

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Constitución de la República se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir.

Dado que el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización-COOTAD-en su Art. 470, establece que es facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico determinando las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento o reestructuración urbana de conformidad con la planificación cantonal; asegurando previamente los porcentajes correspondientes para zonas verdes o áreas comunales.

En uso de las atribuciones administrativas municipales, establece que el Concejo Cantonal, aprobará mediante ordenanza toda urbanización que se realice en la circunscripción del Cantón Atacames.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

CONSIDERANDO

Que, la Constitución 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 Atacames estimular la inversión privada en proyectos de vivienda y urbanización;

Que, el cantón de Atacames en los últimos años ha tenido un crecimiento poblacional importante por la migración de personas de los diferentes cantones y Provincias del Ecuador;

Que, como consecuencia de lo anterior se ha originado un déficit habitacional en el Cantón Atacames;

Que, es atribución del Gobierno Municipal del Cantón Atacames, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 63 del Código Orgánico de Organización Territorial, ejercer su facultad legislativa a través de ordenanzas.

Que, en el Art, 63 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 Dirección de Planificación y urbana de la municipalidad, podrán ser aprobadas o rechazadas por el Concejo.

En uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Vigente.

EXPIDE

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA "URBANIZACIÓN EL DORADO"

Art. 1.- Autorizar al señor Pedro Fernando Mejía Rodríguez, propietario de la "URBANIZACIÓN EL DORADO", que de ahora en adelante se llamará Urbanizador, con sujeción a la ley del Código Orgánico, de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización Municipal, a la Normativa del Código Ecuatoriano de Construcción, y a las disposiciones de esta ordenanza, para que en el predio de su propiedad, en base al título de dominio e historia de la propiedad, con la que el Urbanizador adquirió el área del terreno, ubicado en el sector Piedra fina, Parroquia Tonsupa, urbanice lotes de terrenos, ubicados en la parroquia Tonsupa del Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

✓ **UBICACIÓN**

Provincia: Esmeraldas

Cantón: Atacames

Parroquia: Tonsupa

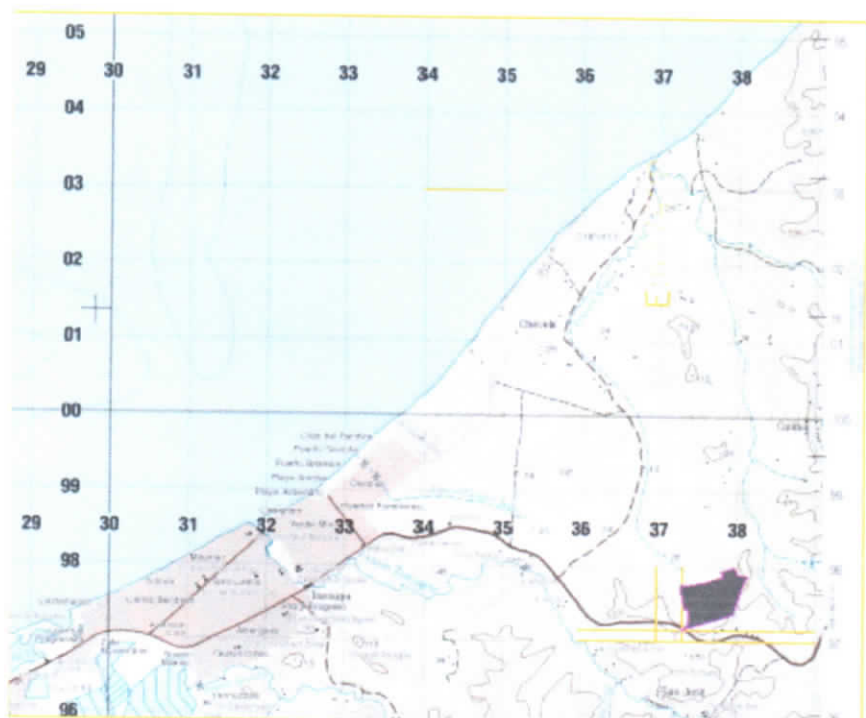
Sector: PIEDRAFINA - ALTAMIRA

En las coordenadas UTM.

P1(633874,10098358.047)

P2(63511.767,10098214.638)P3(635101.714,10098105.451)P4(634514.963,10098008.836), a una altura promedio de 75,00 m sobre el nivel promedio de las bajamares de sicigia (MLWS).

