

ORDENANZA No. 56- GADMQ - 2014

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE QUIJOS - NAPO:**

EL CONCEJO CANTONAL

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política de la República en su artículo 238 reconoce la existencia de los gobiernos autónomos descentralizados, dentro de los cuales se incluye a los concejos municipales;

Que, de acuerdo al numeral 2 del artículo 264 de la Constitución vigente, corresponde a los gobiernos municipales, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que: es facultad del Gobierno Municipal del Cantón Quijos estimular la inversión privada en proyectos de vivienda y urbanización;

Que, la Ciudad de San Francisco de Borja en los últimos años ha tenido un crecimiento poblacional importante por la migración de personas de diversos cantones y provincias del Ecuador;

Que, como consecuencia de lo anterior se ha originado un déficit habitacional en la Ciudad de San Francisco de Borja y el Cantón;

Que, conforme al literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: "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: es atribución del Gobierno Municipal del Cantón Quijos, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, ejercer su facultad legislativa a través de ordenanzas.

Que: en el numeral x) del Art, 57 le faculta normar 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: De acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, los proyectos de parcelación o lotización presentados por los interesados, previo informe de la oficina de planificación urbana de la municipalidad, podrán ser aprobadas o rechazadas por el Consejo.

Que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, con fecha 9 de abril del 2013 expidió la Ordenanza que determina las condiciones de



urbanización, parcelación, lotización, división y fraccionamiento de predios urbanos y rurales del cantón Quijos.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, mediante escritura celebrada el 27 de noviembre del 2013, ante el Notario del cantón Quijos, doctor Raúl Illánez, inscrita el 29 de los mismos mes y año, constituyó a favor del Gobierno Municipal de Quijos, primera y preferente hipoteca especial, incondicional, indivisible y no revocable sobre la totalidad del lote de terreno, en garantía de la construcción de las obras de infraestructura básica EN LA Urbanización de propiedad el GAD parroquial de Borja.

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, mediante escritura celebrada el 27 de noviembre del 2013, ante el Notario del cantón Quijos, doctor Raúl Illánez, inscrita el 29 de los mismos mes y año, transfirió a favor del Gobierno Municipal de Quijos, el dominio y posesión del 11.07 % que corresponde a dos áreas verdes o áreas comunales que son parte del proyecto de Urbanización de propiedad del GAD parroquial de Borja.

En uso de las facultades y atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO DE BORJA

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO: Esta Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación y funcionamiento de la Urbanización “de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja.”.

Art. 2.- ÁMBITO: La urbanización “de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja.” se ubica en la parroquia San Francisco de Borja, sector San José, del Cantón Quijos, Provincia de Napo.

Art. 3.- El terreno a urbanizarse tiene una superficie de Cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE**, Área que se reserva el propietario Galo Froilán Montenegro Espinoza, en ciento diecinueve metros con once centímetros (119.11 m); **SUR**, Prolongación calle Napo, en ciento treinta y seis metros con cuarenta y un centímetros (136.41 m); **ESTE**, Herederos del señor Víctor Montenegro en cuatrocientos veinte y cuatro metros con setenta y cuatro centímetros (424,74 m) ;

OESTE, Camino de herradura, en cuatrocientos nueve metros con diez y siete centímetros (409,17 m). el mismo que fue adquirido mediante transferencia de dominio en la compraventa y en virtud de la previa Declaratoria de Utilidad Pública, resolución GAD Municipal de Quijos PLA No. 10-2011, que otorga a su favor Galo Froilán Montenegro Espinoza, escritura pública celebrada en el cantón Archidona el 19 de diciembre del año 2011 ante su titular la Sra. Maura Benalcázar Santana, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quijos el 27 de febrero del año 2012.

Art. 4.- La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, consta de catorce manzanas, 125 lotes, con una cabida de 28.238 m², equivalente al 56.48% del área total, sus calles y aceras tienen una cabida de 11.389,75 m², equivalente al 22.78%, los espacios verdes o aéreas comunales tienen una área de 5.534.68 m² equivalente al 11.07%, tiene también una área de afectación de 1027,87 m², equivalente al 2.06; y, una área remanente de 3.808.95 m², equivalente al 7.62%.

La propuesta del uso del suelo se regirá a los siguientes parámetros:

Lote mínimo. 200 m².
Frente mínimo: 10 metros
Relación: 1-2,5
Retiro Frontal 5 metros
Retiro lateral 1: 3 metros
Retiro Lateral 2: 0 metros
Retiro posterior: 3 metros lineales
COS: 50 %
Costo Total 150 %

Art. 5.- **DEFINICIONES:** La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja es de uso residencial, con comercio a menor escala.

Art. 6.- Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad de la Urbanizadora. Las obras de infraestructura serán ejecutadas de acuerdo a los planos aprobados por el Gobierno Municipal y la ejecución de las mismas será exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.

Art. 7.-El Gobierno Municipal no Exonera tasa, contribución, derecho de la Urbanizadora con excepción de las expresamente dispuestas en la Ley.

Art. 8.-De conformidad con el Art. 210 del Código Orgánico de Organización Territorial, la autorización y aprobación de la urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la propiedad del Cantón Quijos. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.



Art. 9.-La urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja se preocupará de la preservación del medio ambiente y la conservación del ecosistema, evitando la contaminación ambiental y emprenderá las actividades de arborización e implementación de franjas verdes. Su cuidado será responsabilidad de los dueños y población que integre la urbanización.

Art. 10.- La urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja es de carácter privada por lo que las obras de infraestructura de la urbanización, así como cualquier tipo de necesidad interna de la misma son de única y exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.

CAPITULO II

NORMAS TÉCNICAS GENERALES

Art. 11.-La urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, se sujetará a las disposiciones de este capítulo.

Art. 12.-Tipo de Vivienda.- El tipo de vivienda a constituirse en la urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja hasta de tres plantas de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos aprobados por el Gobierno Municipal.

Art. 13.-Calles.- Las calles serán transitables, de acuerdo a lo establecido en el estudio del proyecto definitivo.

Art. 14.-Provisión de agua potable: La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja se provee de agua que será proporcionada por el Gobierno Municipal, quien llevará el control y cobro de las planillas. Las obras de agua potable, redes de agua potable, las conexiones domiciliarias, y el mantenimiento de las mismas, serán entregadas al Gobierno Municipal o su unidad correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el estudio del proyecto definitivo.

Art 15.- Red Eléctrica: La ejecución y construcción de las redes eléctricas para el servicio de energía eléctrica de la urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja se sujetarán a los estudios aprobados por la Empresa Eléctrica Quito S.A.

Art. 16.- Ejecución de Obra: Las obras de infraestructura y de urbanización como son alcantarillado, red y el tendido eléctrico, redes de agua potable, veredas, bordillos, calzadas y demás obras complementarias, se realizarán en un plazo no mayor a 24 meses, el que correrá después de treinta días después de la aprobación de esta ordenanza. El Gobierno Municipal, mediante el Departamento de Planificación y de Obras Públicas, autorizará solo la ampliación de un plazo para la terminación de las obras de infraestructura y de

urbanización, para lo cual se deberá presentar todas las justificaciones técnicas y previo informe técnico en el que se indicara el tiempo exacto para la ampliación el cual será sustentado debidamente.

Art. 17.-La urbanizadora dará todas las facilidades para que los técnicos Municipales puedan realizar el control de la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización, y en el caso de que no se den las facilidades o que se compruebe que no se está cumpliendo con los estudios, el Gobierno Municipal ejecutara las respectivas garantías.

Art. 18.- Usos del suelo.- En general la Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja se sujetara:

- a. Uso predominante del suelo destinado a vivienda residencial y comercio a menor escala para abastecimiento de productos de primera necesidad.
- b. En los lotes junto a la vía serán de uso residencial y comercio a menor escala.
- c. La urbanización está prohibida de construir obras apartándose de los planos y de las especificaciones técnicas aprobadas, de ser el caso, solicitara al Gobierno Municipal la autorización para efectuar modificaciones.
- d. Se prohíbe la subdivisión de los lotes de terreno que forman parte de la urbanización; así como también la construcción de viviendas que no hayan sido debidamente planificadas y aprobadas por el Gobierno Municipal.

Art. 19.- Protocolización de Planos.- La urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, en el plazo de 30 días a contarse desde la sanción de la ordenanza de creación y funcionamiento de la urbanización, entregara al Procurador Sindico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el registro de la propiedad del Quijos.

Art. 20.- Inicio de Obras.- Cumpliendo lo establecido en el capítulo anterior, la urbanizadora podrá iniciar las obras de infraestructura que constan en la planificación, con la supervisión de los departamentos correspondientes del Gobierno Municipal, bajo las normas y especificaciones técnicas correspondientes.

Art. 21.- Facultad para Enajenar.- Legalizada la participación municipal con el área de terreno que le corresponde y las garantías rendidas por la urbanizadora, la Secretaría Municipal sellará los planos, con lo que la urbanizadora está facultada o autorizada a enajenar o vender los lotes de terreno y sus edificaciones según las Ordenanzas Municipales. En las escrituras de compraventa otorgadas por la urbanizadora a favor de cada uno de los compradores, deberá constar la subrogación de la hipoteca por obras de infraestructura por parte del beneficiario, así como la aceptación del Gobierno Municipal. Igualmente en la escritura se hará constar además una cláusula en la que de manera expresase establezca que la ejecución de todas las obras de infraestructura dentro de la Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, es única y exclusiva responsabilidad de la urbanizadora.



CAPITULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 22.- Del Juzgamiento.-Las infracciones urbanísticas y/o de edificación, por incumplimiento a lo establecido en esta Ordenanza, serán juzgados y sancionadas por el Comisario Municipal, que se hará de acuerdo a lo que establecen las leyes y Ordenanzas vigentes en el Cantón Quijos.

Art. 23.- Responsabilidad.- La Urbanizadora será responsable ante el Gobierno Municipal por el cometimiento de las siguientes infracciones:

- a. construcciones que no cuenten con el respectivo registro de construcción y/o que se hayan realizado sin respetar las normas de edificación establecidas en esta Ordenanza Por lo cual El propietario del lote será el único responsable.
- b. Realizar obras menores sin los respectivos registros.
- c. Edificaciones en las que se ha intensificado el área de construcción excediendo las normas COS y COSTO TOTAL y a la densidad establecida.

Art. 24.- Daños a bienes de uso Público.- Si se ocasionaren daños a bienes de uso público, como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, el infractor estará obligado a la restitución o reposición del daño causado, dentro de un plazo no mayor a quince días posteriores a la notificación.- En caso de incumplimiento de esta obligación, la reposición o restitución la realizará la Dirección de Obras Públicas municipales debiendo pagar dicho costo el infractor con un recargo del treinta por ciento.

CAPITULO IV DISPOSICIONES GENERALES

Art. 25.- Tipo de Vivienda y Retiros.-Los tipos de vivienda que se autorizan son:

- a. Tipo I Unifamiliar de dos plantas, Lote mínimo. 200 m².Frente mínimo: 10 metros
Relación: 1-2,5; Retiro Frontal 5 metros; Retiro lateral 1: 3 metros; Retiro Lateral 2: 0 metros; Retiro posterior: 3 metros lineales; COS: 50 %; Costo Total 150 % c
- b. Tipo 2 Comercial de tres plantas: Lote mínimo. 200 m².Frente mínimo: 10 metros
Relación: 1-2,5Retiro Frontal 5 metros; Retiro lateral 1: 3 metros; Retiro Lateral 2: 0 metros; Retiro posterior: 3 metros lineales; COS: 50 %; Costo Total 150 %.


Art. 26.- Diseño de la Urbanización.-El diseño de la Urbanización prevé espacios para uso comunal y áreas verdes, por lo que, los dueños de cada vivienda, y la Administración de la Urbanización serán responsables de la siembra y cuidado de plantas ornamentales, y el mantenimiento adecuado de las áreas verdes, de conformidad al Reglamento interno que

pondrán en vigencia la Urbanización. El Gobierno Municipal no cambiará el uso de las áreas verdes o comunales.

Art. 27.- La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado parroquial de San Francisco de Borja y su tránsito vehicular se organizaran de acuerdo al plano de sentido vial adjunto al proyecto.

Vigencia.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Quijos, a los treinta días del mes de enero del año dos mil catorce.


Sr. Javier Vinueza Espinoza De Los Montero
ALCALDE DEL GAD
MUNICIPAL DE QUIJOS.




Sra. Bertha Cueva Días
SECRETARIA GENERAL (E)



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico que la presente Ordenanza que regula la Creación y Funcionamiento de la Urbanización de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de San Francisco de Borja, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Quijos, en su primero y segundo debate en las sesiones ordinarias realizadas los días viernes 24 y jueves 30 de enero del año 2014 respectivamente, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del COOTAD.


Sra. Bertha Cueva Días
SECRETARIA GENERAL (E)

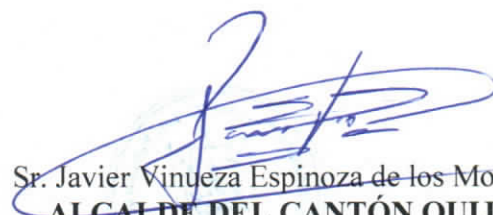


TRASLADO.- Bertha Cueva Días, Secretaria General Encargada del Concejo Municipal del cantón Quijos, a los 03 días del mes de febrero del año 2014; a las 07h30.- De conformidad a lo dispuesto en el Art. 322, del COOTAD, remítase al señor Alcalde la Ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la urbanización de propiedad del gobierno autónomo descentralizado parroquial de San Francisco de Borja, para su respectiva **sanción** y promulgación.- Cúmplase.


Sra. Bertha Cueva Días
SECRETARIA GENERAL (E)




SANCIÓN.- ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS.- Javier Vinueza Espinoza De Los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos: Baeza, 06 de febrero de 2014, a las 13H20 horas.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 323, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal por cuanto la Ordenanza que Regula la Creación y Funcionamiento de la Urbanización de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de San Francisco de Borja, está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ORDENANZA, para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará de conformidad con el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Sr. Javier Vinueza Espinoza de los Monteros
ALCALDE DEL CANTÓN QUIJOS



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS.- Baeza, en la fecha antes mencionada, el señor Alcalde Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, sancionó, proveyó y firmó la presente Ordenanza y ordeno la publicación en Gaceta Judicial Municipal, la página web de la Entidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.-**Lo certifico.**


Sra. Bertha Cueva Días
**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL
GAD MUNICIPAL DE QUIJOS.
GENERAL (E)**

