

## **ORDENANZA DE LA CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “PORTAL DEL SOL”**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En el marco de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas es indispensable la regulación y organización del uso y de la ocupación del suelo en el cantón Esmeraldas, el cual con el transcurso del tiempo viene experimentando un acelerado crecimiento poblacional que requiere de normas que regulen y organicen el uso y la ocupación del suelo.

El Abogado Nixon Merlin Macias Holguín en calidad de copropietario y representante legal ha presentado la petición formal sobre al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas, cuyo objeto es urbanizar el predio con clave catastral numero 201024 ubicado en el barrio Finca Las Marías de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas.

La urbanización del predio antes señalado es un proyecto sustentado en la necesidad de contar con terrenos aptos para la edificación de vivienda propia en condiciones de dignidad, es decir, lotes de terreno con accesos a todos los servicios básicos. para lo cual el/los promotores inmobiliarios proponentes del proyecto se han organizado para lograr dicho objetivo, presentando la propuesta técnica respectiva, y en el que se ha dado cumplimiento a las especificaciones técnicas y a los requerimientos legales que para el efecto ha solicitado el Gobierno Municipal del Cantón Esmeraldas, a través de la Dirección de Planificación y en cumplimiento de las ordenanzas municipales y reglamentación vigente.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización otorgan a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales competencias exclusivas dentro de las cuales se establece la facultad del Concejo Municipal para aprobar ordenanzas municipales relacionadas con procesos de urbanización del suelo al amparo de lo cual se propone el proyecto de ordenanza de creación de la Urbanización denominada “PORTAL DEL SOL”

La Dirección de Planificación emitió los informes respectivos de aprobación de anteproyecto y proyecto definitivo de la Urbanización conforme lo

establecido en los Parámetros de la Resolución Ministerial Nro. 009-CTUGS-2020.

Por otra parte, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza de Aprobación de la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Esmeraldas (Pd Y Ot) 2020-2033 y Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (Pugs) 2021-2033 del Cantón Esmeraldas; los propietarios de suelo podrán adaptar o acogerse a los nuevos índices de las zonificaciones, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la Normativa Urbanística del cantón Esmeraldas que se pone en vigencia con la aprobación del PUGS.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL  
CANTÓN ESMERALDAS

CONSIDERANDO

Que, el artículo I de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador numerales 1 y 2 en concordancia con los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconocen y garantizan a los gobiernos autónomos descentralizados, autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

I- J 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

{. ..} En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: "... El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental."

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reconoce a los concejos municipales la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;

Que el literal e) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que es función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la siguiente: *"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, el artículo 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, las letras a) y x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala como atribuciones del Concejo Municipal las siguientes: ... 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"; (. . .) 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 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que los proyectos de ordenanzas se

referirán a una sola materia y que serán sometidos a dos debates realizados en días distintos para su aprobación;

Que, el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía)' Descentralización determina que el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado publicará todas las normas aprobadas en su gaceta oficial y en el dominio web de la institución; si se tratase de normas de carácter tributario, además, las promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial. ( ... );

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala que: "(..) 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 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, el artículo 470 del COOTAD, señala: "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, el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización manifiesta que: "Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades. - Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o 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 verdes y comunales a favor de la municipalidad. incluidas todas las instalaciones de servicios públicos a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme 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, el artículo 2 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, prescribe que: "*Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todo*



*ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial planeamiento y actuación urbanística obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias así como por personas naturales o jurídicas privadas. ":*

*Que, el artículo 3 numerales 4, 5, 6, 9 y 11 de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en relación a los fines de esta ley determinan que: "(...)" 4) Promover el eficiente equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico articulado complementario y ambientalmente sustentable. 5) Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado. 6) Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes. (. . .) 9) Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno: incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial. desarrollo urbano y gestión del suelo: y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio; 11) Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información la regulación el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno. ":*

*Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo prescribe que: "Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos,*

bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad. Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley.";

Que, el artículo 50 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece lo siguiente: "(...) Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios: 1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde, comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público. 2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.

3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención. En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el

paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La Propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano. La Inscripción de las cargas será cancelada cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano reciba la urbanización terminada.

Que, el artículo 1 de la Resolución Ministerial Nro. 009-CTUGS-2020 del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto, establecer el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.

Que, corresponde a los Gobiernos Municipales la regulación del uso y de la ocupación del suelo en su respectiva jurisdicción cantonal, con el objetivo de garantizar una vida digna a sus habitantes en el marco de los derechos y garantías Constitucionales y legales.

Que, mediante Memorando No-0058-GADMCE-DP-2022, de fecha 31 de enero de 2023, la Dirección de Planificación aprueba el Proyecto denominado Urbanización "Portal del Sol", adjuntando los respectivos informes técnicos que sustentan dicha aprobación.

