



**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES
“PUERTO QUITO GARDEN”**

NRO. 14-2024

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, la Norma Suprema dispone: “Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece: “Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el numeral 1 del artículo 264 ibidem, dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, señala la referente a la planificación del desarrollo cantonal, a la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé: “Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) 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; como función de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la de establecer el régimen de uso del suelo y 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, el artículo 57 del COOTAD, respecto a las atribuciones del Concejo Municipal señala: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Art. 424.- 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, primer inciso del COOTAD, señala: “Art. 470.- 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 COOTAD dispone: “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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, determina: “Art. 50.- Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. 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.”;

Que, la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONEN Y QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE, establece: “Art. 98. Quintas vacacionales. - Fraccionamiento rural destinado a actividades de descanso y recreación en zonas de alta vocación turística. Su uso podrá ser exclusivamente de vivienda y contendrán áreas de recreación y esparcimiento, el área mínima de los lotes será de 625.00 m², y no podrá ser subdividido en lo posterior, a menos que el Plan de Ordenamiento Territorial así lo permita. Para la dotación de servicios básicos, es decir, sistema de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial deberán plantear las soluciones más adecuadas debido a que el GAD Municipal no cubrirá las demandas de abastecimientos en estos sectores, de la misma forma para la dotación del sistema eléctrico presentarán la certificación respectiva de la empresa proveedora de este servicio mediante la cual garantice el abastecimiento. Los promotores o propietarios presentarán los estudios completos conforme lo establecido en el procedimiento normal de una urbanización.”;

Que, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial emitió el memorando Nro. GADMCPQ-DPGTP-2024-1209-M, de 06 de noviembre de 2024, que contiene el Informe Técnico de aprobación del Proyecto de Quintas Vacacionales Puerto Quito Garden;

Que, el señor Procurador Sindico emite el Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2024-576-M de fecha 08 de noviembre de 2024 Criterio Jurídico, proyecto de ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES "PUERTO QUITO GARDEN".

Que, con Informe Nro. 11-2024 la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto y Territorialidad, de fecha 11 de noviembre de 2024, emite Informe Favorable respecto del Proyecto de Ordenanza.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las competencias exclusivas contempladas en el artículo 55 del citado cuerpo legal, expide la siguiente:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PUERTO QUITO GARDEN”

Art. 1.- AUTORIZACIÓN. - Autorícese a la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA., para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales vigentes, fraccione el bien inmueble de su propiedad.

Esta autorización, además de las obligaciones constantes en la presente ordenanza, conlleva a la observación y cumplimiento por parte de la compañía y de cada copropietario, de todas las normas constitucionales, legales y cantonales vigentes, y en caso de incumplimiento se iniciarán las acciones administrativas, civiles o penales correspondientes. La obligación de protección ambiental deberá constar en cada escritura individual.

Art. 2.- UBICACIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. - El proyecto **QUINTAS VACACIONALES “PUERTO QUITO GARDEN”**, se registrará por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Datos Generales del inmueble:

PROPIETARIO	INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA
PREDIO	Lote No 7
CLAVE CATASTRAL	1709505101005306000
UBICACIÓN	Recinto Santa Marianita, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha
ÁREA TERRENO	29,07 hectáreas
ESCRITURA	12 de enero de 2024, Notaría Primera del Cantón Pedro Vicente Maldonado, inscrita el 26 de enero de 2024
RESPONSABLE TÉCNICO	Arquitecto, Diego Rubén Sandoval Cano.
REGISTRO SENESCYT	1036-07-749592

LINDEROS:

NORTE: Vía Calacalí la independencia en **270, 71 metros**.