El área total del proyecto son 35.6 has, este terreno tiene una pendiente.



✓ **LINDEROS**

POR EL NORTE: Con el Señor Alfonso Álvarez, con 149.74 metros + 417.83 metros + 50.36 metros + 18.02 metros + 182.77 metros total 818.72 metros lineales, POR EL SUR: Con los herederos Guagua, con 525.46 metros + 170.95 metros total 696.41 metros lineales, POR EL ESTE: Con el señor Juan Vera, con 64.04 metros + 17.68 metros + 33.76 metros + 120.88 metros + 520.30 metros total 765.66 metros lineales, POR EL OESTE: Con la Compañía MAPLEVATOUR S.A (lote #0092), con 18.83 metros + respaldo de vía Esmeraldas – Atacames con 64.25 metros + 22.34 metros + 153.23 metros + 111.85 metros + 88.48 metros + 288.64 metros total 747.62 metros lineales

Clave catastral 08065401010121

✓ **TOPOGRAFIA**

El terreno tiene pendientes naturales mayores al 40 % en la parte frontal y de 17% en el centro del terreno, con una cota máxima de +130.00 msnm.

Actualmente en el lote existe un bosque terciario y rastrojales medio bajo, anteriormente era utilizado para ganadería.

ZONIFICACIÓN

El proyecto de vivienda está destinado a los pobladores de la parroquia Tonsupa y aldeaños, que no tienen terreno propio y que no poseen vivienda.

Las áreas según el uso de suelos se componen de acuerdo al siguiente cuadro;

La zonificación más cercana es la Z-17 que es el sector HUERTOS FAMILIARES.

Zonificación Z-17

Lote mínimo:	135.00 m2
Frente mínimo:	9.00 ml
Altura máxima de pisos:	2p, 6.00 ml
COS:	42.00%
CUS:	84.00%
Retiro frontal:	2.00 ml
Retiro lateral derc:	1.00 ml
Retiro lateral izqu:	0.00 ml
Retiro posterior:	3.00 ml
Forma de ocupación:	Pareada.

4.6. Análisis urbano arquitectónico. -

El proyecto urbano "El Dorado", está destinada a la construcción de lotes con servicios para viviendas unifamiliares que se financiarán con bonos del MIDUVI – BIESS, o con recursos propios de los futuros compradores de los lotes, o institución privada, dirigida para las familias de la parroquia Tonsupa que no poseen vivienda propia para la adquisición del bien mediante ahorro o crédito hipotecario personas o entre cónyuges, para lo cual se destina la totalidad del predio con un área de 185,251.98 m2.

4.6.1. Uso y ocupación del suelo. -

El proyecto está dirigido a la entrega de 858 lotes con servicio de uso residencial que serán ocupados por las familias que poseen ahorro o califiquen a un crédito financiero en cualquier institución pública o privada, y que además podrán aplicar al bono de mi primera casa otorgada por el MIDUVI, el proyecto contempla lotes que permitan la construcción de 858 viviendas unifamiliares.

Las áreas según el uso de suelos se componen de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro de áreas "Urbanización El Dorado"