En uso de sus atribuciones Constitucionales y legales otorgadas en los artículos 238 y 240 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,



**EXPIDE:**

**LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PORTAL DEL SOL**

**Artículo 1.- Predio.** - La urbanización "Portal del Sol", se encuentra ubicada en el predio con clave catastral número dos cero uno cero dos cuatro (201024) ubicado en el barrio Finca Las Marías de la parroquia Tachina del cantón Esmeraldas, provincia de Esmeraldas.

**Artículo 2.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la creación de la Urbanización "Portal del Sol" misma que se registrará por los siguientes datos:

- Propietarios: José Ignacio Rodríguez Mendoza y Norka Rashide Bucheli Félix y otros.
- Representante Legal: Ab. Nixon Merlín Macías Holguín
- Clave Catastral: 201024
- Descripción de la propiedad: Lote de terreno signado con la clave 201024
- Ubicación: Barrio Finca Las Marías - Parroquia Tachina – Cantón Esmeraldas
- Área de terreno según escritura: 150302,58 m<sup>2</sup>
- Área de terreno según Informe LDF28419-18-01-2023-LO: 150302,58 m<sup>2</sup>
- Responsable Técnico: Ing. Jorge Vladimir German Álvarez
- Registro Senescyt: No. 1004-02-241495
- Registro Municipal: No. 789

**Artículo 3.- Linderos.** - el predio a urbanizarse se enmarca en los siguientes linderos:

- Norte: Vía a Tachina con 15.35m+ 19.31m+19.51m + 16.78 + 27.22m
- Sur: Propiedad Privada con 211.87 + 33.06m
- Este: Urbanización Balcones de Tachina con 15.21+72.90+147.49+204.04+ lote 201066 con 37.48 + lote 203014 con 224.85 + 64.64m
- Oeste: Lote 08000303 con 416.11m+lote 08000131 con 240.88m

**Artículo 4.- Superficies.** - Los lotes de la urbanización, vías, espacios verdes y área total de acuerdo a los planos aprobados por la Dirección de Planificación del GADMCE son los siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES		AREAS TOTAL	%	% UTIL	% TOTALES PARCIALES
AREA TOTAL TERRENO	<b>150.302,58</b>			100,00%	
AREA RETIRO VIA	965,204			0,64%	
AREA RETIRO CANAL	1.971,558			1,31%	
AREA UTIL A URBANIZAR	<b>147.365,813</b>			98,05%	
AREA DE MANZANAS	99.452,929				
AREAS VERDES Y COMUNALES	11.542,356	23.937,67		7,83%	<b>16,24%</b>
AREAS PARQUE LINEAL	12.395,314			8,41%	
AREA TOTAL DE LOTES RESIDENCIALES	81.905,695	87.910,57		55,58%	<b>59,65%</b>
AREA TOTAL DE LOTES COMERCIALES	6.004,878			4,07%	
VIAS Y ACERAS	35.517,570			24,10%	<b>24,10%</b>
			100,00%	100,00%	100,00%

### Cuadro de lotes

MANZANA	NUMERO	LOTE				AREA LOTE m2	AREA MANZANA m2	USO
		LINDERO						
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE			
500	001	33,14	49.87+2.87	7.23+3.47+37.2 0+14.17+3.36+4 .35	67,83	2111,330	<b>2111,330</b>	COMERCIAL
501	001	10.80+11.4 5+10.25+13 ,06	57,77	2,26+18,01+16, 21	58.97	2477,816	<b>3893,548</b>	COMERCIAL
	002	41,24	28.76+22,82	36,7	22.32+15.26	1415,732		COMERCIAL
502	001	22,82	26,07	15,01	8.60+7.57	375,198	<b>6427,806</b>	RESIDENCIAL
	002	26,07	26,52	15,01	15,00	393,383		RESIDENCIAL
	003	26,52	27,07	15,07	15,00	401,816		RESIDENCIAL
	004	27,07	27,43	11,85+3,18	15,00	410,168		RESIDENCIAL
	005	27,43	26,44	15,01	15,00	407,746		RESIDENCIAL
	006	26,94	26,45	15,01	15,00	400,460		RESIDENCIAL
	007	26,45	25,96	15,01	15,00	393,132		RESIDENCIAL
	008	25,96	25,47	15,02	15,00	385,892		RESIDENCIAL
	009	25,47	24,69	14,57+1,93	15,31	400,499		RESIDENCIAL
	010	24,69	24,85	18,67	15,00	415,012		RESIDENCIAL
	011	24,85	25,17	14,40+0,66	15,00	376,188		RESIDENCIAL
	012	25,17	24,37	15,91	16,00	394,888		RESIDENCIAL
	013	24,37	21,73	13,11+6,98	6.74+9.29	422,820		RESIDENCIAL
	014	21,73	18,49	18,57	5.90+10.12	336,690		RESIDENCIAL
	015	18,49	22,34	94+14,42+20,74	15.02+15+13.59	913,914		AREA VERDE