SUR:

Ancho del callejón: 4.31 metros
Lote sin número, Ministerio de Educación Recintos Unidos Venceremos: 187.30 metros
Ancho de la calle Las Mandarinas: 9.72 metros
Lote 01, Manzana 01: 31.98 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 4.33 metros

ESTE:

Lote número 6, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones CIA. LTDA: 589.70 metros
Área de protección de la vertiente: 50.24 metros
Lote número 6, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones CIA. LTDA: 173.03 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 24.44 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 1.85 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 45.26 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 2.29 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 39.68 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 2.18 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 70.94 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 3.16 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 48.44 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 3.36 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 8.97 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 2.75 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 17.41 metros
Lote número 6, Inmobiliaria y Construcciones Inmoconstrucciones CIA. LTDA: 35.48 metros

OESTE:

Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 17.23 metros
Lote número 8 de la UTE, Universidad Tecnológica Equinoccial: 20.09 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 13.07 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 1.29 metros
Ancho de la quebrada Sin Nombre: 12.98 metros
Lote número 8 de la UTE, Universidad Tecnológica Equinoccial: 123.52 metros
Área de protección de la quebrada Sin Nombre: 14.14 metros
Lote número 8 de la UTE, Universidad Tecnológica Equinoccial: 1034.04 metros.

DATOS TÉCNICOS DE LOS LOTES:

Concepto	Valor
Retiros en metros	
Frontal	Ver retiros
Lateral izquierdo	Aislada
Lateral derecho	Aislada
Posterior	5 m
Frente mínimo en metros	12 metros
COS (%)	50%



CUS (%)	200%
Altura máxima en pisos	2 pisos
Altura mínima en planta baja	3,00 m
Lote mínimo área rural	
Quintas Vacacionales	625 m ²
Fraccionamiento agrícola	1,00 hectárea
Márgenes de protección a cada lado	
Esteros	15 metros
Ríos	30 metros
Ríos (Guayllabamba y Blanco)	50 metros
Quebradas y taludes urbanos	
Más de 30° de inclinación	10 metros
Menos de 30° de inclinación	15 metros
Concepto	Valor
Quebradas y taludes en urbanizaciones y quintas vacacionales	15 - 30 metros según evaluaciones
Vertientes de agua / captaciones	25 metros
Vertientes urbanas	10,00 metros de radio

CUADRO DE ÁREAS			
No.	TIPO DE AREAS		
1	ÁREA USO PÚBLICO DE CALLES	39.299,39	13,52%
2	ÁREA ÚTIL LOTES	154.055,70	52,99%
3	ÁREA PROTECCIÓN LOTES	-	0,00%
4	ÁREAS COMUNALES	78.887,41	27,14%
5	ÁREA DERECHO DE VÍA	3.309,68	1,14%
6	ÁREA PROTECCIÓN ESTERO S/N	15.161,54	5,22%
TOTAL		290.713,72	100%

La propiedad está ubicada geográficamente en el sistema de coordenadas UTM-WGS84 ZONA 17 SUR, con las siguientes coordenadas:

PUNTO	X	Y
1	10012183,90	702227,65
2	10012066,98	702471,81
3	10010968,79	702403,49
4	10010949,92	702403,35
5	10010949,08	102165,70
6	10011143,65	702158,72

ART. 3. - APOORTE DE ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO. – El proyecto cumple con el área verde y comunal, conforme lo establecido en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El propietario del proyecto transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento público a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, la superficie de 78.887,41 m² (7,88 has), que equivale al 27.14% del área útil y se detallan a continuación:

CUADRO DE ÁREAS COMUNALES			
ZONA	ÁREA ÚTIL	ÁREA PROTECCIÓN	ÁREA TOTAL
MZ 01 LOTE 01 ÁREA COMUNAL 01	1.000,45	0,00	1.000,45
MZ 04 LOTE 01 ÁREA COMUNAL 02	48.659,23	0,00	48.659,23
MZ 04 LOTE 02 ÁREA COMUNAL 03	25.202,96	0,00	25.202,96
MZ 04 LOTE 35 ÁREA COMUNAL 04	4.024,77	0,00	4.024,77
TOTAL	78.887,41	0,00	78.887,41

Artículo 4.- LOTES. – El lote de terreno signado con el número 7 cuenta con un área útil de 27,22 has; un área de protección de 1,52 hectáreas y un derecho de vía de 0,33 has. El proyecto consta de 4 manzanas: la manzana número 1 cuenta con 69 lotes, la manzana número 2 cuenta con 60 lotes, la manzana número 3 cuenta con 72 lotes y la manzana número 4 cuenta con 47 lotes. Las áreas de los lotes tienen un promedio de 625 metros cuadrados con un frente mínimo de 16,25 m², existen lotes con frente de 22,65 metros cuadrados, con geometría ortogonal conservando la topografía natural para minimizar el impacto ambiental.

