

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Nobol: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que contiene la elaboración de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2027, provincia del Guayas	2
-	Cantón Zaruma: Para la prevención y protección de riesgos asociados a la actividad minera dentro del la parroquia urbana Zaruma, en cuanto al uso y gestión del suelo	8
	GAMCPQ-2022-038 Cantón Puerto Quito: De aprobación de la urbanización para uso habitacional y ocupación del suelo "Portón del Conductor".	19
-	Cantón Echeandía: Que reforma a la Ordenanza de urbanizaciones y fraccionamientos ubicados en la zona urbana y rural.	35
	001-003-2022 Cantón Muisne: Que habilita y crea incentivos para la construcción, conservación y aprovechamiento sostenible de la caña guadúa y otros bambúes.....	39

ORDENANZA Nro. GAMCPQ-2022-038**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO****EXPOSICION DE MOTIVOS**

- Los peticionarios han demostrado ser propietarios del bien inmueble, de los lotes 27-C5 ; 27-C6, sector 01, polígono 005; se encuentra ubicado en la Cooperativa Tatalá, de la ciudad de Puerto Quito, parroquia Puerto Quito, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral N.º 170950510100520009.
- Mediante certificado del registro propiedad del cantón Puerto Quito N.º 20210877, ficha registral 7353, de fecha 26 de marzo del año 2021, se encuentra titularizado a nombre del solicitante mediante, UNIFICACION DE LOTES, según resolución N° GADMCPQ-SG-2021-337-RES, del 7 de enero del año 2021, e inscrita en el registro de propiedad del cantón Puerto Quito. Área Total: 4,07 hectáreas de superficie, desglosado de la siguiente manera: Área Útil: 3,44 hectáreas de superficie, Área de protección de cuencas y microcuencas hídricas: 0,63 hectáreas de superficie.
- Los datos de los planos sometidos a la aprobación, linderos, dimensiones y área son de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del profesional responsable (ARQ. VICTOR ANDRES ORTEGA CORELLA, C.I.: 172269030-0, Registro SENESCYT 1005-2019-2075011 quienes responderán civil y/o penalmente ante cualquier reclamo de terceros afectados y por presentar información errónea, falsa, dolosa o por omisión de la misma.
- De la información presentada por el ARQ. VICTOR ANDRES ORTEGA CORELLA se tiene:

RESUMEN DE ÁREAS			
	has.	m2	%
ÁREA BRUTA	4.07	40 717.35	100.00%
ÁREA ÚTIL (LOTES)	2.31	23 129.36	56.80%
ÁREA DE PROTECCIÓN	0.62	6 167.07	15.15%
ÁREA DE VÍAS	0.62	6 204.63	15.24%
AREA COMUNAL	0.52	5 216.29	12.81%

- **Revisada la información técnica y los documentos presentados:** según los requisitos establecidos para ese tipo de trámite, la Dirección de Planificación emite **INFORME FAVORABLE con fecha 05 de noviembre de 2021**, para el fraccionamiento del lote mencionado y procede a elaborar la ordenanza correspondiente.

En la solicitud del documento que se adjunta:

- Informe básico de fecha
- Aprobación del anteproyecto de fecha
- Proyecto definitivo
- Estudios de ingenierías: calles, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";
- Que,** el numeral 1 del artículo 264 ibídem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, establece aquella que se refiere a la planificación del desarrollo cantonal, a la formulación de 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;**
- Que,** el artículo 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;
- Que,** el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;
- Que,** el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57, respecto de las atribuciones del Concejo Municipal señalan: "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"; y, (...) 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 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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. 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, no 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, Artículo 469.- En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignárselos 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.

Que, el inciso 1 del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece "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, 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 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, verde y comunal, 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 con forme 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 Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen en Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito, publicada en el Registro Oficial N° 858 del Segundo Suplemento del lunes 10 de octubre de 2016, en su parte pertinente del Art. 6, define a la URBANIZACIÓN como: "Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución".

Que, el Art. 72 de la Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen en Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito, establece que: "El Concejo Municipal aprobará mediante Resolución Motivada toda urbanización o lotización que se realice dentro de los límites del cantón Puerto Quito, previo informe técnico de la Dirección de Planificación e informe legal de Sindicatura Municipal".