503	001	16,53	15,10	22,31	11.65+8.01	295,783	2643,478	RESIDENCIAL
	002	15,10	18,59	15,26	14,00	242,110		RESIDENCIAL
	003	18,59	19,30	11,03	10,98	207,756		RESIDENCIAL
	004	19,30	19,45	10,91	10,05	203,060		RESIDENCIAL
	005	19,45	19,58	10,91	10,02	204,241		RESIDENCIAL
	006	19,58	19,70	10,91	10,02	205,524		RESIDENCIAL
	007	19,70	19,82	10,91	10,01	206,698		RESIDENCIAL
	008	19,82	19,92	10,91	10,01	207,777		RESIDENCIAL
	009	19,92	20,00	11,87	9.63+1.37	228,316		RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	12,00	12,00	240,000		RESIDENCIAL
	012	20,00	8.87+5.73	2.81+13.30	12,00	202,213		RESIDENCIAL

504	001	12,66	18,24	13.39+4.50	17,00	322,121	4059,172	RESIDENCIAL
	002	10,59	15,83	20,68	20,00	267,865		RESIDENCIAL
	003	15,83	18,72	18,24	18,00	313,429		RESIDENCIAL
	004	18,72	19,69	11,54	12,00	231,332		RESIDENCIAL
	005	19,69	20,00	10,50	10,50	238,957		RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	1.98+9.02	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	012	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	013	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	016	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	017	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	018	12,98	12,98	15,00	15,00	285,468		RESIDENCIAL

505	001	21,18	21,21	10,00	10,00	211,906	2453,177	RESIDENCIAL
	002	21,21	21,23	10,00	10,00	212,202		RESIDENCIAL
	003	21,23	21,26	10,00	10,00	212,498		RESIDENCIAL
	004	21,26	21,29	10,00	10,00	212,793		RESIDENCIAL
	005	21,29	21,32	10,00	10,00	213,189		RESIDENCIAL
	006	21,32	21,35	10,00	10,00	213,385		RESIDENCIAL
	007	21,35	21,38	10,00	10,00	213,681		RESIDENCIAL
	008	21,38	21,41	10,00	10,00	213,976		RESIDENCIAL
	009	21,41	21,44	10,00	10,00	214,272		RESIDENCIAL
	010	21,44	21,47	10,00	10,00	214,568		RESIDENCIAL
	011	21,47	21,50	10,00	10,00	214,864		RESIDENCIAL
	012	21,16	21,18	5,00	5,00	105,843		AREA VERDE PTAR

506	001	21,50	21,53	10,00	10,00	215,159	2460,398	RESIDENCIAL
	002	21,53	21,56	10,00	10,00	215,455		RESIDENCIAL
	003	21,56	21,59	10,00	10,00	215,571		RESIDENCIAL
	004	21,59	21,73	10,00	10,00	216,623		RESIDENCIAL
	005	21,73	22,05	10,00	10,00	218,902		RESIDENCIAL
	006	22,05	22,36	10,00	10,00	222,020		RESIDENCIAL
	007	22,36	22,67	10,00	10,00	225,121		RESIDENCIAL
	008	22,67	22,98	10,00	10,00	228,230		RESIDENCIAL
	009	22,98	23,29	10,00	10,00	231,339		RESIDENCIAL
	010	23,29	23,60	10,00	10,00	234,448		RESIDENCIAL
	011	23,60	23,91	10,00	10,00	237,530		AREA VERDE

MANZANA	NUMERO	LOTE				AREA LOTE m2	AREA MANZANA m2	USO
		LINDERO						
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE			
507	001	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	4400,000	RESIDENCIAL
	002	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	003	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	004	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	005	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	012	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	013	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	016	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	017	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	018	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	019	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	020	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	021	40,00	40,00	10,00	10,00	400,000		AREA VERDE
508	001		16,37	13.72+10.83	31,00	285,892	4420,703	RESIDENCIAL
	002	16,37	21,39	13,93	13,00	245,481		RESIDENCIAL
	003	21,39	25,31	15,54	15,05	355,410		RESIDENCIAL
	004	49,31	47,73	6.99+23.24+8	38,22	1863,438		AREA VERDE
	005	24,00	24,00	10,00	10,00	240,000		RESIDENCIAL
	006	24,00	24,00	10,00	10,00	240,000		RESIDENCIAL
	007	24,00	24,00	10,00	10,00	240,000		RESIDENCIAL
	008	24,00	24,00	10,00	10,00	240,000		RESIDENCIAL
	009	24,00	24,00	10,00	10,00	240,000		RESIDENCIAL
	010	23,37	24,00	1.14+9.05	10,00	239,700		RESIDENCIAL
	011	15,43	23,37	14,34	11,78	230,782		RESIDENCIAL



509	001		17,25	15.56+30.03	11.03+10.91	341,752	RESIDENCIAL
	002	17,25	23,87	12,00	13,70	245,764	RESIDENCIAL
	003	23,87	30,10	10,00	11,79	269,333	RESIDENCIAL
	004	30,10	36,58	10,00	3.08+8.94	334,396	RESIDENCIAL
	005	36,78	43,46	10,00	12,03	401,225	RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	009	20,00	19,99	12,00	12,00	239,994	RESIDENCIAL
	010	19,99	20,00	9.88+3.35	4.93+4.35	224,756	RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	012	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	013	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	014	20,00	20,03	12,57	11,35	239,057	RESIDENCIAL
	015	21,57	20,82	9.58+10.56	14,95	375,619	RESIDENCIAL
	016	20,08	20,04	14,94	10,01	249,629	RESIDENCIAL
	017	20,72	21,61	11,35	0.94+9.31	226,948	RESIDENCIAL
	018	20,50	20,72	10,00	10,00	206,107	RESIDENCIAL
	019	20,28	20,50	10,00	10,00	203,847	RESIDENCIAL
	020	20,24	20,28	10,00	2.61+7.40	202,092	RESIDENCIAL
	021	20,33	20,24	89+4.93+4.35	0.35+9.74	247,510	RESIDENCIAL
	022	20,29	20,33	10,00	10,00	203,071	RESIDENCIAL
	023	18,42	20,29	13,00	4.43+9.01	258,977	RESIDENCIAL
	024	23,47	18,42	14,12	3.83+14.48	294,742	RESIDENCIAL
	025	40,87	40,34	43,34	1+22.05+7.59	1682,995	AREA VERDE
<b>7647,814</b>							

510	001	20,10	20,00	12,05	10,06	221,027	RESIDENCIAL
	002	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	003	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	004	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	005	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	011	20,00	18.13+4.46	8.48	12,53	246,890	RESIDENCIAL
	012	18,13	19.78+7.92	0,00	20,56	217,794	RESIDENCIAL
	013	20,00	21,91	11,04	19,57	321,884	RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	016	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	017	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	018	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	019	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	020	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	021	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	022	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	023	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	024	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	025	20,10	20,00	12,10	10,11	222,120	RESIDENCIAL
	026	3,73	45.34+3.73	46,57	45.52+1.31+1	840,167	AREA VERDE
<b>6069,882</b>							



MANZANA	NUMERO	LOTE				AREA LOTE m2	AREA MANZANA m2	USO
		LINDERO						
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE			
511	001	27,23	26,24	10,05	10,00	267,363	5131,708	RESIDENCIAL
	002	26,24	25,24	10,05	10,00	257,402		RESIDENCIAL
	003	25,24	24,25	10,05	10,00	247,440		RESIDENCIAL
	004	24,25	23,25	10,05	10,00	237,479		RESIDENCIAL
	005	23,25	22,25	10,05	10,00	231,381		RESIDENCIAL
	006	22,25	21,26	10,05	10,00	217,556		RESIDENCIAL
	007	21,26	20,17	11,00	11,00	227,276		RESIDENCIAL
	008	20,17	18,98	12,00	12,00	234,258		RESIDENCIAL
	009	18,98	17,64	13,50	13,50	246,479		RESIDENCIAL
	010	17,64	16,28	13,74	13,50	230,336		RESIDENCIAL
	011	13,78	13,40	25,05	17,73	273,850		RESIDENCIAL
	012	23,00	19,49+9.56	17,73		205,888		RESIDENCIAL
	013	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	014	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	015	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	016	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	017	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	018	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	019	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	020	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	021	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	022	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
	023	20,50	20,50	10,00	10,00	205,000		RESIDENCIAL
512	001	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	4400,000	RESIDENCIAL
	002	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	003	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	004	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	005	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	012	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	013	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	016	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	017	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	018	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	019	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	020	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	021	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	022	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL

513	001	23,91	24,22	10,00	10,00	240,694	2818,371	RESIDENCIAL
	002	24,22	24,53	10,00	10,00	243,776		RESIDENCIAL
	003	24,53	24,84	10,00	10,00	246,885		RESIDENCIAL
	004	24,84	25,15	10,00	10,00	249,995		RESIDENCIAL
	005	25,15	25,47	10,00	10,00	253,104		RESIDENCIAL
	006	25,47	25,78	10,00	10,00	256,213		RESIDENCIAL
	007	25,78	26,09	10,00	10,00	259,322		RESIDENCIAL
	008	26,09	26,40	10,00	10,00	262,432		RESIDENCIAL
	009	26,40	26,71	10,00	10,00	265,541		RESIDENCIAL
	010	26,71	27,02	10,00	10,00	268,650		RESIDENCIAL
	011	27,02	27,33	10,00	10,00	271,759		RESIDENCIAL
514	001	27,33	27,80	15,00	15,00	413,469	7186,772	AREA VERDE
	002	27,80	28,11	10,00	10,00	279,532		RESIDENCIAL
	003	28,11	28,42	10,00	10,00	282,642		RESIDENCIAL
	004	28,42	28,73	10,00	10,00	285,751		RESIDENCIAL
	005	28,73	29,04	10,00	10,00	288,860		RESIDENCIAL
	006	29,04	29,35	10,00	10,00	291,969		RESIDENCIAL
	007	29,35	29,66	10,00	10,00	295,079		RESIDENCIAL
	008	29,66	29,97	10,00	10,00	298,118		RESIDENCIAL
	009	29,97	30,29	10,00	10,00	301,297		RESIDENCIAL
	010	30,29	30,60	10,00	10,00	304,406		RESIDENCIAL
	011	30,60	30,91	10,00	10,00	307,516		RESIDENCIAL
	012	30,91	31,22	10,00	10,00	310,625		RESIDENCIAL
	013	31,22	31,53	10,00	10,00	313,764		RESIDENCIAL
	014	31,53	31,84	10,00	10,00	316,843		RESIDENCIAL
	015	31,84	32,15	10,00	10,00	319,953		RESIDENCIAL
	016	32,15	32,46	10,00	10,00	323,062		RESIDENCIAL
	017	32,46	32,77	10,00	10,00	326,761		RESIDENCIAL
	018	32,77	33,08	10,00	10,00	329,280		RESIDENCIAL
	019	33,08	33,39	10,00	10,00	332,389		RESIDENCIAL
	020	33,39	33,71	10,00	10,00	335,499		RESIDENCIAL
	021	33,71	24,37+16,04	10,00	10,00	929,957		RESIDENCIAL

MANZANA	LOTE					AREA LOTE m2	AREA MANZANA m2	USO
	NUMERO	LINDERO						
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE			
515	001	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	8111,098	RESIDENCIAL
	002	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	003	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	004	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	005	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	011	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	012	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	013	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	016	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	017	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	018	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	019	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	020	18,00	18,86	18,94	13,41	291,253		RESIDENCIAL
	021	22,00	23,04	13,41	6,58	219,845		RESIDENCIAL
	022	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	023	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	024	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	025	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	026	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	027	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	028	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	029	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	030	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	031	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	032	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	033	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	034	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	035	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	036	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	037	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	038	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	039	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL
	040	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000		RESIDENCIAL



516	001	18,45	15,56	17,93	26,99	354,442	RESIDENCIAL
	002	15,56	14,64	18,34	18,27	275,511	RESIDENCIAL
	003	14,64	13,69	19,10	19,02	269,164	RESIDENCIAL
	004	13,69	12,68	20,10	20,03	263,710	RESIDENCIAL
	005	13,69	12,68	20,03	20,00	263,725	RESIDENCIAL
	006	14,64	13,69	19,03	19,00	269,190	RESIDENCIAL
	007	15,56	14,64	18,27	18,25	275,530	RESIDENCIAL
	008	16,26	15,56	13,97	13,95	221,987	RESIDENCIAL
	009	3.39+18.15	16,26	13,02	22,81	319,928	RESIDENCIAL
	010	25,41	24,31	10,06	10,00	248,633	RESIDENCIAL
	011	24,31	23,22	11,05	11,00	261,439	RESIDENCIAL
	012	23,22	22,13	11,05	11,00	249,498	RESIDENCIAL
	013	22,13	21,09	10,55	10,50	226,922	RESIDENCIAL
	014	21,09	20,04	11,05	11,00	266,210	RESIDENCIAL
	015	20,04	19,89	10,75	10,75	214,624	RESIDENCIAL
	016	19,89	19,82	10,75	10,75	213,447	RESIDENCIAL
	017	19,82	19,75	10,75	10,75	212,696	RESIDENCIAL
	018	19,75	19,69	10,64	10,53	208,660	RESIDENCIAL
	019	19,69	19,62	10,22	10,27	201,366	RESIDENCIAL
	020	19,62	20,44	15,23	8,70	239,506	RESIDENCIAL

5056,188



517	001	30,09	19,17	0,00	22,67	258,371	RESIDENCIAL
	002	19,17	20,00	2.11+8.26	10,20	203,206	RESIDENCIAL
	003	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	004	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	005	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	006	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	007	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	008	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	009	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	010	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	011	20,00	20,05	3.32+5.06+1.	10.01+0.50	204,385	RESIDENCIAL
	012	20,05	20,02	10,00	11,46	214,625	RESIDENCIAL
	013	20,02	20,00	10,00	10,00	200,020	RESIDENCIAL
	014	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	015	20,00	20,00	10,10	10,00	201,031	RESIDENCIAL
	016	20,00	20,06	10,00	10,00	200,310	RESIDENCIAL
	017	20,06	19,87	3.42+2.75	19,94	315,804	RESIDENCIAL
	018	19,94	22,85	20,61	0.83+8.38	326,064	RESIDENCIAL
	019	19,95	19,94	10,25	10,15	203,385	RESIDENCIAL
	020	19,94	19,95	10,25	10,25	204,434	RESIDENCIAL
	021	19,89	19,94	10,50	10,50	209,143	RESIDENCIAL
	022	19,88	19,89	10,50	10,50	208,620	RESIDENCIAL
	023	19,88	19,88	9,29	11,72	213,097	RESIDENCIAL
	024	20,00	19,88	10,01	3.74+3.05+3.	200,531	RESIDENCIAL
	025	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	026	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	027	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	028	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	029	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	030	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	031	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	032	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	033	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	034	20,00	20,00	10,00	10,00	200,000	RESIDENCIAL
	035	21,76	20,00	12,87	21,13	355,391	RESIDENCIAL

7518,417



518	001	22,34	22,82	7,35+14,92	20,04	476,709	8834,019	RESIDENCIAL
	002	22,82	23,23	15,15	15,00	347,110		RESIDENCIAL
	003	23,23	23,63	14,84	15,00	349,911		RESIDENCIAL
	004	23,63	24,03	15,03	15,00	357,734		RESIDENCIAL
	005	24,03	24,42	15,00	15,00	363,415		RESIDENCIAL
	006	24,42	23,97	15,01	15,00	362,918		RESIDENCIAL
	007	23,97	23,52	15,01	15,00	356,186		RESIDENCIAL
	008	23,52	23,07	15,01	15,00	349,482		RESIDENCIAL
	009	23,07	22,63	15,01	15,00	342,751		RESIDENCIAL
	010	22,63	22,18	15,01	15,00	336,019		RESIDENCIAL
	011	22,18	21,73	15,01	15,00	329,306		RESIDENCIAL
	012	21,73	21,28	15,00	15,00	322,508		RESIDENCIAL
	013	21,28	20,83	15,00	15,00	315,792		RESIDENCIAL
	014	20,83	20,38	15,00	15,00	309,070		RESIDENCIAL
	015	20,38	19,96	15,00	15,00	302,343		RESIDENCIAL
	016	19,93	19,48	15,29	15,00	298,431		RESIDENCIAL
	017	19,48	19,04	14,72	15,00	286,104		RESIDENCIAL
	018	19,04	18,59	15,01	15,00	282,070		RESIDENCIAL
	019	18,59	19,16	5,16+9,95	14,99+1,84	299,120		RESIDENCIAL
	020	19,16	18,94	15,00	15,00	285,691		RESIDENCIAL
	021	18,94	18,72	15,00	15,00	282,428		RESIDENCIAL
	022	18,72	20,33	2,60+12,51	15,00	291,032		RESIDENCIAL
	023	20,33	21,03	15,13	7,09+2,19+5,4	315,975		RESIDENCIAL
	024	21,03	19,55	10,42	15,00	255,265		RESIDENCIAL
	025	19,55	19,61	2,15+12,86	15,00	292,155		RESIDENCIAL
	026	19,61	19,90	13,42	13,42	265,081		RESIDENCIAL
	027	19,9+17,41	29,90	6,07+15,22	9,56	459,413		RESIDENCIAL

519	001	10,00	23,93	20,00	24,37	339,341	3809,048	RESIDENCIAL
	002	10,00	10,00	20,00	20,00	200,047		RESIDENCIAL
	003	10,00	10,00	20,01	20,00	200,050		RESIDENCIAL
	004	10,00	10,00	20,01	20,01	200,053		RESIDENCIAL
	005	10,00	10,00	20,01	20,01	200,056		RESIDENCIAL
	006	10,00	10,00	20,02	20,01	200,122		RESIDENCIAL
	007	10,00	10,03	20,04	20,02	200,661		RESIDENCIAL
	008	10,00	10,00	20,06	20,04	200,488		RESIDENCIAL
	009	10,00	10,00	20,07	20,06	200,668		RESIDENCIAL
	010	10,00	10,00	20,09	20,07	200,831		RESIDENCIAL
	011	10,00	10,00	20,11	20,09	201,002		RESIDENCIAL
	012	8,24+1,50	10,00	19,58	20,11	200,037		RESIDENCIAL
	013	11,17	11,00	17,94	19,58	200,976		RESIDENCIAL
	014	11,32	18,02	21,06	17,94	275,228		RESIDENCIAL
	015	2,49+10,07	18,77	29,94	21,06	369,088		RESIDENCIAL
	016	8,69+5,9	11,00	15+11+9	29,94	420,400		RESIDENCIAL

**Art. 5.- Aporte de Áreas Verdes y Equipamiento Comunal.-** La urbanización Portal del Sol se acoge a las disposiciones municipales, toda vez que según el informe técnico OFICIO N.002 GADMCE-DP-2023 de 17 de enero de 2023, el anteproyecto de la urbanización Portal del Sol fue aprobado por la Dirección de Planificación, en razón de lo cual los urbanizadores entregan al GADMCE como aporte de áreas verdes y comunales el 16.24% del total del área a urbanizarse, compensando al Gobierno Municipal de Esmeraldas y dando así cumplimiento a las disposiciones legales vigentes.

Los propietarios de la urbanización transfieren a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas como aporte de área verde y comunal el 16.24% del total del predio a urbanizarse, que corresponde a la superficie de 23.937,67 m<sup>2</sup>, al cual se le incluyen todas las instalaciones de servicios públicos y el equipamiento comunitario, conforme lo establece el artículo 424 del COOTAD, y los planos adjuntos al expediente, mismos que contienen los siguientes datos técnicos:

AREAS VERDES Y COMUNALES	11.542,356	23.937,67	7,83%	16,24%
AREAS PARQUE LINEAL	12.395,314		8,41%	

**Artículo 6.- Fraccionamiento de lotes.** - Los lotes de terreno producto de fraccionamientos posteriores a la aprobación de la urbanización, deberán cumplir con los parámetros establecidos en el IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo) del predio a fraccionar, en concordancia con el Pugs vigente.

Para el desarrollo de proyectos que puedan ser declarados en propiedad horizontal, y/o fraccionamientos siempre y cuando cumplan con las normas establecidas y Pugs vigente, deberán tener autorización del promotor inmobiliario o propietario de la Urbanización "Portal del Sol".

**Artículo 7.- De las Obras de Infraestructura.** - El Urbanizador está obligado a ejecutar absolutamente todas las obras e infraestructura para la dotación de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y de reducción de riesgos las mismas que se realizaran sobre la base de los estudios, planos, presupuesto y cronogramas de trabajo e informes

aprobados en la presente ordenanza y de conformidad con las siguientes especificaciones:

- a) Instalaciones de redes de alcantarillado generales y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- b) Instalaciones de redes de agua potable generales y sus respectivas conexiones individuales a cada uno de los lotes de conformidad con los respectivos planos y especificaciones técnicas aprobadas por la EPMAPSE
- c) Instalaciones de redes de energía eléctrica generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por EP CNEL
- d) Instalación de redes telefónicas generales de conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas por CNT
- e) Pavimentación de aceras con hormigón simple según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales
- f) Adoquinado o asfaltado de vías según especificaciones técnicas aprobadas por la Dirección de Planificación y Obras Públicas Municipales
- g) Equipamiento de espacio comunal propuesto en los planos aprobados

**Artículo 8.- Cronograma valorado de Obras de Infraestructura.-** el urbanizador está en la obligación de cumplir todos los trabajos según el respectivo cronograma de obras presentado y aprobado en el proyecto, concediéndose un plazo máximo de ocho años contados desde la fecha de promulgación de esta ordenanza para que se terminen las obras de conformidad con el artículo 7 de esta ordenanza, para lo cual el urbanizador deberá comunicar a la Dirección de Obras Públicas Municipales y a las empresas de servicios públicos pertinentes: el inicio, avance y terminación de los trabajos según el cronograma adjunto.



**Art. 9.- Garantías.** - Para garantizar el cumplimiento de las obras descritas en el artículo 7 y 8 de esta ordenanza y en concordancia con el artículo 28 de la Resolución 009 CTUGS 2020, literal h, e informe de aprobación del proyecto definitivo MEMORANDO 2023 – GADMCE- 003-DP-UCUOS-URB-LFOZ- Numeral 7; se aplicará la garantía por un total de terrenos cuyo valor equivaldrá al 10% del valor total del presupuesto de las obras de infraestructura, esta disposición se aplicara a los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la manzana 513 de la urbanización, dichos lotes tendrán prohibición de enajenar y se podrán liberar conforme el avance del 25, 50, 75 y 100% de las obras que comprenden la totalidad de la construcción de la urbanización.