Los 248 lotes, divididos dentro del área de 154.055,70 metros cuadrados, se encuentran determinados con los números, superficies, linderos, dimensiones y demás especificaciones constantes en el plano e informe de linderación que se agregan como documentos anexos y habilitantes; y, además se respetarán para la protocolización de la presente ordenanza, su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito y la consecuente transferencia de dominio.

Art. 5.- CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN VALORADO DE OBRAS. - De acuerdo con el cronograma valorado de obras presentado por la propietaria del inmueble, está obligada a entregar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, las siguientes obras ejecutadas:

CUADRO DE EJECUCIÓN DE OBRAS							
No.	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	TIEMPO				
			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1	CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	Estacas con alambre. En algunos sectores con cerca viva (limoncillo o plantas de la zona)	X				
2	CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS Y APERTURAS DE VÍAS	Movimiento de tierra según la topografía	X				
3	CONSTRUCCIÓN DE PORTÓN DE INGRESO	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		X			
4	CONSTRUCCIÓN DE CONSERJERÍA	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		X			
5	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS	Adoquinado o asfaltado / aceras de césped o grama con plantas			X		

6	CONSTRUCCIÓN DE SENDEROS	Sendero 70 cm ancho con lastre rojo				X		
7	CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	Red eléctrica de alta y baja tensión (según requerimientos de la EEQ)					X	
8	CONSTRUCCIÓN RED HIDRAULICA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo, reserva y distribución.					X	
9	CONSTRUCCIÓN RED SANITARIA	Colocación de tanque biodigestor según entrega de lotes					X	
10	CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMUNALES	Movimiento de tierra / siembra de grama y plantas decorativas / una cancha de uso múltiple con grama y arcos postes de madera.						X

PROYECTO QUINTAS VACACIONALES "PUERTO QUITO GARDEN"								
CUADRO DE EJECUCIÓN DE OBRAS								
No.	ACTIVIDAD	DESCRPCIÓN	TIEMPO					TOTAL
			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
1	CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	Estacas con alambre. En algunos sectores con cerca viva (limoncillo o plantas de la zona)	20.000,00					\$ 20.000,00
2	CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS Y APERTURAS DE VÍAS	Movimiento de tierra según la topografía	80.000,00					\$ 80.000,00
3	CONSTRUCCIÓN DE PORTÓN DE INGRESO	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		20.000,00				\$ 20.000,00
4	CONSTRUCCIÓN DE CONSERJERÍA	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		20.000,00				\$ 20.000,00
5	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS	Adoquinado o asfaltado / aceras de cesped o grama con plantas			400.000,00			\$ 400.000,00
6	CONSTRUCCIÓN DE SENDEROS	Sendero 70 cm ancho con lastre rojo			10.000,00			\$ 10.000,00
7	CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	Red eléctrica de alta y baja tensión (según requerimientos de la EEQ)				300.000,00		\$ 300.000,00
8	CONSTRUCCIÓN RED HIDRAULICA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo, reserva y distribución.				200.000,00		\$ 200.000,00
9	CONSTRUCCIÓN RED SANITARIA	Colocación de tanque biodigestor según entrega de lotes.				200.000,00		\$ 200.000,00
10	CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS COMUNALES	Movimiento de tierra / siembra de grama y plantas decorativas / una cancha de uso múltiple con grama y arcos postes de madera.					200.000,00	\$ 200.000,00
TOTAL			\$ 100.000,00	\$ 40.000,00	\$ 410.000,00	\$ 700.000,00	\$ 200.000,00	\$ 1.450.000,00

Todas las obras de infraestructura del proyecto Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN” se sujetarán al cuadro de especificaciones técnicas y de conformidad con los respectivos estudios aprobados por las dependencias municipales; para ello, la compañía propietaria deberá previo al inicio de las obras, presentar 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.