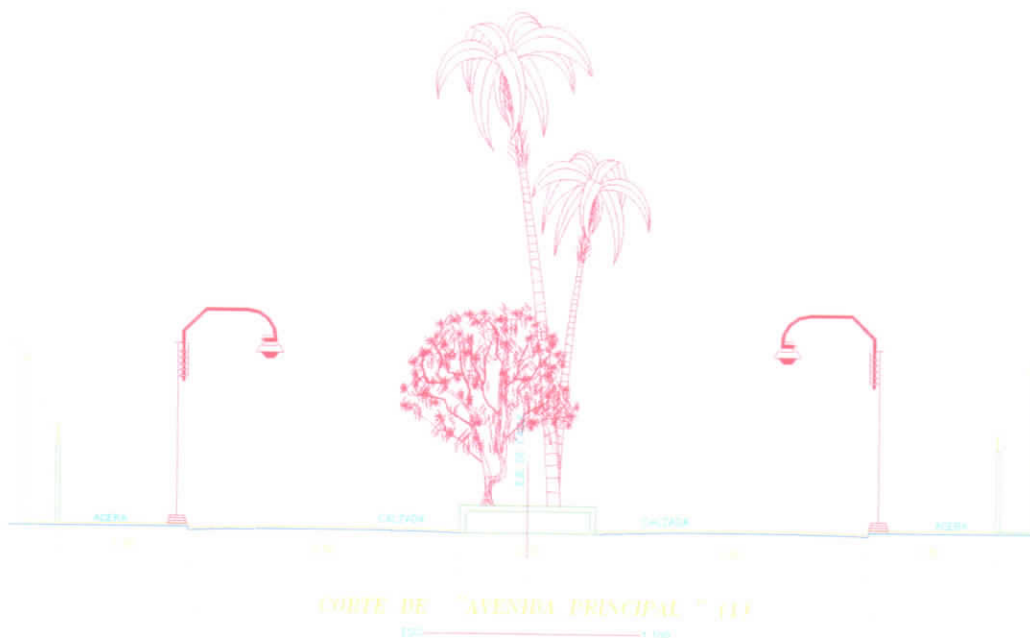
RESUMEN GENERAL		
CONCEPTO	AREA	%
AREA UTIL (858 LOTES)	185251,98	46,65%
AREA VERDE/ COMUNAL / PARQUEADEROS	70368,045	17,72%
VIAS	105371,74	26,54%
RESPALDO VIAL	10608,95	2,67%
FRANJA DE PROTECCION	25483,747	6,42%
TOTAL m2	397084,46	100,00%

4.6.2. Trama vial y circulación. -

El diseño de la circulación está diseñado en base a la trama urbana existente, con la finalidad de una rápida y expedita movilización vehicular dentro de la urbanización "El Dorado".

Para el trazado de la vía se tiene tres tipos de jerarquización, una vía arterial con parterre con un ancho total de 18 metros, y varias vías secundarias con un ancho total de 10 metros.

Gráfico. -





4.6.3.- MANZANAS Y LOTES.

En la urbanización "El Dorado" existen diferentes tipos de lotes dada la variedad de usos habitacionales que tendrá la urbanización.