Que, los ilustres ediles de la Comisión de Planificación y Presupuesto, con el asesoramiento técnico del Director de Planificación, y el pronunciamiento jurídico del Procurador Síndico Municipal, que conforman la Mesa de Trabajo, han emitido el informe con las conclusiones y recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,

Que, el director de Planificación con fecha 01 de septiembre de 2021, emite su informe favorable al Anteproyecto.

Que, los planos y documentos presentados reúnen los requisitos legales determinados en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón y que existen informes favorables del Departamento de Planificación con fecha 05 de noviembre de 2021, así como de la Comisión Técnica, cuyos miembros recomiendan la aprobación de la "URBANIZACION PORTON DEL CONDUCTOR".

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el Art. 57 del COOTAD y de las competencias exclusivas contempladas en el Art. 55 del mismo cuerpo legal, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO “PORTON DEL CONDUCTOR”

Artículo 1.- La “Urbanización **PORTON DEL CONDUCTOR**”, se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas de uso del suelo:

DATOS GENERALES DE INMUEBLE

PROPIETARIO	Alban Moyano Galo Oswaldo, Gaybor Vargas Cesar Alfonso y Sarango Estrada Roció Beatriz
PREDIO N°	Lote N°. 27-C5 Y 27-C6
CLAVE CATASTRAL	N° 11709505101005207009
UBICACIÓN	Tatalá, Parroquia y Cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha.
CALLE	Sector 002, polígono 001, en el kilómetro 1.2 de vía Puerto Quito-Tatalá.
ÁREA TERRENO	4.07 hectáreas
ESCRITURA	10 de enero de 2019, Notaría Trigésima Primer de Quito, inscrita el 5 de febrero de 2019.
ÁREA LEVANTAMIENTO	40717.35 m2 (4.07 has)
RESPONSABLE TÉCNICO	Arquitecto
NOMBRE	VICTOR ANDRES ORTEGA CORELLA
REGISTRO SENESCYT	1005-2019-2075011
DETALLE URBANISTICO	
ZONIFICACIÓN	Zona rural de expansión urbana del cantón
LOTE MÍNIMO	No menor a 325 m.
USO PRINCIPAL	Residencial Rural de mediana densidad
USOS SECUNDARIOS	Turismo
FORMA DE OCUPACIÓN DE LOTE	Aislada con retiros, frontales 3mt, laterales 3mt y Posteriores 3mt
NÚMERO DE PISOS	3 pisos o 9 metros de alto, En propiedad horizontal máximo 3 unidades de vivienda por lote
TIPO DE EMPLAZAMIENTO	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO – COS	54% (Planta baja) en lotes de 325m2 mínimo
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO – CUS	162%, en lotes de 325m2 mínimo
CLASIFICACIÓN DE SUELO	(SEU) Suelo de expansión urbana

Artículo 2.- Aporte de áreas verde y de equipamiento. - La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 424.

En tal virtud, los propietarios de la Urbanización, transfieren como aporte de áreas verde y equipamiento público a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, la superficie

de **5 216.29 m2 (0.52 has)**, que equivale a un porcentaje del área útil del 22.55 % y se detallan a continuación:

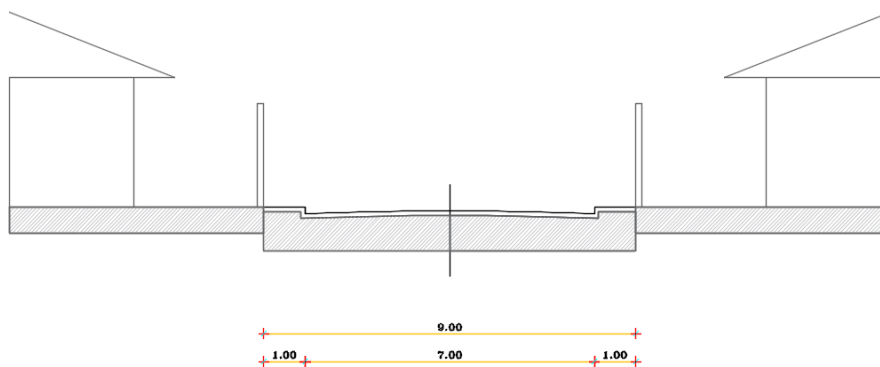
Las áreas verdes son las siguientes:

ÁREA COMUNAL 15%			
	Has	M2	%
ÁREA ÚTIL (LOTES)	2.31	23 129.36	100.00
TOTAL	2.31	23 129.36	100.00
ÁREA COMUNAL	0.52	5 216.29	22.55

Las áreas de vías, área verde comunal, que constan en el cuadro anterior, son 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.

