

**ORDENANZA No. 6- GADMQ – 2014**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS**

**CONSIDERANDO:**

Que, en la Constitución de la República en su artículo 238 se establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”;

Que, de acuerdo al numeral 2 del artículo 264 de la Constitución vigente, los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determinen la ley: “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

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

Que, la Ciudad de Baeza, cabecera cantonal del cantón Quijos 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 Baeza 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 literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, se establece: “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;"

Que: en el literal x) del Art. 57 de la código ibídem, dice: "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, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, los proyectos de parcelación o lotización, previo informe de la oficina de planificación física y urbana de la municipalidad, podrán ser aprobadas o rechazadas por el Concejo.

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 Municipal del cantón Quijos, es propietario de un inmueble, ubicado en el sector de la hacienda la Madrugada, de la ciudad de Baeza, cantón Quijos, provincia de Napo, y que fue adquirido por transferencia de dominio por compraventa, previa declaratoria de utilidad pública, otorgada por el señor Tarcisio Benigno Vallejo Bolaños en representación de los señores Ana María Bolaños Meneses, Gladys Jaqueline, Ana de Lourdes, Augusto Fernando, y Homero Alejandro Vallejo Bolaños, mediante escritura pública celebrada el 20 de julio del año 2012 en la Notaría Pública del cantón Quijos, ante el Dr. Raúl Illanez Roldán, inscrita el Registro de la Propiedad del cantón Quijos, el 16 de agosto del 2012, en el Libro I de Propiedad, Tomo RP 32, año 2012, Partida 152, Folio 156, Repertorio 272-2012; y escritura aclaratoria de transferencia de dominio, celebrada ante el Dr. Raúl Illanez Roldán, Notario Público del cantón Quijos, el primero de agosto del dos mil trece, inscrita el cinco de junio del año dos mil catorce, de una superficie de treinta mil metros cuadrados ( 30.000,00 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Hermanos Vallejo, en noventa y siete metros con quince centímetros; vía proyectada con doce metros; Escuela Doble Amor con cincuenta y dos metros con once centímetros; SUR: Hermanos Vallejo con sesenta y nueve metros con sesenta y dos centímetros; ESTE: Vía proyectada en cincuenta metros con cuarenta y nueve centímetros; Escuela Doble Amor en sesenta y cinco metros con sesenta y un centímetros; Hermanos Vallejo, en ciento noventa y un metros con cuarenta y siete centímetros; oeste: Con Hermanos Vallejo, en doscientos setenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros.-

En uso de la facultad normativa prevista en el artículo 57 y literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN, APROBACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN DE BAEZA DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS**

**CAPITULO I**

**OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES**

**Art. 1.- OBJETO:** Esta Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación, aprobación y funcionamiento de la Nueva Urbanización “de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quijos.”.

**Art. 2.- ÁMBITO:** La nueva urbanización “de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Quijos.” se ubica en la ciudad de Baeza, sector La Madrugada, del Cantón Quijos, Provincia de Napo.

**Art. 3.-** El terreno a urbanizarse tiene una superficie de treinta mil metros cuadrados (30.000,00 m<sup>2</sup>), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, Hermanos Vallejo, en noventa y siete metros con quince centímetros; vía proyectada con doce metros; Escuela Doble Amor con cincuenta y dos metros con once centímetros; SUR: Hermanos Vallejo con sesenta y nueve metros con sesenta y dos centímetros; ESTE: Vía proyectada en cincuenta metros con cuarenta y nueve centímetros; Escuela Doble Amor en sesenta y cinco metros con sesenta y un centímetros; Hermanos Vallejo, en ciento noventa y un metros con cuarenta y siete centímetros; oeste: Con Hermanos Vallejo, en doscientos setenta y cuatro metros con cuarenta y cinco centímetros.- Fue adquirido por transferencia de dominio por compraventa, previa declaratoria de utilidad pública, otorgada por el señor Tarcisio Benigno Vallejo Bolaños en representación de los señores Ana María Bolaños Meneses, Gladys Jaqueline, Ana de Lourdes, Augusto Fernando, y Homero Alejandro Vallejo Bolaños, mediante escritura pública celebrada el 20 de julio del año 2012 en la Notaría Pública del cantón Quijos, ante el Dr. Raúl Illanez Roldán, inscrita el Registro de la Propiedad del cantón Quijos, el 16 de agosto del 2012, en el Libro I de Propiedad, Tomo RP 32, año 2012, Partida 152, Folio 156, Repertorio 272-2012; y escritura aclaratoria de transferencia de dominio, celebrada ante el Dr. Raúl Illanez Roldán, Notario Público del cantón Quijos, el primero de agosto del dos mil trece, inscrita el cinco de junio del año dos mil catorce,



**Art. 4.-** La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, consta de ocho manzanas, 65 lotes, con una cabida de 15,522.80 m<sup>2</sup>, equivalente al 51.08% del área total, sus calles y aceras tienen una cabida de 10.165.85 m<sup>2</sup>, equivalente al 33.45%, los espacios verdes o áreas comunales tienen una área de 4,698.97 m<sup>2</sup> equivalente al 15.47%,

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

Lote mínimo.	200 m <sup>2</sup> .
Retiro Frontal.	5.00 metros
Retiro lateral.	3.00 m.
Retiro Posterior	3.00 m.
COS P.B.	42 %
Costo Total	126 %

**Art. 5.- DEFINICIONES.-** La Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Quijos es de uso residencial, con comercio a menor escala.

**Art. 6.-** Los planos y datos constantes en el proyecto son de responsabilidad del Gobierno Municipal. 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 municipalidad.

**Art. 7.-** El Gobierno Municipal no exonera tasa, contribución, 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 municipal de Quijos, se protocolizará en una Notaria 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 municipal de Quijos 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 municipal de Quijos 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 municipalidad.

## CAPITULO II

### NORMAS TÉCNICAS GENERALES

**Art. 11.-**La urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, se sujetara 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 Municipal de Quijos es 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 municipal de Quijos se provee de agua que será proporcionada por el Gobierno Municipal, quien llevara 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 Municipal de Quijos se sujetaran 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 alcantarillados, red y el tendido eléctrico, redes de agua potable, veredas, bordillos, calzadas y demás obras complementarias, se realizaran en un plazo no mayor a 60 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, autorizara 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. -**Los técnicos Municipales realizaran el control de la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización.



**Art. 18.- Usos del suelo.-** En general la Urbanización de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Quijos 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.-** En el plazo de 30 días a contarse desde la sanción de la ordenanza de creación y funcionamiento de la urbanización, se entregara al Procurador Síndico Municipal, copia de los planos protocolizados e inscritos en el registro de la propiedad del Quijos para el archivo correspondiente.

**Art. 20.- Inicio de Obras.-** Cumpliendo lo establecido en el capítulo anterior, la municipalidad 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.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos esta facultado para enajenar o vender los lotes y sus edificaciones según las Ordenanzas Municipales. En las escrituras de compraventa otorgadas por la municipalidad a favor de cada uno de los compradores, deberá constar que estos se obligan a pagar el valor del costo de las obras de infraestructura de manera prorrateada.

### **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.