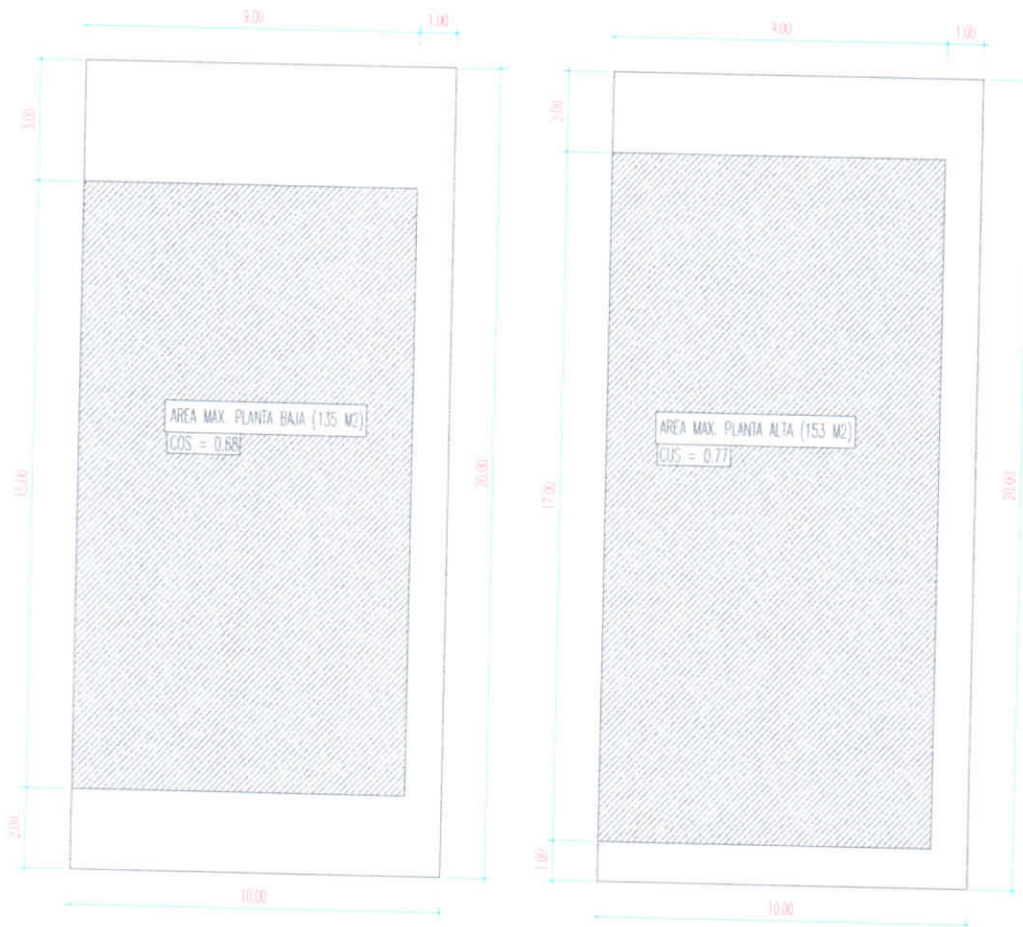
Tipo 1.-

Es un lote mínimo para esta zona, debido a las características de las familias a las cuales va dirigida la tipología de viviendas, se ha determinado un frente mínimo de 10 metros y profundidad mínima de 20 metros, obteniendo un área mínima de 200 metros cuadrados (m²).

La altura mínima permitida es de dos pisos, 6.00 ml máximo.

Tipo de ocupación: pareada, retiro frontal (2.00 metros), lateral derecha (0.00 metros), lateral izquierda (1.50 metros), posterior (3.00 metros).

Gráfico.-



LOTE , TIPO 3
SIN ESCALA

Tipo 2.-

Es un lote mínimo para esta zona, debido a las características de las familias a las cuales va dirigida la tipología de viviendas, se ha determinado un frente mínimo de 12 metros y profundidad mínima de 20 metros, obteniendo un área mínima de 240 metros cuadrados (m²).

La altura mínima permitida es de dos pisos, 6.00 ml máximo.

Tipo de ocupación: pareada, retiro frontal (2.00 metros), lateral derecha (0.00 metros), lateral izquierda (1.50 metros), posterior (3.00 metros).

Grafico.-



LOTE , TIPO 4
SIN ESCALA

CUADRO DE RESÚMENES POR MANZANAS.-

CUADRO DE AREAS			
MANZANA 1			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	313,31
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	12,00	20,00	240,00
8	12,00	20,00	240,00
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	12,00	20,00	240,00
12	-	-	299,78
13	-	-	375,25
14	12,00	20,00	240,00
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
17	12,00	20,00	240,00
18	12,00	20,00	240,00
19	12,00	20,00	240,00
20	12,00	20,00	240,00
21	12,00	20,00	240,00
22	-	-	349,45
23	-	-	308,12
24	12,00	20,00	240,00
25	12,00	20,00	240,00
26	12,00	20,00	240,00
27	-	-	477,86
28	-	-	444,53
29	12,00	20,00	240,00
30	12,00	20,00	240,00
31	12,00	20,00	240,00
32	12,00	20,00	240,00
33	12,00	20,00	240,00
34	12,00	20,00	240,00
35	12,00	20,00	240,00
36	12,00	20,00	240,00
37	12,00	20,00	240,00
38	12,00	20,00	240,00
39	12,00	20,00	240,00
40	12,00	20,00	240,00
41	12,00	20,00	240,00
42	12,00	20,00	240,00
43	-	-	360,45
SUB-TOTAL			11328,75
TOTAL			11328,75

MANZANA 2			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	368,28
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	12,00	20,00	240,00
8	12,00	20,00	240,00
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	12,00	20,00	240,00
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
14	12,00	20,00	240,00
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
17	12,00	20,00	240,00
18	12,00	20,00	240,00
19	12,00	20,00	240,00
20	12,00	20,00	240,00
21	12,00	20,00	240,00
22	12,00	20,00	240,00
23	12,00	20,00	240,00
24	12,00	20,00	240,00
25	12,00	20,00	240,00
26	12,00	20,00	240,00
27	12,00	20,00	240,00
28	12,00	20,00	240,00
29	-	-	348,64
SUB-TOTAL			7196,92
TOTAL			7196,92

MANZANA 5,6.			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	237,72
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	12,00	20,00	240,00
8	-	-	237,02
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	-	-	237,11
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
14	12,00	20,00	240,00
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
17	12,00	20,00	240,00
18	-	-	237,63
19	12,00	20,00	240,00
20	12,00	20,00	240,00
SUB-TOTAL			4789,48
TOTAL			9578,96

