

**ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE  
LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACIÓN DEL  
SUELO “EL CANELO”**

**NRO. 16-2024**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “Art. 226.- *Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, señala: “Art. 227.- *La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.*”;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, determina: “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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina:

*“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;”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; (...)*

*b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: 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;”;*

**Que**, el COOTAD, preceptúa: *“Art. 322.- Decisiones legislativas.- Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros.*

*Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados.*

*El proyecto de ordenanza será sometido a dos debates para su aprobación, realizados en días distintos.  
(...);”;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala:

*“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. (...)*

*“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.*

*Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.*

*Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:*

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,*
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.*

*Art. 479.- 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. (...)*”.

**Que**, la Dirección de Planificación mediante memorando Nro. GADMCPQ-DPGTP-2024-0662-M de 13 de junio de 2024, emitió el INFORME TÉCNICO N° 010-2024-DPGT de 13 de junio de 2024, en el cual concluye que se “(..) ha efectuado la inspección correspondiente y revisado que ha sido la Ordenanza y los planos llega a la conclusión que existe errores referentes a las áreas establecidas en los planos y lo que estipula la ordenanza de aprobación de la Urbanización “LOS CANELOS” así como los linderos y dimensiones de los lotes de la urbanización, conforme se explica en el desarrollo del informe, por lo que es necesario la reforma de los artículos 2, 3 y 21 de la referida ordenanza.”.

**Que**, a través de memorando Nro. GADMCPQ-DPGTP-2024-0982-M, de 03 de septiembre de 2024, el entonces Director de Planificación y Gestión Territorial, realiza una rectificación al cuadro de áreas constantes en el INFORME TÉCNICO N° 010-2024-DPGT.

**Que**, el Procurador Sindico Ab. Pablo Caiza, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2024-0512-M, de fecha 04 de octubre de 2024, emitió Informe Jurídico.

**Que**, la concejal Erika Jaramillo Presidenta de la Comisión de Legislación y fiscalización convocó a sus miembros con memorando Nro. GADMCPQ-CM-2024-0189-M para el día 28 de octubre de 2024, una vez instalada y analizado el Proyecto de Ordenanza, se acordó suspender la sesión para solicitar Informe Técnico y Jurídico nuevamente, por errores encontrados en la documentación.

**Que**, a través de memorando Nro. GADMCPQ-SG-2024-0304-M, de 30 de octubre de 2024, la Secretaria General solicitó Informe Técnico y Jurídico, de conformidad a la petición de los miembros de la Comisión.

**Que**, mediante memorando Nro. GADMCPQ-DPGTP-2024-1230-M de 08 de noviembre de 2024, suscrito por el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, envía el informe técnico elaborado por el Especialista de Desarrollo Territorial y Gestión Estratégica al Procurador Sindico.

**Que**, el Procurador Sindico Ab. Pablo Caiza, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2024-0614-M, de fecha 26 de noviembre de 2024, emitió Informe Jurídico y anexa una nuevo Proyecto de Ordenanza con las debidas correcciones establecidas en el Informe Técnico.

**Que**, con Informe Nro. 16-2024 de fecha 13 de diciembre de 2024, la Comisión Permanente de Legislación y Fiscalización, emite Informe Favorable.

**Que**, de conformidad con las atribuciones señaladas en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, artículos 5, 7, 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

## ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACIÓN DEL SUELO “EL CANELO”

**Art. 1.-** Sustitúyase el artículo 2 por el siguiente:

*“Artículo 2.- Aporte de áreas verdes y de equipamiento. – La Urbanización cumple con el área verde y comunal requerida, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.*

*Los propietarios de la Urbanización transfieren como aporte de áreas verdes y equipamiento público a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, la superficie de 847,14 m<sup>2</sup> (0.084 has), que equivale a un porcentaje del 17.31% y que se detalla a continuación:*

<b>ÁREA COMUNAL</b>				
<b>ÁREA ÚTIL DE LA URBANIZACIÓN “EL CANELO” lotes y vías 4046.27 m<sup>2</sup></b>				
<b>DETALLE</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA TOTAL (Ha)</b>	<b>PORCENTAJE</b>
ÁREA ÚTIL DE LOTES	3313.90	3313.90	0.33	67.72%
ÁREA DE VÍAS PROYECTADAS	732.37	732.37	0.07	14.96%
ÁREAS VERDES COMUNALES	847.14	847.14	0.08	17.31%
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>4893,41</b>			<b>99.99%</b>

*Las áreas de vías y áreas verdes comunales que constan en el cuadro anterior, son bienes de uso público de conformidad con el artículo 424 del COOTAD y no podrán ser cambiadas de categoría a bienes de uso privado.*

**Art. 2.-** Sustituir el artículo 3, por el siguiente:

*“Art. 3.- Los 5 lotes divididos en el área útil de 3313,90 m<sup>2</sup> del inmueble signado con el N° 20-F, se encuentran identificados con los números determinados en el plano e informe de linderación que se agregan a la presente ordenanza como anexos y habilitantes, cuya superficie, linderos, dimensiones y demás especificaciones se respetarán para la protocolización de esta ordenanza, como en la inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito y consecuente transferencia de dominio. (ANEXO 1) PLANO GENERAL DE LA URBANIZACIÓN.”.*

**Art. 3.-** Sustituir el artículo 21, por el siguiente:

*“Art. 21.- Los lotes resultantes de la urbanización “EL CANELO” no serán susceptibles de subdivisión, bajo ningún concepto:*



CUADRO DE LOTES Y AREAS DE LA URBANIZACION EL CANELO						
MANZANA (unidad)	LOTE (numeración)	LINDEROS				AREA DE LOTE (m2)
		NORTE	SUR	ESTE	OESTE	
MANZANA 01	01	Lote No. 20-F1 de Peña Ayala Guillermo Alejandro en 43,49 metros	Calle de los Mangostinos en 2,89 más 21,90 metros	Camino vecinal Unidos Venceremos – Puerto Quito en 18,89 metros	Lote 02 Mz 01 en 25,63 metros	663.36
	02	Lote No. 20-F1 de Peña Ayala Guillermo Alejandro en 31,40 metros	Calle de los Mangostinos en 14,13 metros	Lote 01 Mz 01 en 25,63 metros	Lote 03 Mz 01 en 44,42 metros	662.74
	03	Lote No. 20-F1 de Peña Ayala Guillermo Alejandro en 3,81 metros	Lote 04 Mz 01 en 27,64 metros	Lote 02 Mz 01 en 44,42 metros más Calle de los Mangostinos en 11,51 metros	Lote No. 20-A de Rengifo Bustillos Milton Oswaldo en 28,35 metros	663.57
	04	Lote 03 Mz 01 en 27,64 metros	Lote 05 Mz 01 en 13,79 metros	Calle de los Mangostinos en 31,50 metros	Lote N° 20-A propiedad de Rengifo Bustillos Milton Oswaldo en 46,42 metros	662.04
	05	Lote 04 Mz 01 en 13,79 metros	Camino vecinal Unidos Venceremos – Puerto Quito en 17,55 y 13,40 metros más Lote N° 20-A propiedad de Rengifo Bustillos	Calle de los Mangostinos en 20,77 metros más camino vecinal Unidos Venceremos – Puerto Quito en 2,81 metros	Lote N° 20-A, propiedad de Rengifo Bustillos Milton Oswaldo en 45,56 metros	662.19
			Milton Oswaldo en 5,37 metros			



MANZANA 02	01 área comunal	Calle de los Mangostinos en 68.08 metros	Camino vecinal Unidos Venceremos Puerto Quito en 53.7 metros	Camino vecinal Unidos Venceremos Puerto Quito en 5.44 metros	Camino vecinal Unidos Venceremos Puerto Quito en 5.44 metros	847.14
TOTAL MANZANAS						4161.04

**DISPOSICIÓN FINAL:**

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 dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los veintiséis días del mes de diciembre de 2024.

Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez  
**ALCALDESA (S) DEL CANTÓN**

Ab. Priscila Mariuxi 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 REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACIÓN DEL SUELO “EL CANELO”**, en dos sesiones Ordinarias, de 19 de diciembre de 2024 y de 26 de diciembre de 2024, en primer y segundo debate 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 a la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, Alcaldesa Subrogante de este Cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 26 de diciembre de 2024.- LO CERTIFICO.

*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL**

**SRA. MERCY MARISOL VERDEZOTO SÁNCHEZ, ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.-** Al tenor de lo dispuesto en los artículos 248 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, SANCIONO, la **ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL Y OCUPACIÓN DEL SUELO “EL CANELO”**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 27 de diciembre de 2024.

Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez  
**ALCALDESA (S) DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó ordenanza que antecede la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, Alcaldesa Subrogante 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, 27 de diciembre de 2024.- LO CERTIFICO.

*Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez*  
**SECRETARIA GENERAL**