

ORDENANZA No. 40- GADMQ – 2017

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN QUIJOS**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS

CONSIDERANDO:

Que, en la Constitución de la República del Ecuador 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, subsidiariedad, 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, el artículo 241 del mismo cuerpo legal, dispone: “La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.”

Que, de acuerdo al numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, 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, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.”

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.”

Que, el artículo 415 de la norma ibídem, establece: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento



urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.”

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

Que, la ciudad de Baeza, cabecera 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;

Que, conforme al literal c) del artículo 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 Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quijos, en cumplimiento de lo dispuesto en el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, los literales l) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indican: “Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: l) Conocer las declaraciones de utilidad pública ó de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley; 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 436 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.”

Que, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 art. 7 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece las implicaciones del cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana.

Que, el Plan nacional para el Buen Vivir 2013 – 2017, en la política 2.12 señala: “Promover la formación de una estructura nacional policéntrica de asentamientos humano, para fomentar la cohesión territorial, establece entre otros los siguientes lineamientos: promover la habitabilidad en los territorios y ordenar y regular el desarrollo de los asentamientos humanos, complementar la normativa para el uso y la gestión del suelo y una planificación territorial que potencie las capacidades regionales y la capacidad de acogida de los territorios y sus condiciones de accesibilidad y movilidad, impedir el desarrollo de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigables y en zonas ambientales sensibles y generar acciones de mitigación en los territorios vulnerables, promover y orientar la consolidación de asentamientos humanos equitativos e incluyentes para el Buen Vivir, optimizando el uso de los recursos naturales que garanticen la sostenibilidad y el desarrollo de una red equilibrada y complementaria en el marco d lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional, fortalecer los procesos de planificación de los territorios en el ordenamiento territorial”.

Que, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, con fecha 29 de enero 2016 expidió la **ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de 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 Tarsicio Benigno Vallejo Bolaños en representación de los señores Ana María Bolaños Meneses, Gladys Jacqueline, 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 Illánz 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 Illánz 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 m2), 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;



Que, el señor Javier Vinueza Espinoza de los Monteros, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; Baeza a los doce días del mes de octubre del año dos mil quince, las 16:00.- de conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, SANCIONÓ la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA N° 6 –GADMQ-2014 QUE REGULA LA CREACIÓN, APROBACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA NUEVA URBANIZACIÓN DE BAEZA DE PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUIJOS”**.

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

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA CREACIÓN, APROBACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN “VISTA HERMOSA” DE LA CIUDAD DE BAEZA.

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO

Art. 1.- OBJETO.- Esta Ordenanza establece normas y procedimientos aplicables a la creación, aprobación y funcionamiento de la Urbanización “Vista Hermosa” de la ciudad de Baeza.

La Nueva Urbanización de Baeza de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza se denominará: Urbanización “Vista Hermosa” de la ciudad de Baeza.

Art. 2.- ÁMBITO.- La Urbanización “Vista Hermosa” de la ciudad de Baeza, esta ubicada en el sector La Madrugada, de la parroquia Baeza, del cantón Quijos, provincia de Napo.

Art. 3.-TERRENO.- El terreno a urbanizarse tiene una superficie de treinta mil trescientos ochenta y siete metros cuadrados (30,387.62 m2), 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 Tarsicio Benigno Vallejo Bolaños en representación de los señores Ana María Bolaños Meneses, Gladys Jacqueline, 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 Illánéz 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 Illánéz 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.- ÁREAS.- La Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza, consta de ocho manzanas, 65 lotes, con una cabida de 15,522.92 m² equivalente al 51.08% del área total, sus calles y aceras tienen una cabida de 10,169.90 m² equivalente al 33.47%, área verde con un cabida de 2,419.80 m² equivalente al 7.96% y el área comunal tiene una cabida de 2,275.00 m² equivalente al 7.49%.

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

Lote mínimo.	200 m ² .
Retiro frontal mínimo	5.00 metros
Retiro lateral 1 mínimo	3.00 m.
Retiro lateral 2 mínimo	0.00 m.
Retiro posterior mínimo	3.00 m.
COS P.B.	42 %
CUS.	168%
Altura máxima entre-pisos	3.20 m., y.
Altura mínima entre-pisos	2.30 m.

Art. 5.- RESPONSABILIDAD DE LOS PLANOS.- Los planos y datos constantes en el proyecto, así como la ejecución de las obras de infraestructura y cualquier otro tipo de necesidad interna serán de responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos.

Art. 6.- EXONERACIONES.- Los tributos generados en la Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza, se aplicarán de acuerdo a lo dispuesto en las leyes y ordenanzas respectivas.

Art. 7.- PROTOCOLIZACIÓN.- La presente Ordenanza juntamente con el plano aprobado se protocolizarán de conformidad con el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 8.- MEDIO AMBIENTE.- La Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza 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.



CAPÍTULO II

NORMAS TÉCNICAS GENERALES

Art. 9.- SUJECCIÓN A LAS DISPOSICIONES.- Las propietarias o propietarios de los lotes de la Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza, se sujetarán a las disposiciones de este capítulo.

Art. 10.-TIPO DE VIVIENDA.- El tipo de vivienda a constituirse en la Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza es de una, dos, tres o cuatro plantas de conformidad con las especificaciones técnicas contempladas en los planos aprobados y en las disposiciones de "LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN QUIJOS DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL."

Art. 11.- CALLES.- Las calles serán transitables, de acuerdo a lo establecido en el estudio del proyecto definitivo.

Art. 12.- RED ELÉCTRICA.- La ejecución y construcción de las redes de energía eléctrica para la Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza, se gestionarán en la Empresa Eléctrica Quito E.P. y se sujetarán a los estudios aprobados por la misma.

Art. 13.- EJECUCIÓN DE OBRAS.- Las obras de infraestructura y de urbanización como son alcantarillados, redes de agua potable, veredas, bordillos y calzadas se realizarán en un plazo no mayor a **36 meses**, el que correrá después de la adjudicación de los último lotes revertidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, plazo que podrá ser ampliado por una sola vez previo a la presentación de los informes técnicos emitidos por las Direcciones correspondientes, en los que se indicará el tiempo exacto para la ampliación.

Art. 14.- CONTROL DE OBRAS.- Los técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos realizarán el control de la ejecución de las obras de infraestructura y urbanización.

Art. 15.- USO DEL SUELO.- En general la Urbanización "Vista Hermosa" de la ciudad de Baeza, se sujetará a lo siguiente:

- a. El uso predominante del suelo será destinado a vivienda residencial y comercio a menor escala para abastecimiento de productos de primera necesidad;
- b. Los lotes junto a la vía serán de uso residencial y comercio a menor escala;
- c. Los propietarios de los lotes se les prohíbe construir obras apartándose de los planos y de las especificaciones técnicas aprobadas, de ser el caso, solicitarán a la Primera Autoridad del Ejecutivo del cantón Quijos o a su delegado, la autorización para efectuar modificaciones, remodelaciones o demoliciones de acuerdo a los dispuesto en "LA ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y