Artículo 3.- Los 67 lotes, divididos en el área de 28 345.65 metros cuadrados, del inmueble signado con el N° . 27-C5 Y 27-C6, se encuentran identificados con los números determinado en el plano e informe de linderación que se agregan a la presente como documentos anexos y habilitantes de la presente ordenanza, cuya superficie, linderos, dimensiones y demás especificaciones constantes en los mismos son los que se respetarán para la protocolización de la presente ordenanza, como para la inscripción en el Registro de la Propiedad y la consecuente transferencia de dominio. (ANEXO 1) PLANO GENERAL DE LA URBANIZACION.

Artículo 4. De las vías: Las vías planificadas en la Urbanización cumple con lo previsto en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo:



Artículo 5. Del Cronograma de obras: El cronograma de obras que se propone para la Urbanización “PORTON DEL CONDUCTOR” es el siguiente:

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	TIEMPO EN AÑOS				
			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1	Construcción del cerramiento	Cerramiento con cerca viva y plantas de la zona.	X				
2	Construcción de plataforma y conformación de vías	Base, subbase, Base, a nivel de lastrado		X	X	X	
3	Construcción de áreas comunales	Canchas, áreas de descanso, camineras, con materiales de la zona, adoquín, arborización de la zona.				X	X
4	Construcción de red eléctrica	Red eléctrica de alta y baja tensión (Según requerimientos EEQ.)		X	X	X	
5	Construcción de red hidráulica	Red de agua potable, con la ampliación de esta, con materiales especificados por la dirección de OOPP, Servicios básicos.		X	X		
6	Construcción de red sanitaria	Colocación de tanques biodigestores en los lotes, según entrega de estos			X	X	X
Total, de tiempo transcurrido: 5 años							

La Urbanización “PORTON DEL CONDUCTOR” por medio de la presente disposición legal deberá presentar previo al inicio de las obras 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.
- Capa de rodadura en vías.
- Red de Agua Potable, en conexión a la red publica
- Red de energía eléctrica pública. Iluminación de vías
- Sistema de tratamiento de aguas servidas, colocación de Biodigestores

Artículo 6. Garantía para ejecución de obras: La Dirección de Planificación, emite el Informe Técnico de Urbanización del proyecto denominado “Urbanización PORTON DEL CONDUCTOR”, en el que se determina que el valor de las obras de Urbanización es de **USD \$ 115.000,00 (doscientos cincuenta mil dólares norteamericanos)**

Para garantizar el cumplimiento de la implementación y ejecución de las Obras de Infraestructuras y servicios que deben de ejecutarse en la Urbanización, todos los lotes de la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR", quedaran hipotecados a favor de la Municipalidad, hasta la culminación de las obras de urbanización

En caso que los propietarios cumplan con lo descrito en el artículo 5 en un plazo menor a los 5 años, el Concejo en pleno podrá levantar la hipoteca de manera anticipada.

Las obras ejecutadas en la lotización, podrán ser entregadas mediante actas de entrega-recepción parcial al GAD Municipal de Puerto Quito, con el fin de levantar la hipoteca de lotes de manera parcial y proporcional.

Artículo 7. De las obligaciones: Todas las obras de infraestructura, como: vías, energía eléctrica, red de agua y áreas comunales deberán ser ejecutadas por cuenta de la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" del bien inmueble, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para tal propósito en el cronograma de ejecución de obras.

La Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" tiene la obligación de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias, en realización de las obras de infraestructura, que protegen los derechos de movilidad de las personas con discapacidad.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" y propietarios de los lotes.

Si en el futuro se quisiesen realizar trabajos de cambio de material de acabado de las calzadas de las vías, éstos correrán por exclusiva cuenta de la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" y/o propietarios de los lotes, DESLINDANDO AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO DE TODA OBLIGACIÓN AL RESPECTO.

Artículo 8. Del procedimiento cumplido: Los diseños y planos constructivos, tanto de agua potable como de agua residual, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de OOPP, previo el pago de derechos de uso de redes, aprobación de estudios y de fiscalización.

Una vez revisados y aprobados los diseños y cancelados los derechos se autorizará la ejecución de los trabajos cuyos costos de construcción deberán ser de exclusiva responsabilidad de los constructores.

Artículo 9. De la recepción de obra Por Parte De La Municipalidad: Culminados los trabajos, el constructor solicitará a la Municipalidad la recepción de la obra y, si se encuentra de acuerdo a los diseños y especificaciones técnicas aprobadas, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de definitiva, la operación y mantenimiento le corresponde a los urbanizadores, hasta la entrega a los propietarios, los mismo que fijarán mediante un reglamento las trifas para la operación de estos servicios.

En la Urbanización, se instalará un macro medidor para registrar el consumo de áreas comunales y red eléctrica pública de toda la urbanización y se instalará medidores individuales a cada unidad habitacional, de tal manera que se registre el consumo de cada vivienda. La diferencia entre el consumo total de los medidores individuales y el macro medidor, se prorrateará entre todos los beneficiarios

Artículo 10. De la transferencia gratuita de áreas verdes comunales a favor del GAD Municipal de Puerto Quito: La Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" a su cuenta, de acuerdo a lo que determina el Art. 424 del COOTAD, transfiere en forma gratuita y a perpetuidad, conforme a lo que determina la ley, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para áreas verdes o comunales, determinados en la Resolución de aprobación.

Es obligación de la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" cuidar, mantener y proteger las áreas comunales y esteros hasta que la municipalidad entre a gestionarlas y en caso de invasión o limitación alguna, deberá obligatoriamente poner en conocimiento del Comisario Municipal para su recuperación, so pena de ser sancionado como cómplice.

Para el cumplimiento de esta obligación social, los propietarios podrán solicitar a Alcaldía, la firma de un CONVENIO DE GESTION PARTICIPATIVA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNALES.

Artículo 11. Plazo de ejecución de obras: Es obligación de la urbanizadora, en el plazo de cinco años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de Urbanización, se deberán pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 12. De los permisos de construcción: Los permisos de construcción de las obras no serán otorgados por parte de la Dirección de Planificación hasta que el constructor cumpla con la entrega de los diseños de electrificación y obras básicas (agua, alcantarillado sanitario, luz eléctrica, áreas comunales, cronograma de mitigación y riesgos), ya que para esto primero se requiere la aprobación del proyecto definitivo por parte del municipio, para que las empresas públicas correspondientes emitan los diferentes permisos y aprobaciones de proyectos.

Una de las obras previas a la construcción de edificaciones es relleno y mejoramiento del predio para evitar posibles inundaciones, ya que el nivel de la vía de acceso está más elevado, o en la construcción de alcantarillado y vías se procederá a drenar y así disminuir la altura del nivel freático del suelo.

El proyecto cuenta con las prefactibilidades de la Empresa eléctrica y de servicios básicos, así también cuenta con el informe de medio ambiente y sus recomendaciones de las direcciones respectivas del Municipio de Puerto Quito.

Artículo 13. Del control de ejecución de las obras: La Dirección de Planificación, realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de Urbanización hasta la terminación de las mismas.

El constructor, propietario o promotor, destinará el valor del 4% del presupuesto de Agua Potable, Alcantarillado y construcción de vías, valor destinado a la fiscalización de las mismas por parte del GAD Municipal o la contratación de los profesionales especialistas en ingeniería hidrosanitaria y vial para que realicen este trabajo.