MANZANA 11			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	236,28
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	-	-	236,28
8	-	-	439,53
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	12,00	20,00	240,00
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
14	-	-	236,28
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
SUB-TOTAL			4028,37
TOTAL			4028,37

MANZANA 12			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	236,28
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	-	-	441,69
6	-	-	335,09
7	12,00	20,00	240,00
8	12,00	20,00	240,00
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	-	-	236,28
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
SUB-TOTAL			3409,34
TOTAL			3409,34

MANZANA 3			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	278,32
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	12,00	20,00	240,00
8	12,00	20,00	240,00
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	12,00	20,00	240,00
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
14	12,00	20,00	240,00
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
17	12,00	20,00	240,00
18	12,00	20,00	240,00
19	12,00	20,00	240,00
20	12,00	20,00	240,00
21	12,00	20,00	240,00
22	12,00	20,00	240,00
23	12,00	20,00	240,00
24	12,00	20,00	240,00
25	-	-	258,69
SUB-TOTAL			6057,01
TOTAL			6057,01

MANZANA 4			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	246,33
2	12,00	20,00	240,00
3	12,00	20,00	240,00
4	12,00	20,00	240,00
5	12,00	20,00	240,00
6	12,00	20,00	240,00
7	12,00	20,00	240,00
8	12,00	20,00	240,00
9	12,00	20,00	240,00
10	12,00	20,00	240,00
11	12,00	20,00	240,00
12	12,00	20,00	240,00
13	12,00	20,00	240,00
14	12,00	20,00	240,00
15	12,00	20,00	240,00
16	12,00	20,00	240,00
17	12,00	20,00	240,00
18	12,00	20,00	240,00
19	12,00	20,00	240,00
20	-	-	408,73
SUB-TOTAL			4975,06
TOTAL			4975,06

MANZANA 7,8,9,10.			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	-	-	197,37
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	-	-	197,37
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	-	-	197,37
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			2789,48
TOTAL			11157,92

MANZANA 16,23,26,27,29.				MANZANA 15				MANZANA 17,21,24.			
LOTE	A	B	AREA	LOTE	A	B	AREA	LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37	1	-	-	197,37	1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00	2	-	-	197,37	2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00	3	10,00	20,00	200,00	3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37	4	10,00	20,00	200,00	4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00	5	10,00	20,00	200,00	5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00	6	10,00	20,00	200,00	6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00	7	10,00	20,00	200,00	7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00	8	10,00	20,00	200,00	8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00	9	10,00	20,00	200,00	9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	197,37	10	10,00	20,00	200,00	10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00	11	10,00	20,00	200,00	11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00	12	10,00	20,00	200,00	12	-	-	197,37
13	-	-	197,37	13	10,00	20,00	200,00	13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00	14	10,00	20,00	200,00	14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00	15	10,00	20,00	200,00	15	-	-	197,37
16	10,00	20,00	200,00	16	10,00	20,00	200,00	16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00	17	10,00	20,00	200,00	17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00	18	10,00	20,00	200,00	18	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			3589,48	19	10,00	20,00	200,00	19	10,00	20,00	200,00
TOTAL			17947,40	20	-	-	197,37	20	10,00	20,00	200,00
				21	-	-	197,37	21	10,00	20,00	200,00
				22	10,00	20,00	200,00	22	10,00	20,00	200,00
				23	10,00	20,00	200,00	SUB-TOTAL			4389,48
				24	10,00	20,00	200,00	TOTAL			13168,44
				25	10,00	20,00	200,00				
				26	10,00	20,00	200,00	MANZANA 22			
				27	10,00	20,00	200,00	LOTE	A	B	AREA
				28	10,00	20,00	200,00	1	10,00	20,00	200,00
				29	10,00	20,00	200,00	2	10,00	20,00	200,00
				30	10,00	20,00	200,00	3	10,00	20,00	200,00
				31	10,00	20,00	200,00	4	10,00	20,00	200,00
				32	10,00	20,00	200,00	5	-	-	198,37
				33	10,00	20,00	200,00	6	10,00	20,00	200,00
				34	10,00	20,00	200,00	7	10,00	20,00	200,00
				35	10,00	20,00	200,00	8	-	-	201,37
				36	10,00	20,00	200,00	9	10,00	20,00	200,00
				37	10,00	20,00	200,00	10	10,00	20,00	200,00
				38	10,00	20,00	200,00	SUB-TOTAL			1999,74
				SUB-TOTAL			7589,48	TOTAL			3999,48
				TOTAL			7589,48				

MANZANA 20			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	-	-	197,37
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	-	-	197,37
SUB-TOTAL			1594,74
TOTAL			1594,74

MANZANA 13			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	236,28
2	7,00	15,00	105,00
3	7,00	15,00	105,00
4	-	-	337,25
5	-	-	470,65
6	7,00	15,00	105,00
7	7,00	15,00	105,00
8	-	-	236,28
9	7,00	15,00	105,00
10	7,00	15,00	105,00
SUB-TOTAL			1910,46
TOTAL			1910,46

MANZANA 14			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	-	-	197,37
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	-	-	197,37
23	-	-	197,37
24	10,00	20,00	200,00
25	10,00	20,00	200,00
26	10,00	20,00	200,00
27	10,00	20,00	200,00
28	10,00	20,00	200,00
29	10,00	20,00	200,00
30	10,00	20,00	200,00
31	10,00	20,00	200,00
32	10,00	20,00	200,00
33	10,00	20,00	200,00
34	10,00	20,00	200,00
35	10,00	20,00	200,00
36	10,00	20,00	200,00
37	10,00	20,00	200,00
38	10,00	20,00	200,00
39	10,00	20,00	200,00
40	10,00	20,00	200,00
41	10,00	20,00	200,00
42	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			7989,48
TOTAL			7989,48

MANZANA 19			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	268,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	-	-	197,37
SUB-TOTAL			1065,37
TOTAL			1065,37
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	-	-	197,37
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	-	-	197,37
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			3989,48
TOTAL			3989,48

MANZANA 25,28.			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	-	-	197,37
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	197,37
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			2389,48
TOTAL			4778,96

MANZANA 30			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	222,37
2	-	-	222,37
3	10,00	22,50	225,00
4	10,00	22,50	225,00
5	10,00	22,50	225,00
6	10,00	22,50	225,00
7	10,00	22,50	225,00
8	-	-	316,44
9	-	-	239,01
10	10,00	22,50	225,00
11	10,00	22,50	225,00
12	10,00	22,50	225,00
13	10,00	22,50	225,00
14	10,00	22,50	225,00
15	10,00	22,50	225,00
SUB-TOTAL			3475,19
TOTAL			3475,19

MANZANA 31,32,33,34			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	-	-	197,37
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	-	-	197,37
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	-	-	197,37
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			3989,48
TOTAL			15957,92

MANZANA 35			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	489,52
5	-	-	447,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	197,37
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			2931,26
TOTAL			2931,26

MANZANA 36			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	150,58
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	-	-	395,90
6	-	-	155,34
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	410,09
SUB-TOTAL			2309,28
TOTAL			2309,28

MANZANA 37			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	455,16
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	-	-	316,09
7	10,00	20,00	200,00
8	-	-	197,37
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	-	-	298,43
SUB-TOTAL			2867,05
TOTAL			2867,05

MANZANA 39			
LOTE	A	B	AREA
1	10,00	20,00	200,00
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	-	-	207,37
7	-	-	238,55
8	-	-	268,44
9	-	-	293,28
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			2607,64
TOTAL			2607,64

MANZANA 38			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	267,37
2	-	-	267,37
3	12,00	22,50	270,00
4	12,00	22,50	270,00
5	12,00	22,50	270,00
6	-	-	216,52
7	-	-	364,09
8	12,00	22,50	270,00
9	12,00	22,50	270,00
10	12,00	22,50	270,00
SUB-TOTAL			2735,35
TOTAL			2735,35

MANZANA 40			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	-	-	197,37
12	-	-	197,37
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			3589,48
TOTAL			3589,48

MANZANA 43			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	380,27
2	-	-	306,61
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	397,37
11	-	-	300,00
12	-	-	418,60
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			4802,85
TOTAL			4802,85

MANZANA 41			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	488,93
2	-	-	415,27
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	349,22
11	-	-	501,48
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			4154,90
TOTAL			4154,90

MANZANA 46			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	271,61
2	-	-	397,96
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	-	-	197,37
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	197,37
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			3464,31
TOTAL			3464,31

MANZANA 42			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	390,97
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	-	-	346,99
9	-	-	262,79
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	10,00	20,00	200,00
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	-	-	438,54
SUB-TOTAL			4439,29
TOTAL			4439,29

MANZANA 47			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	-	-	288,85
3	-	-	305,48
4	10,00	20,00	200,00
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	-	-	188,70
13	-	-	207,59
14	-	-	224,73
15	-	-	228,34
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
20	10,00	20,00	200,00
21	10,00	20,00	200,00
22	10,00	20,00	200,00
23	10,00	20,00	200,00
24	10,00	20,00	200,00
25	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			5241,06
TOTAL			5241,06

MANZANA 44			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	-	-	392,36
8	-	-	457,59
9	10,00	20,00	200,00
10	-	-	208,44
11	-	-	239,62
12	-	-	269,51
13	-	-	294,35
14	10,00	20,00	200,00
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	-	-	313,32
19	-	-	340,21
SUB-TOTAL			4710,14
TOTAL			4710,14

MANZANA 46			
LOTE	A	B	AREA
1	-	-	197,37
2	10,00	20,00	200,00
3	10,00	20,00	200,00
4	-	-	197,37
5	10,00	20,00	200,00
6	10,00	20,00	200,00
7	10,00	20,00	200,00
8	10,00	20,00	200,00
9	10,00	20,00	200,00
10	10,00	20,00	200,00
11	10,00	20,00	200,00
12	10,00	20,00	200,00
13	-	-	330,27
14	-	-	475,11
15	10,00	20,00	200,00
16	10,00	20,00	200,00
17	10,00	20,00	200,00
18	10,00	20,00	200,00
19	10,00	20,00	200,00
SUB-TOTAL			4200,12
TOTAL			4200,12

4.6.4.- Tipología de vivienda.

Para la construcción de la vivienda el propietario cumplirá con las normas, ordenanzas y leyes locales y nacionales vigentes y es de exclusividad obtener y cumplir con los mismos ya que esta urbanización, **si contempla la aprobación de casa tipo.**

4.6.5.- Equipamiento urbano.

El proyecto adicionalmente a las áreas verdes, contempla las áreas comunales para usos tales como: guarderías infantiles (2), Parques infantiles (2), Parque barrial (1), Unidad deportiva (1), de exclusividad de los habitantes de la Urbanización "El Dorado".

ANEXOS.

- Planos topográficos del predio.
- Planos arquitectónicos urbanos.
- Planos de vías.
- Planos de instalaciones hidrosanitarios.
- Plano de instalaciones eléctricas.
- Planos casas tipo

REQUISITOS GENERALES:

- Solicitud Dirigida a Planificación.
- Línea de fábrica actualizada.
- Ordenanza interna de la urbanización.
- Título de propiedad, debidamente inscrito, certificado y actualizado
- Certificado del Pago del Impuesto Predial Rural.
- Comunicación suscrita por el profesional y el propietario, sobre la veracidad de la información.
- Propuesta urbanística sujeta a los parámetros de la línea de fábrica, así como también a las normas establecidas en la ordenanza de construcción.
- Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes, área total, área neta, zonas de afectación, los lotes planificados se identificarán con número y se indicarán sus superficies.
- Se indicará el área que el propietario cederá en calidad de contribución comunitaria/áreas verdes
- Proyecto de equipamiento urbano: zonas verdes espacios abiertos, estacionamientos etc. Aplicar el art 23 sobre la dotación mínima de equipamiento en función del número de viviendas.
- Proyecto vial.
- Certificado de no Adeudar al Municipio.
- Escritura del Predio.
- Certificado del Departamento de Gestión de Riesgos Municipal
- Certificado del Departamento de Medio Ambiente Municipal

REQUISITOS TÉCNICOS.

- Levantamiento Topográfico del Predio.
- Ubicación del Predio.
- Plano de Lotes numerados.

- Planos de Sistemas públicos de soporte (servicios básicos y equipamiento)
- Cuadro de Estadísticas de áreas generales que contiene: superficie total del predio, números de lotes y su superficie, superficie de vías y equipamiento y áreas Comunes.
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) máximos, retiros mínimos. (Incluida en la ordenanza interna).
- Informe de factibilidad técnica de dotación de las redes de agua potable, energía eléctrica
- Estudio del Sistema del tratamiento de Aguas Residuales, Aguas Lluvias y Agua Potable
- Certificado de Medio Ambiente MAE.
- Se presenta el Estudio de Suelo del Terreno donde se implantará el Proyecto.
- Se presenta la Memoria Ambiental

GERENTE GENERAL MAPLEVATOUR:

SR. PEDRO FERNANDO MEJIA RODRIGUEZ

RESPONSABLE DEL PROYECTO:

Arq. César Cañola González

REGULARIZACIÓN DEL ÁREA COMUNITARIA:

Contribución Comunitaria. - Las áreas de contribución comunitarias, pasarán a constituir bienes de dominio público en conformidad con lo establecido en el art. 424 y 479 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización.

RECOMENDACIONES PARA LA URBANIZACION:

- 1.- En las áreas verdes el urbanizador está en la obligación de implementar plantas y árboles a partir de la aprobación.
- 2.- Una vez que el Proyecto ha merecido la final aprobación del Consejo Cantonal y que el propietario o promotor haya sido notificado con tal resolución, se comunicará al Procurador Sindico para que elabore el acuerdo que deberá suscribir el señor Alcalde.

Documento que deberá ser protocolizado en una de las Notarías del Cantón Atacames, inscrito en el Registro de la Propiedad y el Catastro Municipal, documento que constituirá el instrumento de transferencia de dominio de las áreas de uso público y comunales, a favor de la municipalidad; y **se exija el pago de la tasa por Aprobación de Planos, que será calculada por el Departamento de Planificación.**
- 3.- Una vez cumplido el procedimiento expresado en el numeral 2, autorice a la Dirección de Avalúos y Catastros se interese de manera digital el plano de la urbanización al plano general de la parroquia de Atacames.

OBSERVACIÓN: El gran lote de terreno está ubicado dentro de un sector poblado el mismo que se convierte en parte integrador del desarrollo urbano, por lo tanto, las construcciones que se realicen en este terreno deben someterse a la regulación municipal en lo referente a retiros y números de pisos **SEGÚN LA ORDENANZA INTERNA APROBADA.**

USOS PROHIBIDOS:

Queda prohibido el uso de los lotes aprobados para actividades ajenas o que no son compatibles con la vivienda.

1.- Industria de alto, medio y bajo impacto.

2.- Agrícola de Alto impacto.

ANEXOS

Planos Arquitectónicos Urbanos

Planos Generales de cortes

Planos de niveles y vías.

Planos topográficos del predio

Planos de Instalaciones eléctricas (Baja y Media Tensión)

Planos de Instalaciones Sanitarios

Planos Hidrosanitarios

Planos de Red de Aguas Lluvias

Planos de Red de Agua Potable

Estudio de Suelo

Memoria Ambiental

Memoria de Tratamiento de Aguas Residuales, Aguas Lluvias y Agua Potable

Y Todos los habilitantes respectivos (mencionado en los párrafos anteriores).

Ante lo expuesto emito el presente Informe Técnico **FAVORABLE**, para la Aprobación de la **URBANIZACIÓN "EL DORADO"**, salvo el mejor criterio de parte de ustedes.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en la página web Institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Atacames a los 10 días del mes de mayo del dos mil diecinueve

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-10-05 # 84

Lcdo, Byron Aparicio Chiriboga
ALCALDE



Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL



TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Atacames, a los 10 días del de mayo del 2019.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la **ORDENANZA DE "APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL DORADO"**, ubicado en el sector Piedra Fina, Parroquia Tonsupa, Cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas, fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 9 de mayo del 2019, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 10 de mayo del 2019. LO CERTIFICO. -

Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



PROCESO DE SANCIÓN

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES. - Atacames 13 de mayo del 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **ORDENANZA DE "APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL DORADO"**, para la sanción respectiva.

Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. - Atacames 13 de Mayo del 2019.- De conformidad con lo dispuesto en los literales c), i), del Art 54, inciso 3) del Art 322, y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIÓNÓ** la **"ORDENANZA DE "APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL DORADO"**, Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-10-05 # 84


Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

Proveyó y firmó el señor Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la **ORDENANZA DE "APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN EL DORADO"**. Atacames 13 de mayo de 2019.-

LO CERTIFICO. -


Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