**Art. 10.- Inspección y Fiscalización de la Urbanización.** - Es de estricta responsabilidad de la Dirección de Obras Publicas en coordinación con la Dirección de Planificación; las inspecciones, fiscalización, control y seguimiento del cumplimiento del cronograma de obras de infraestructura a ejecutarse en la Urbanización Portal del Sol en aplicación con los Art. 31, 32, 33, 34, 35 y 36 de la Resolución 009 CTUGS 2020.

**Art 11.- Acta Entrega – Recepción.** - Previo a lo dispuesto en el artículo 37 de la Resolución 009 CTUGS 2020, la Procuraduría Sindica realizara la respectiva Acta de Entrega-Recepción de las obras de infraestructura de la urbanización, las que pasarán automáticamente a poder municipal en forma gratuita; el mantenimiento y conservación posterior de las instalaciones descrita en el artículo 7 de esta ordenanza correrán de cuenta de las empresas públicas pertinentes.

**Art.12.- Cancelación de las Garantías.** - Se procederá a cancelar la prohibición de enajenar los lotes de terreno en garantía una vez que se haya suscrito el acta de entrega-recepción o conforme se vayan cumpliendo los porcentajes de obra relativos al cronograma y como se señala en el artículo 9 de la presente ordenanza.

**Art. 13.- Construcción en los Lotes.** - Las construcciones que se realizaren en los lotes de esta urbanización se registrarán de conformidad con el proceso de aprobación de planos y permisos de construcción otorgados por la Dirección de Planificación del GADMCE.



**Art. 14.- Del Pago.** - Por concepto de Aprobación de planos y emisión del permiso de construcción de la Urbanización Portal del Sol, se aplicará el pago correspondiente al 2x1000 relativo a los metros cuadrados del área útil establecida en el Presupuesto referencial de la Urbanización, dicho pago se sustenta en el Informe Técnico No.001-URB-LFOZ.

**Art. 15.- De la Reducción de Riesgos.** - El urbanizador está obligado a garantizar que las obras de infraestructura tendientes a la protección frente a riesgos de desastres, sanitarios y ambientales se encuentren en óptimas condiciones y que no afecten bajo ningún nivel al diseño aprobado en la presente ordenanza, ni a los copropietarios, en caso de incumplimiento se aplicara lo señalado en el numeral 9, mediante el cual se aplicara la sanción en relación con dicha garantía.

**Art.16.-** El urbanizador y los futuros copropietarios de los lotes de esta urbanización, se obligan a respetar de forma indefinida y absoluta todas las especificaciones constantes en los planos y se sujetaran a lo dispuesto en la ordenanza de la Urbanización Portal del Sol a su respectivo manual de convivencia o reglamento interno y disposiciones del administrador de la urbanización.

**Art.17.-** En caso de presentarse controversias con terceras personas que se sientan afectadas con relación a la implantación de la urbanización estas serán de exclusiva responsabilidad de los urbanizadores.

**Art. 18.-** El ilustre concejo cantonal de Esmeraldas, deja a estricta responsabilidad de los técnicos firmantes, lo relacionado con la veracidad, legalidad y confiabilidad de los datos consignados en los planos, informes y demás documentos habilitantes presentados para la aprobación de la Urbanización "Portal del Sol".

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, publicación en la Gaceta Oficial, Página Web Institucional y en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Esmeraldas, a los 02 de marzo de 2023.

Ing. Lucia Sosa Robinzon  
**ALCALDESA DEL CANTÓN ESMERALDAS**

Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICO QUE LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PORTAL DEL SOL**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Esmeraldas en sesiones Ordinarias realizadas el 24 de febrero de 2023 y el 02 de marzo de 2023, en primero y segundo debate respectivamente.

Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESMERALDAS, PROVINCIA DE ESMERALDAS.-** 02 de marzo de 2023, De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PORTAL DEL SOL**, a la Señora Alcaldesa, Ing. Lucia Sosa Robinzon, para su sanción respectiva.

Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTON ESMERALDAS.-** De conformidad con lo estipulado en el inciso tercero del Art 322 y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (CÓDIGO ORGÁNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN), **SANCIONO Y ORDENO** la

promulgación a través de su publicación de la presente **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PORTAL DEL SOL**, a los 02 días del mes de marzo de 2023.

Esmeraldas, 02 de marzo de 2023

Ing. Lucia Sosa Robinzon  
**ALCALDESA DEL CANTÓN**

**SECRETARIA GENERAL. - SANCIONÓ Y ORDENÓ** la promulgación a través de su publicación, la Ing. Lucia Sosa Robinzon, Alcaldesa del Cantón Esmeraldas **LA ORDENANZA DE CREACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PORTAL DEL SOL**, a los 02 días del mes de marzo de 2023.

Esmeraldas, 02 de marzo de 2023

Dr. Ernesto Oramas Quintero  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**