.25 m2		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6803.69</b> m2		
4 ÁREA DE VIAS		1757.48 m2	5.05%
5 ÁREA COMUNAL		2176.73 m2	6.26%
			100.00%

ÉL ÁREA COMUNA CORRESPONDE AL 9.05% DEL ÁREA ÚTIL (ITEM 2)  
 PORCENTAJE QUE ES INFERIOR AL 10% POR LA AMPLIACIÓN DE LA VÍA INTERNA

**Art. 5.-** La Lotización Rural 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, en la ordenanza de Fraccionamiento Territorial Rural y de acuerdo a lo determinado en la normativa señalada en la presente ordenanza.  
 Los Lotizadores como responsables del derecho del domino del predio objeto de la presente Lotización, a través de la presente ordenanza, transfieren 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.

Además los Lotizadores se comprometen a colocar por su cuenta el número de rótulos necesarios, en el lugar que indiquen la Dirección de Planificación y la Dirección de Gestión Ambiental, con la leyenda **AREA DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO**, en cada uno de 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, Obras Públicas y la Dirección de Gestión Ambiental. En lo que respecta a la apertura y lastrado de calles, redes de agua potable, sistema sanitario, y energía eléctrica. La Lotización se sujetará a las normas, ordenanzas y disposiciones y recomendaciones de la Municipalidad; y de los organismos competentes.

Los Lotizadores por medio de la presente disposición legal tiene la obligación de presentar un cronograma de construcción de las obras de infraestructuras y servicios, sin que la totalidad del plazo supere los dos años que se concede para dicho efecto; Así como también las memorias de las especificaciones técnicas de las obras que tienen que ejecutarse en "LA LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY", tales como: apertura y lastrado de calles, redes de agua potable, sistema sanitario, y energía eléctrica.

**Art. 7.-** Las obras de infraestructuras y servicios deberán ser ejecutadas por cuenta de los Lotizadores 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: Por tratarse de regularización de una Lotización de hecho que se encuentra en proceso de legalización desde el año 2.009, la misma que se encuentra ya realizada parte de las obras de infraestructuras y servicios como es la apertura y lastrado básico de la calle, tendido parte de la red eléctrica; estará sujeto a realizar:

1. La complementación y Mejoramiento de la calle interna de la Lotización en cuanto al ancho, enfirmado y lastrado.
2. Terminación del tendido de la Red Eléctrica.



3. El proyecto, ejecución e implementación del sistema de agua para la Lotización.
4. Diseñar un sistema propio de infraestructura sanitaria básica.

Los Lotizadores tiene el plazo de dos años para implantar, conformar y consolidar la Lotización.

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 la implementación y ejecución de las Obras de Infraestructuras y servicios que deben de ejecutarse en la Lotización, los lotes números 12, 13 y 14 de la Manzana 01, de "LA LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY", quedan hipotecados a favor de la Municipalidad, hasta que las obras sean construidas en su totalidad.

**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 pertinentes; a través de la Dirección de Planificación, procede aprobar la nomenclatura en los planos de la respectiva lotización.

**Art. 12.-** Los Lotizadores entregarán 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.-** Los Lotizadores por tratarse de un **Proyecto de Lotización Rural y encontrarse colindando con el Río La Abundancia**, se obliga a respetar las áreas de protección y a proteger los árboles y arbustos existentes en el inmueble materia de la lotización.

**Art. 14.-** Los Lotizadores se obligan 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.

Los Lotizadores 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.

**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 96m<sup>2</sup>; 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 220m<sup>2</sup>.

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

En caso que los Lotizadores no efectuare los trabajos a que están obligados por mandato de esta Ordenanza, en el plazo determinado en el artículo 10, 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 falten de complementar.

**Art. 18.-** Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la lotización, la responsabilidad será exclusiva de los Lotizadores. 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 de los Lotizadores, quienes deberán 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, con una multa equivalente a 40 RBU del trabajador en general, para cuyo efecto se realizará el respectivo procedimiento administrativo sancionador, luego del cual se emitirá el respectivo título de crédito, en caso de declararse la culpabilidad.

**Art. 20.-** Los lotes resultantes de "LA LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY", no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto.

**Art. 21.-** Inmediatamente de entrar en vigencia ésta ordenanza, e inscrita en el Registro de la Propiedad de este cantón, los Lotizadores, entregarán con oficio a la



señora Alcaldesa tres ejemplares, para que dicha autoridad disponga a la dirección de planificación y dirección financiera para que procedan con la individualización de la propiedad lotizada, y la emisión de los respectivos títulos 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 se registrara igualmente un ejemplar a , para los efectos del caso, en caso de incumplimiento , quienes conozcan del mismo informaran al Concejo Municipal de este particular, quienes podrán disponer la derogatoria o suspensión de la presente Ordenanza, y la ejecución de la hipoteca

**Art. 22.-** Se concede a los propietarios de la Lotización, el plazo de cuarenta y cinco días, contado a partir de la sanción y notificación de la presente Ordenanza para protocolizarla e inscribirla en el registro de la propiedad.

**Art. 23.-** Se protocolizará y será parte de la escritura pública, la información técnica con la planimetría aprobada; debiendo los Lotizadores entregar a la Municipalidad tres copias certificadas de la ordenanza debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con toda la documentación de soporte técnico. En caso que los Lotizadores incumplan con esta obligación, 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. 24.-** Una vez que los Lotizadores cumpla con lo determinado en el artículo anterior, el propietario puede otorgar títulos de dominio a quién o quienes adquieran lotes individuales de "LA LOTIZACIÓN RURAL AMACHAY" los mismos que deben de cumplir con todas las solemnidades que determina la ley.

**Art. 25.- Las obras de infraestructura como la ampliación y lastrado de calles, redes eléctricas, redes de agua potable y la gestión para que en cada lote con vivienda se instale un sistema básico de tratamiento y depuración de aguas servidas es de responsabilidad de los Lotizadores por lo que tienen el plazo de dos años para que todas las obras estén completas y sean susceptibles de revisión por parte de los técnicos de la municipalidad.**

**Art. 26.-** 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 diciembre de 2012,

Sra. Narciza Parraga de Monar

**ALCALDESA DEL CANTÓN**

Ab. Carlos Ojeda Vera

**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.**

Puerto Quito, a siete de diciembre de 2012, la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en las sesiones ordinarias realizadas el 06 de septiembre y 06 de diciembre de 2012, respectivamente.- LO CERTIFICO.

Ab. Carlos Ojeda V.

**SECRETARIO GENERAL**

**PROCESO DE SANCION:**

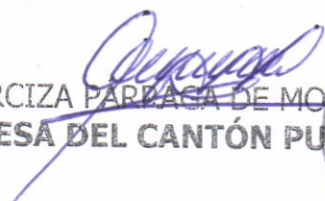
**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.-** Puerto Quito a 12 de diciembre de 2012, De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito **LA ORDENANZA QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA LOTIZACIÓN RURAL "AMACHAY" UBICADA EN LA LOCALIDAD DE SAN ANTONIO DE LA ABUNDANCIA, PERTENECIENTE AL 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 13 de diciembre 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 RURAL "AMACHAY" UBICADA EN LA LOCALIDAD DE SAN ANTONIO DE LA ABUNDANCIA, PERTENECIENTE AL CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.** Afín de que se le dé el trámite legal correspondiente.- cúmplase, notifíquese y publíquese.

  
SRA. NARCIZA PARRAZA DE MONAR  
**ALCALDESA DEL CANTÓN PUERTO QUITO**



Lo certifico.-

Ab. Carlos Ojeda V.  
**SECRETARIO GENERAL**