Art. 6.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.- La Dirección de Gestión de Planificación, dentro del Informe Técnico del proyecto Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN”, determinó el valor de las obras de infraestructura; para lo cual, de



conformidad con el artículo 107 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONENTEN Y QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE, la propietaria constituye en primera hipoteca a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, en garantía para la ejecución de las obras de infraestructura, equivalente al 20% de los lotes del proyecto de Quintas Vacacionales, siendo estos:

MANZANA 1:

LOTE	ÁREA LOTE m2
09	715,08 m
10	630,03 m
11	625,18 m
12	625,83 m
13	625,48 m
14	629,95 m
15	625,62 m
16	625,62 m
17	635,27 m
18	635,84 m
19	625,62 m
20	625,62 m
21	635,81 m
22	635,61 m
23	625,62 m

MANZANA 2:

LOTE	ÁREA LOTE m2
36	630,86 m
37	630,86 m
38	630,86 m
39	630,86 m
40	630,86 m
41	630,86 m
42	630,86 m
43	630,86 m
44	630,86 m
45	630,86 m
46	630,86 m
47	630,86 m
48	630,86 m
49	630,86 m
50	630,86 m

MANZANA 3:

LOTE	ÁREA LOTE
01	648,82 m
02	641,44 m

03	641,02 m
04	641,02 m
05	641,02 m
06	641,02 m
07	641,02 m
08	641,02 m
09	646,30 m
10	633,93 m

MANZANA 4:

LOTE	ÁREA LOTE
03	625,15 m
04	625, 20 m
05	625,13 m
06	651,59 m
07	647,13 m
08	628,34 m
09	625,00 m
10	625,11 m
11	625,84 m

TOTAL: 49 lotes correspondiente al 20 %

Esta hipoteca se cancelará únicamente a pedido de la propietaria de las Quintas Vacacionales y con el cumplimiento de la ejecución del 100% de las obras de infraestructura; para lo cual, se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 104 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO Y LOS INSTRUMENTOS QUE LO COMPONENTEN Y QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE.

Art. 7.- DE LAS OBLIGACIONES. - Todas las obras de infraestructura contantes en el cronograma valorado de obras deberán ser ejecutadas por cuenta exclusiva de la compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**”, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para tal propósito, deslindando al GAD Municipal del cantón Puerto Quito de toda obligación al respecto.

El Proyecto Quintas Vacacionales “Puerto Quito Garden” tiene la obligación de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias, en realización de las obras de infraestructura, que protegen los derechos de movilidad de las personas discapacitadas.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por la propietaria de las Quintas Vacacionales “Puerto Quito Garden” y copropietarios de los lotes.

Si en el futuro se quisiesen realizar trabajos de cambio de material de acabado de las calzadas, estos correrán por exclusiva cuenta de la propietaria de las Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**” y/o propietarios de los lotes.



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Territorialidad en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Gestión Ambiental realizarán las inspecciones y observaciones necesarias, a fin de verificar y fiscalizar que la implementación de las obras de infraestructura, se ejecuten en cumplimiento a los planos, plazos, informes de viabilidad, cronograma y demás parámetros técnicos aprobados; para lo cual, elaborarán el informe técnico respectivo.

La propietaria de las Quintas Vacacionales cancelará al GAD Municipal del cantón Puerto Quito el 2% del monto total de las obras de infraestructura, equivalente a \$29.000 USD, una vez cumplido el plazo y previo al levantamiento de la hipoteca y entrega de obras de infraestructura.

Art. 8.- PLAZO Y PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN Y ENTREGA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - El plazo para la entrega de las obras de infraestructura comprendidas en el cronograma valorado será de 5 años, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza. Sin perjuicio que la propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN” pueda efectuar la entrega antes del cumplimiento del plazo.

Culminadas las obras de infraestructura, la propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN” solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, la recepción de las obras y, si se encuentran de acuerdo con los diseños y especificaciones técnicas aprobadas y efectuadas las inspecciones respectivas, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción, entre el representante de la compañía propietaria y los directores de Obras Públicas y Gestión de Planificación y Territorialidad, la que será remitida a la máxima autoridad previo informe jurídico para levantamiento de la hipoteca.

Art. 9.- DE LA TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS VERDES COMUNALES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE PUERTO QUITO. - La compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN”, de conformidad con el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a través de esta Ordenanza, a su cuenta, transfiere de forma gratuita y a perpetuidad, el dominio de las áreas verdes y/o comunales señaladas en la presente ordenanza a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito.

Es obligación de la propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN” y de los copropietarios de los lotes administrar, cuidar, mantener y proteger las áreas comunales, así como los esteros y áreas de protección ecológica de conformidad con la normativa cantonal vigente. En caso de invasión o limitación alguna de estas áreas, deberán obligatoriamente poner en conocimiento de las autoridades competentes para su recuperación, so pena de ser denunciados como cómplices.

Art. 10.- PAGO DE TASAS Y OTROS VALORES. - La compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN”, deberá cancelar los valores establecidos en la normativa cantonal vigente para su aprobación.

Art. 11.- RECLAMOS DE TERCEROS. - Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “PUERTO QUITO GARDEN”, la responsabilidad será exclusivamente de esta.

Art. 12.- PROHIBICIONES. - Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de las Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**”. La subdivisión que se realice de hecho, de cualquiera de los lotes no será reconocida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito y se procederá con las sanciones respectivas.

La alteración o suplantación de los planos, cronograma, informes, perfiles, memorias o cualquier otro documento que sirve de sustento para la aprobación de Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**”, será sancionada con la inmediata derogatoria de esta Ordenanza. Los responsables de la infracción serán sancionados de conformidad con la normativa legal vigente.

Art. 13.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES. - La compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**” queda autorizada a celebrar las escrituras individuales correspondientes a favor de los compradores de los lotes. Sin embargo, se dejará plena constancia de las obligaciones que tiene la compañía propietaria y que se encuentran señaladas en esta ordenanza, respecto a la ejecución y cumplimiento de las obras de infraestructura.

Art. 14. - PLAZO PARA PROTOCOLIZAR LA ORDENANZA. - Se concede a la compañía propietaria de las Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**”, el plazo máximo de sesenta días, contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza para protocolizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito y posterior entrega en Secretaría General cinco copias certificadas, bajo prevenciones de aplicarse una multa de 5 salarios básicos unificados si no lo hiciere.

Tal documento constituirá y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas comunales a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito y constituirán el permiso para iniciar la ejecución de las obras de infraestructura.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - La compañía propietaria de Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**” y los copropietarios de los lotes, deberán cuidar, reforestar, proteger y mantener a su costa todas las áreas comunales y demás bienes de uso público, y no podrán reducir su área ni cambiar su categoría, pero sí podrá modificarlas ampliándolas para mejorar su calidad, comodidad y servicios, previa autorización municipal respectiva.

SEGUNDA. - Es obligación de la compañía propietaria de Quintas Vacacionales “**PUERTO QUITO GARDEN**” organizar un sistema de clasificación de los desechos sólidos, así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del GAD Municipal del cantón Puerto Quito.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

PRIMERA. - Secretaría General una vez recibidos las 5 copias certificadas de la protocolización e inscripción de la presente Ordenanza, de manera inmediata entregará un ejemplar a las Direcciones y/o Unidades de: Planificación, Obras Públicas, Financiera, Avalúos



y Catastros, Agua Potable y Alcantarillado, para que realicen el seguimiento y verificación del cumplimiento de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL:

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 publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito en la página web institucional.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a los veintiún días del mes de noviembre de 2024.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PUERTO QUITO GARDEN”**, en dos sesiones Ordinarias de 14 de noviembre y 21 de noviembre de 2024, en primer y segundo debate respectivamente, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 21 de noviembre de 2024.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PUERTO QUITO GARDEN”**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 26 de noviembre de 2024.

Sr. Victor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 26 de noviembre de 2024.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL