

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Nobol: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que contiene la elaboración de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2027, provincia del Guayas	2
- Cantón Zaruma: Para la prevención y protección de riesgos asociados a la actividad minera dentro del la parroquia urbana Zaruma, en cuanto al uso y gestión del suelo	8
GAMCPQ-2022-038 Cantón Puerto Quito: De aprobación de la urbanización para uso habitacional y ocupación del suelo "Portón del Conductor".	19
- Cantón Echeandía: Que reforma a la Ordenanza de urbanizaciones y fraccionamientos ubicados en la zona urbana y rural.	35
001-003-2022 Cantón Muisne: Que habilita y crea incentivos para la construcción, conservación y aprovechamiento sostenible de la caña guadúa y otros bambúes.....	39



ORDENANZA Nro. GAMCPQ-2022-038

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

EXPOSICION DE MOTIVOS

- Los peticionarios han demostrado ser propietarios del bien inmueble, de los lotes 27-C5 ; 27-C6, sector 01, polígono 005; se encuentra ubicado en la Cooperativa Tatalá, de la ciudad de Puerto Quito, parroquia Puerto Quito, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral N.º 170950510100520009.
- Mediante certificado del registro propiedad del cantón Puerto Quito N.º 20210877, ficha registral 7353, de fecha 26 de marzo del año 2021, se encuentra titularizado a nombre del solicitante mediante, compraventa otorgada por GARCIA DELGADO GLORIA ISABEL, viuda. A favor de los Srs. ALBAN MOYANO GALO OSWALDO, casado con DIANA KARINA MANCERO SOLIS, GAYBOR VARGAS CESAR ALFONSO, casado con ROSA AMERICA YANEZ MIRANDA; SARANGO ESTRADA ROCIO BEATRIZ, soltera. Un lote terreno de signado con el número 27-C5, de 3 Has de superficie, desglosado AREA UTIL 2.63 Has, AREA DE PROTECCION DE CUENCAS Y MICROCUENCAS 0.37 Has. Realizado en la Notaría Primera del Cantón Puerto Quito de fecha 31 de mayo de 2018, Inscrita en el Registro de la Propiedad, en el libro de propiedades No. 256 de fecha 27 de junio de 2018, repertorio No.385 tomo 16, Folio 8679.
- Con fecha 19 de agosto de 2020, se adquiere otro lote de terreno por compraventa otorgada por GARCIA DELGADO GLORIA ISABEL, viuda. A favor de los Señores. ALBAN MOYANO GALO OSWALDO, casado con DIANA KARINA MANCERO SOLIS, GAYBOR VARGAS CESAR ALFONSO, casado con ROSA AMERICA YANEZ MIRANDA; SARANGO ESTRADA ROCIO BEATRIZ, soltera. Un lote terreno de signado con el número 27-C6, de 1 Ha. de superficie, desglosado AREA UTIL 0.67 Has, AREA DE PROTECCION DE CUENCAS Y MICROCUENCAS 0.33 Has. Realizado en la Notaría Primera del Cantón Puerto Quito de fecha 19 de agosto de 2020, Inscrita en el Registro de la Propiedad, en el libro de propiedades No. 298 de fecha 8 de septiembre de 2020, repertorio No.446 tomo 18, Folio 390.
- Con fecha 07 de enero de 2021 el GAD Municipal de Puerto Quito aprueba la resolución de unificación No. CGADMCQP-SG-2021-337-RES, Inscrita en el Registro de la Propiedad, en el libro de Sentencias, Demandas y Actos Administrativos. No. 72 de fecha 2 de marzo de 2021, repertorio No.229 tomo 19, Folio 321. Área Total: 4,07 hectáreas de superficie, desglosado de la siguiente manera: Área Útil: 3,44 hectáreas de superficie, Área de protección de cuencas y microcuencas hídricas: 0,63 hectáreas de superficie.
- Los datos de los planos sometidos a la aprobación, linderos, dimensiones y área son de exclusiva responsabilidad de los propietarios y del profesional responsable (ARQ. VICTOR ANDRES ORTEGA CORELLA, C.I.: 172269030-0, Registro SENESCYT 1005-2019-2075011 quienes responderán civil y/o penalmente ante cualquier reclamo de terceros afectados y por presentar información errónea, falsa, dolosa o por omisión de la misma.



- urbanístico, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- Que,** los literales a) y x) del artículo 57, respecto de las atribuciones del Concejo Municipal señalan: "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"; y, (...) 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 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala "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, no 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,** Artículo 469.-En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignárselos compromisos que el propietario hubiere asumido cuyo cumplimiento esté pendiente. La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará a la adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contarse desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere irrogado.
Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.
- Que,** el inciso 1 del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece "El Gobierno Autónomo

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO "PORTON DEL CONDUCTOR"

Artículo 1.- La "Urbanización **PORTON DEL CONDUCTOR**", se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas de uso del suelo:

DATOS GENERALES DE INMUEBLE PROPIETARIO

Alban Moyano Galo Oswaldo, Gaybor Vargas Cesar Alfonso y Sarango Estrada Roció Beatriz

**PREDIO N°
CLAVE CATASTRAL
UBICACIÓN**

Lote N°. 27-C5 Y 27-C6
N° 11709505101005207009
Cooperativa Tatalá, Parroquia y Cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha.

CALLE

Sector 01, polígono 005, en el kilómetro 1.2 de vía Puerto Quito-Tatalá.

**ÁREA TERRENO
ESCRITURA**

4.07 hectáreas
Notaría Primera del Cantón Puerto Quito de fecha 31 de mayo de 2018, Inscrita en el Registro de la Propiedad, en el libro de propiedades No. 256 de fecha 27 de junio de 2018, repertorio No.385 tomo 16, Folio 8679

**ÁREA LEVANTAMIENTO
RESPONSABLE TÉCNICO
NOMBRE
REGISTRO SENESCYT**

Notaría Primera del Cantón Puerto Quito de fecha 19 de agosto de 2020, Inscrita en el Registro de la Propiedad, en el libro de propiedades No. 298 de fecha 8 de septiembre de 2020, repertorio No.446 tomo 18, Folio 390.

**DETALLE URBANISTICO
ZONIFICACIÓN**

40.717.35 m2 (4.07 has)
Arquitecto
VICTOR ANDRES ORTEGA CORELLA
1005-2019-2075011

**LOTE MÍNIMO
USO PRINCIPAL
USOS SECUNDARIOS
FORMA DE OCUPACIÓN DE LOTE**

Zona rural de expansión urbana del cantón
No menor a 325 m.
Residencial Rural de mediana densidad Turismo

NÚMERO DE PISOS

Aislada con retiros, frontales 3mt, laterales 3mt y Posteriores 3mt
3 pisos o 9 metros de alto,

**TIPO DE EMPLAZAMIENTO
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO - COS
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO - CUS**

En propiedad horizontal máximo 3 unidades de vivienda por lote
54% (Planta baja) en lotes de 325m2 mínimo
162%, en lotes de 325m2 mínimo

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	TIEMPO EN AÑOS				
			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1	Construcción del cerramiento	Cerramiento con cerca viva y plantas de la zona.	X				
2	Construcción de plataforma y conformación de vías	Base, subbase, Base, a nivel de lastrado		X	X	X	
3	Construcción de áreas comunales	Canchas, áreas de descanso, camineras, con materiales de la zona, adoquín, arborización de la zona.				X	X
4	Construcción de red eléctrica	Red eléctrica de alta y baja tensión (Según requerimientos EEQ.)		X	X	X	
5	Construcción de red hidráulica	Red de agua potable, con la ampliación de esta, con materiales especificados por la dirección de OOPP, Servicios básicos.		X	X		
6	Construcción de red sanitaria	Colocación de tanques biodigestores en los lotes, según entrega de estos			X	X	X
Total, de tiempo transcurrido: 5 años							

La Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" por medio de la presente disposición legal deberá presentar previo al inicio de las obras un cronograma de trabajo para la construcción de las obras de infraestructura y servicios, así como también las memorias de las especificaciones técnicas de las obras que tienen que ejecutarse en el proyecto, tales como:

- Replanteo, nivelación y movimiento de tierras para apertura de vías.
- Capa de rodadura en vías.
- Red de Agua Potable, en conexión a la red pública
- Red de energía eléctrica pública. Iluminación de vías
- Sistema de tratamiento de aguas servidas, colocación de Biodigestores

Artículo 6. Garantía para ejecución de obras: La Dirección de Planificación, emite el Informe Técnico de Urbanización del proyecto denominado "Urbanización PORTON DEL CONDUCTOR", en el que se determina que el valor de las obras de Urbanización es de USD \$ 115.000,00 (ciento quince mil dólares norteamericanos)



En la Urbanización, se instalará un macro medidor para registrar el consumo de áreas comunales y red eléctrica pública de toda la urbanización y se instalará medidores individuales a cada unidad habitacional, de tal manera que se registre el consumo de cada vivienda. La diferencia entre el consumo total de los medidores individuales y el macro medidor, se prorrateará entre todos los beneficiarios

Artículo 10. De la transferencia gratuita de áreas verdes comunales a favor del GAD Municipal de Puerto Quito: La Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" a su cuenta, de acuerdo a lo que determina el Art. 424 del COOTAD, transfiere en forma gratuita y a perpetuidad, conforme a lo que determina la ley, el dominio de los inmuebles que han sido destinados para áreas verdes o comunales, determinados en la Resolución de aprobación.

Es obligación de la Urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" cuidar, mantener y proteger las áreas comunales y esteros hasta que la municipalidad entre a gestionarlas y en caso de invasión o limitación alguna, deberá obligatoriamente poner en conocimiento del Comisario Municipal para su recuperación, bajo la pena de ser sancionado como cómplice.

Para el cumplimiento de esta obligación social, los propietarios podrán solicitar a Alcaldía, la firma de un CONVENIO DE GESTION PARTICIPATIVA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS AREAS COMUNALES.

Artículo 11. Plazo de ejecución de obras: Es obligación de la urbanizadora, en el plazo de cinco años, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza, realizar las obras detalladas en el cronograma valorado de obras conforme plano adjunto que contiene la implantación del proyecto.

De las obras de Urbanización, se deberán pagar las contribuciones de ley; y, deberá cancelarse la tasa retributiva por gastos administrativos correspondientes al registro de la Urbanización, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 12. De los permisos de construcción: Los permisos de construcción de las obras no serán otorgados por parte de la Dirección de Planificación hasta que el constructor cumpla con la entrega de los diseños de electrificación y obras básicas (agua, alcantarillado sanitario, luz eléctrica, áreas comunales, cronograma de mitigación y riesgos), ya que para esto primero se requiere la aprobación del proyecto definitivo por parte del municipio, para que las empresas públicas correspondientes emitan los diferentes permisos y aprobaciones de proyectos.

Una de las obras previas a la construcción de edificaciones es relleno y mejoramiento del predio para evitar posibles inundaciones, ya que el nivel de la vía de acceso está más elevado, o en la construcción de alcantarillado y vías se procederá a drenar y así disminuir la altura del nivel freático del suelo.

El proyecto cuenta con las prefactibilidades de la Empresa eléctrica y de servicios básicos, así también cuenta con el informe de medio ambiente y sus recomendaciones de las direcciones respectivas del Municipio de Puerto Quito.



Artículo 18. Protocolización de la aprobación de la Ordenanza: La urbanizadora se comprometen en el plazo de 60 días, contados a partir de la notificación con la presente ordenanza a protocolizarla con todos sus documentos habilitantes en una notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad, para que constituya título de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, caso contrario el Concejo Municipal, revocará la presente ordenanza, notificándose del particular a la Comisaria Municipal, para que inicie las acciones legales pertinentes.

Artículo 19: Quienes están al frente del mencionado proyecto de urbanización tienen la obligación de pagar los valores determinados en la ordenanza de Aprobación de Construcciones y Urbanizaciones en Puerto Quito. La municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine de la resolución de aprobación.

Cancelará la tasa correspondiente de acuerdo al Art. 79, literal C de la Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen y Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito.

- Las lotizaciones en el sector Urbano pagarán como tasa el 3% del avalúo registrado en el catastro, sobre la superficie en la que se desarrolla el proyecto; para el cálculo se considerará únicamente el valor del terreno.

Artículo 20: El Urbanizador se compromete a realizar las obras de mitigación que fueren necesarias para precautelar los taludes existentes en el proyecto, arborizando estas con el objeto de que no presenten problemas en el futuro a los dueños de los lotes y tampoco al Municipio de Puerto Quito.

Art. 21.- Los lotes resultantes de la urbanización "PORTON DEL CONDUCTOR" no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto.

CUADRO DE RESUMEN		
	ÁREA (m ²)	%
ÁREA TOTAL LOTES A ESCRITURAR	23 129.36	56.80%
ÁREA PROTEC. DE CUENCAS Y MICROCUENCAS	6 167.07	15.15%
ÁREA DE VIAS PROYECTADAS	6 204.63	15.24%
ÁREA DE AFECTACION VIAL		
ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL	-	-
ÁREA DE CONTRIBUCIÓN COMUNAL	5 216.29	12.81%
ÁREA TOTAL DEL TERRENO	40 717.35	100.00%



	Alcaldía			
1	LOTE N.21	332.20	-	332.20
1	LOTE N.22	331.98	-	331.98
1	LOTE N.23	331.77	-	331.77
1	LOTE N.24	330.30	-	330.30
1	LOTE N.25	331.70	-	331.70
1	LOTE N.26	332.31	-	332.31
1	LOTE N.27	330.24	-	330.24
1	LOTE N.28	330.03	-	330.03
1	LOTE N.29	332.24	-	332.24
1	LOTE N.30	432.10	-	432.10
1	LOTE N.31	332.56	-	332.56
1	LOTE N.32	330.03	-	330.03
1	LOTE N.33	332.75	-	332.75
1	LOTE N.34	330.12	-	330.12
1	LOTE N.35	330.78	-	330.78
1	LOTE N.36	333.74	-	333.74
1	LOTE N.37	331.96	-	331.96
1	LOTE N.38	330.23	-	330.23
1	LOTE N.39	330.17	-	330.17
1	LOTE N.40	330.05	-	330.05
1	LOTE N.41	330.45	-	330.45
1	LOTE N.42	330.12	-	330.12
1	LOTE N.43	330.04	-	330.04
1	LOTE N.44	330.70	-	330.70
1	LOTE N.45	331.69	-	331.69
1	LOTE N.46	332.59	-	332.59



Puerto Quito

RENACE CONTIGO

Alcaldía

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito
Av. 18 de Mayo #434 y Pedro Vicente Maldonado
Teléfonos: (593) (2) 215 60 34 / (593) (2) 215 60 36


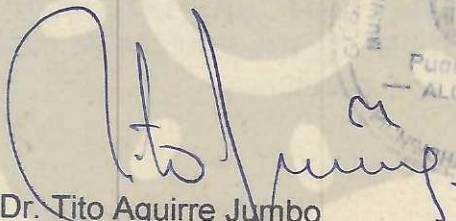
DISPOSICIÓN FINAL

El GAD Municipal de Puerto Quito, se limitarán a la fiscalización y supervisión de las obras, quedando la responsabilidad del mantenimiento, reparación o ampliación de las mismas a los urbanizadores, hasta que estas sean entregadas a los beneficiarios, una vez que se proceda la entrega, se nombrará una directiva que se haga cargo del mantenimiento de las mismas.

En todo lo que no regula la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las demás ordenanzas municipales y cuerpos normativos de jerarquía superior.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y demás medios de acceso ciudadano.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito a los treinta y un días del mes marzo de 2022.



Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTON



Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACION DE APROBACION Y DISCUSION Y APROBACION POR PARTE DEL CONCEJOP MUNICIPAL.- Puerto Quito a 01 de abril del 2022, la presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACION DEL SUELO "PORTON DEL CONDUCTOR"**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal de Puerto Quito en dos sesiones ordinarias de fechas: 24 y 31 de marzo del 2022, en primero y segundo debate, respectivamente. - **LO CERTIFICO.**



Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



PROCESO DE SANCION:

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTPON PUERTO QUITO, Puerto Quito a, 04 de abril del 2022, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y