Artículo 14. En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos comprobados de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la Urbanización, el Concejo Municipal revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y proyectista de la Urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de Urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

La modificación de los planos o cualquier otro documento que sirva como soporte de esta Urbanización deberá seguir el proceso de aprobación de planos modificatorios, y si no lo hiciera el urbanizador será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización y los responsables de aquello serán sancionados conforme a las leyes correspondientes. Los planos y documentos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad de la urbanizadora y del Proyectista de la propuesta presentada. El proyecto de fraccionamiento expansión urbana estará sujeto a la permanente supervisión por parte de la Municipalidad a través de las Direcciones de Servicios Básicos, Planificación,

Gestión Ambiental y de Obras Públicas. 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.

Artículo 15: Reclamos de terceros: Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la urbanización, la responsabilidad será exclusivamente de la Urbanización PORTON DEL CONDUCTOR”.

Artículo 16. Solicitudes de ampliación de plazo: Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y, las ejecuciones de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración municipal, siempre y cuando estén ejecutadas más del 50% de las obras.

Artículo 16. Potestad de ejecución: Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

Artículo 17. Protocolización de la aprobación de la Ordenanza: La urbanizadora se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, caso contrario el Concejo Municipal, revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaria Municipal, para que inicie las acciones legales pertinentes.

Artículo 18: Quienes están al frente del mencionado proyecto de urbanización tienen la obligación de pagar los valores determinados en la ordenanza de Aprobación de Construcciones y Urbanizaciones en Puerto Quito. La municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine de la resolución de aprobación.

Cancelará la tasa correspondiente de acuerdo al Art. 79, literal C de la Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen y Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito.

- Las lotizaciones en el sector Urbano pagarán como tasa el 3% del avalúo registrado en el catastro, sobre la superficie en la que se desarrolla el proyecto; para el cálculo se considerará únicamente el valor del terreno.

Artículo 19: El Urbanizador se compromete a realizar las obras de mitigación que fueren necesarias para precautelar los taludes existentes en el proyecto, arborizando estas con el objeto de que no presenten problemas en el futuro a los dueños de los lotes y tampoco al Municipio de Puerto Quito.

Art. 20.- Los lotes resultantes de la "PORTON DEL CONDUCTOR" no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto.

CUADRO DE RESUMEN		
	ÁREA (m2)	%
ÁREA TOTAL LOTES A ESCRITURAR	23 129.36	56.80%
ÁREA PROTEC. DE CUENCAS Y MICROCUENCAS	6 167.07	15.15%
ÁREA DE VIAS PROYECTADAS	6 204.63	15.24%
ÁREA DE AFECTACION VIAL		
ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL	-	-
ÁREA DE CONTRIBUCIÓN COMUNAL	5 216.29	12.81%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	40 717.35	100.00%

CUADRO DE LOTES Y AREAS DE LA URBANIZACION PORTON DEL CONDUCTOR.

CUADRO DE ÁREAS				
MANZANA	LOTES	ÚTIL (m2)	PROTEC. DE CUENCAS Y MICROCUENCAS (m2)	ÁREA TOTAL (m2)
1	LOTE N.01	4121.50	4446.52	8568.02
1	LOTE N.02	336.89	-	336.89
1	LOTE N.03	336.84	-	336.84
1	LOTE N.04	351.93	-	351.93
1	LOTE N.05	331.00	-	331.00
1	LOTE N.06	339.84	-	339.84
1	LOTE N.07	361.54	-	361.54
1	LOTE N.08	376.15	-	376.15
1	LOTE N.09	380.04	-	380.04
1	LOTE N.10	330.71	-	330.71
1	LOTE N.11	331.78	-	331.78
1	LOTE N.12	346.85	-	346.85
1	LOTE N.13	418.38	-	418.38
1	LOTE N.14	403.48	-	403.48
1	LOTE N.15	397.18	-	397.18
1	LOTE N.16	331.42	-	331.42
1	LOTE N.17	330.15	-	330.15
1	LOTE N.18	330.13	-	330.13
1	LOTE N.19	330.08	-	330.08
1	LOTE N.20	330.72	-	330.72

1	LOTE N.21	332.20	-	332.20
1	LOTE N.22	331.98	-	331.98
1	LOTE N.23	331.77	-	331.77
1	LOTE N.24	330.30	-	330.30
1	LOTE N.25	331.70	-	331.70
1	LOTE N.26	332.31	-	332.31
1	LOTE N.27	330.24	-	330.24
1	LOTE N.28	330.03	-	330.03
1	LOTE N.29	332.24	-	332.24
1	LOTE N.30	432.10	-	432.10
1	LOTE N.31	332.56	-	332.56
1	LOTE N.32	330.03	-	330.03
1	LOTE N.33	332.75	-	332.75
1	LOTE N.34	330.12	-	330.12
1	LOTE N.35	330.78	-	330.78
1	LOTE N.36	333.74	-	333.74
1	LOTE N.37	331.96	-	331.96
1	LOTE N.38	330.23	-	330.23
1	LOTE N.39	330.17	-	330.17
1	LOTE N.40	330.05	-	330.05
1	LOTE N.41	330.45	-	330.45
1	LOTE N.42	330.12	-	330.12
1	LOTE N.43	330.04	-	330.04
1	LOTE N.44	330.70	-	330.70

1	LOTE N.45	331.69	-	331.69
1	LOTE N.46	332.59	-	332.59
1	LOTE N.47	330.13	-	330.13
1	LOTE N.48	330.48	-	330.48
1	LOTE N.49	331.53	-	331.53
1	LOTE N.50	331.89	-	331.89
1	LOTE N.51	330.56	-	330.56
1	LOTE N.52	330.73	-	330.73
1	LOTE N.53	330.74	-	330.74
1	LOTE N.54	330.62	-	330.62
1	LOTE N.55	330.49	-	330.49
1	LOTE N.56	330.48	-	330.48
1	LOTE N.57	1094.79	-	1094.79
1	LOTE N.58	446.50	-	446.50
1	LOTE N.59	330.79	-	330.79
1	LOTE N.60	330.00	-	330.00
1	LOTE N.61	332.49	-	332.49
1	LOTE N.62	350.76	-	350.76
1	LOTE N.63	330.00	-	330.00
1	LOTE N.64	330.00	-	330.00
1	LOTE N.65	349.63	-	349.63
1	LOTE N.66	1062.78	1720.55	2783.33
1	LOTE N.67	550.80	-	550.80
AREA TOTAL		28345.65	6167.07	34512.72

DISPOSICIÓN FINAL

El GAD Municipal de Puerto Quito, se limitarán a la fiscalización y supervisión de las obras, quedando la responsabilidad del mantenimiento, reparación o ampliación de las mismas a los urbanizadores, hasta que estas sean entregadas a los beneficiarios, una vez que se proceda la entrega, se nombrará una directiva que se haga cargo del mantenimiento de las mismas.

En todo lo que no regula la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las demás ordenanzas municipales y cuerpos normativos de jerarquía superior.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y demás medios de acceso ciudadano.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito a los treinta y un días del mes marzo de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**TITO MANUEL
AGUIRRE JUMBO**

Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTON



Firmado electrónicamente por:
**NAPOLEON
DARWIN BORJA
BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE APROBACION Y DISCUSION Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJOP MUNICIPAL.- Puerto Quito a 01 de abril del 2022, la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO “PORTON DEL CONDUCTOR”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Puerto Quito en dos sesiones ordinarias de fechas: 24 y 31 de marzo del 2022, en primero y segundo debate, respectivamente.- **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
**NAPOLEON
DARWIN BORJA
BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

PROCESO DE SANCION:

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTPON PUERTO QUITO, Puerto Quito a, 04 de abril del 2022, 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 del Cantón Puerto Quito la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO “PORTON DEL CONDUCTOR”**, para su sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**NAPOLEON
 DARWIN BORJA
 BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

SANCION

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito a, 05 de abril del 2022, 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 DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO “PORTON DEL CONDUCTOR”**. Con la finalidad de que se de el trámite legal correspondiente, cúmplase, notifíquese y publíquese.



Firmado electrónicamente por:
**TITO MANUEL
 AGUIRRE JUMBO**

Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTON

CERTIFICACION:

Puerto Quito a, 06 de abril del 2022, el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, Certifica: que el Doctor Tito Aguirre Jumbo, Alcalde del Cantón proveyó y firmó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO “PORTON DEL CONDUCTOR”**, en la fecha señalada. LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:
**NAPOLEON
 DARWIN BORJA
 BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL