

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón La Maná: Que expide la Primera Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza que establece el Plan de desarrollo y ordenamiento territorial, uso, ocupación y gestión del suelo, normas de arquitectura y urbanismo; y, para regular la preservación del territorio ..... 2**
- GADMCPQ-2021-035 Cantón Puerto Quito: De aprobación de la urbanización "Mi Refugio" ..... 8**
- **Cantón Sucre: Sustitutiva a la Ordenanza constitutiva y que regula el funcionamiento del Consejo de Planificación ..... 32**

#### ORDENANZA PROVINCIAL:

- **Gobierno Provincial de Loja: Reformatoria a la Ordenanza especial que crea la tasa por servicios de mejoramiento y mantenimiento de la vialidad rural 2022 - 2023 ..... 42**

## ORDENANZA No. GADMCPQ-2021-035

### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones, tendrán facultades legislativas 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, establece aquella que se refiere 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 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**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 literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prevé como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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**, 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**, el inciso 1 del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece "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**, la Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen en Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito, publicada en el Registro Oficial N° 858 del Segundo Suplemento del lunes 10 de octubre de 2016, en su parte pertinente del Art. 6, define a la URBANIZACIÓN como: “Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por Ordenanza o Resolución”.

**Que**, el Art. 72 de la Ordenanza de Aprobación de Planos, Gestión y Control de Edificaciones, Fraccionamiento de Suelo, Régimen en Propiedad Horizontal y Sanciones en el Cantón Puerto Quito, establece que: “El Concejo Municipal aprobará mediante Resolución Motivada toda urbanización o lotización que se realice dentro de los límites del cantón Puerto Quito, previo informe técnico de la Dirección de Planificación e informe legal de Sindicatura Municipal”.

**Que**, los ilustres ediles de la Comisión de Planificación y Presupuesto, con el asesoramiento técnico del Director de Planificación, el Coordinador de Avalúos y Catastros y el pronunciamiento jurídico del Procurador Síndico Municipal, que conforman la Mesa de Trabajo, han emitido el informe con las conclusiones y recomendaciones relacionadas con el presente proyecto de urbanización; y,

**Que**, el Director de Planificación con fecha 15 de noviembre de 2021, emite su informe favorable al proyecto, en ejercicio de sus atribuciones legales constantes en las normas constitucionales y legales señaladas:

**1.- Singularización del bien raíz:** Lote N.148-A1, se encuentra ubicado en la Cooperativa Agrícola Independiente, de la ciudad de Puerto Quito, parroquia Puerto Quito, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral N° 170950510202457000.

**2.- Del título de propiedad:** mediante COMPRAVENTA, comparecen a la celebración de este contrato de compraventa del lote de terreno signado con el número 148-A1 ubicado actualmente en la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha; por una aparte, los cónyuges ESPINOZA RAMOS BELFOR OVIDIO Y JARAMILLO MOREJON ORLANDINE PIEDAD, como la parte vendedora y los cónyuges ANDRADE CORDOVA GERARDO EDMUNDO Y CONTRERAS MONROY MYRIAM ELIANA MARGARITA, como la parte compradora. Como antecedentes, los cónyuges son propietarios legítimos de dicho lote de terreno signado con el número CIENTO CUARENTA Y OCHO GUION A (148-A), de DOCE HECTÁREAS (12 Has.) de superficie, ubicado actualmente en la Parroquia San Miguel de los Bancos, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que fue adquirido mediante compra a los señores cónyuges Yánez Jurado Marcia Ruth Guadalupe y Finocchiaro Justino Michael, según consta de la escritura pública celebrada en la Notaría Quinta del Cantón Quito, ante el Doctor Edgar Patricio Terán G, el

veintisiete de septiembre del año mil novecientos noventa y seis, e inscrita inicialmente en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, el seis de noviembre del año mil novecientos noventa y seis, y posteriormente por

pertenecer a la Parroquia y Cantón Puerto Quito, se inscribe en este registro, el ocho de abril del año dos mil nueve. Esto a su vez mediante compraventa a los cónyuges Oswaldo

Rene Berni Pesantes y María Eugenia Silva Castro; y estos últimos en trescientos sesenta y dos coma sesenta y un metros; datos que han sido tomados del levantamiento planimétrico e informe de linderación elaborado por el Arquitecto Clemente Barragán, con registro profesional número dos mil setecientos ochenta y tres, debidamente aprobado por el Departamento Municipal del Cantón Puerto Quito el veintitrés de julio del año dos mil doce conforme a la RESOLUCION No. 157-DP-GADMCPQ-2012.

Con los antecedentes expuestos, los cónyuges ESPINOZA RAMOS BELFOR OVIDIO Y JARAMILLO MOREJON ORLANDINE PIEDAD, dan en venta y perpetua enajenación el lote de terreno desmembrado del de mayor extensión de su propiedad signado con el número CIENTO CUARENTA Y OCHO A UNO (148-A1.), con un área útil de UNO COMA SIETE MILCUATROCIENTOS TREINTA HECTÁREAS (1,7430 Has.), un área de protección de UNO COMA DOS MIL CIENTO SETENTA HECTÁREAS (1,2170 Has.), dando una cabida total de DOS COMA NUEVE MIL SEISCIENTAS HECTÁREAS (2,9600 Has.), ubicado en la Agrícola Independiente, perteneciente a la parroquia Puerto Quito, cantón del mismo nombre, provincia de Pichincha, a favor de los cónyuges ANDRADE CORDOVA GERARDO EDMUNDO Y CONTRERAS MONROY MYRIAM ELIANA MARGARITA.

3.- Mediante certificado del Registro de la Propiedad de Puerto Quito N° 20212201, de ficha registral 3682, emitido el 30 de julio de 2021, se encuentra inscrito el 16 de agosto de 2012, la escritura de compraventa de fecha 08 de agosto de 2012; el lote de terreno signado con el número 148-A1, ubicado en la Cooperativa Agrícola Independiente, en la Parroquia y Cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha. Con un área total de 2.96 hectáreas de superficie, desglosado en área útil 1.7430 has., área de protección 1.2170 has.

Existe una escritura aclaratoria de fecha 24 de junio de 2021, inscrita el 08 de julio de 2021.

4.- Visto el certificado de Avalúos y Catastros N° 2091-JAC-GADMCPQ-2019, del 12 de noviembre de 2019, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, en forma legal certifica que revisados los registros catastrales de predios ubicados en el sector RURAL, se encuentra que el lote de terreno N° 148-A1; de 2.96 hectáreas de superficie, desglosado en área útil 1.7430 has., en área de protección de cuencas y micro cuencas hídricas 1.2170 has. Ubicado en la Cooperativa Agrícola Independiente, Parroquia Puerto Quito, cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral número 1709505102002457000, consta registrado en el Catastro Municipal a nombre de: ANDRADE CÓRDOVA GERARDO EDMUNDO.

5.- Existe una escritura aclaratoria, de fecha 24 de junio de 2021, mediante la cual se aclara que por error involuntario se ha hecho constar en la escritura de compraventa la Resolución y el Plano por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, con Resolución Número 157-DP-GADMCPQ-2012 de fecha 23 de julio de 2012 y plano aprobado con fecha 23 de enero del año 2012, lote 148-A1, área total 2.96 hectáreas, desglosado en área útil 1.7430 hectáreas, área de protección 1.2170 hectáreas de superficie. Cuando lo correcto es, según Informe Técnico Rural Número 041-DP-GADMCPQ-2021 de fecha 16 de marzo de 2021, aprueba el levantamiento planimétrico del lote de terreno número 148-A1, tal cual se establece en el cuadro de áreas e informe de linderación presentado por el profesional responsable y como se establece en los literales seis y siete de los considerandos. Que se actualice la información del Registro Catastral Municipal del lote de terreno número 148-A1 y se proceda con el trámite pertinente. El presente plano se inserte como documento técnico habilitante en los trámites de transferencia de dominio.

6.- Con fecha 24 de agosto de 2021, se emite el Informe del Anteproyecto N° 002-DP-GADMCPQ-2021-URB.

7.- Los datos de linderos, dimensiones y áreas que constan en el levantamiento planimétrico, así como los sometidos a la aprobación son de exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional responsable (Arq. Diego Sandoval, C.I.: 1713448320, registro SENESCYT Nro. 1036-07-749592) quienes responderán ante cualquier reclamos de terceros afectados.

**8.- De la información levantada** por el Arq. Diego Sandoval, se tiene un área total de 2,9605 hectáreas, desglosado de la siguiente manera:

**LOTE N° 148-A1**

Área útil: 1,7434 hectáreas.

Área de protección: 1,2171 hectáreas.

Área Total: 2,9605 hectáreas.

**9.- De la información presentada** por el ARQ. DIEGO SANDOVAL se tiene:

Área de uso público de calles:	2.381,91 m2.	(8,00%)
Área camino peatonal:	186,21 m2.	(0,60%)
Área útil de lotes:	12.210,47 m2.	(41,20%)
Área protección de lotes:	8.691,94 m2.	(29,40%)
MZ 01 Lote No.01 Área comunal 01:	4.604,83 m2.	(15,60%)
MZ 01 Lote No.03 Área comunal 02:	1.530,14 m2.	(5,20%)
Total general:	29.605,49 m2.	(100,00%)

10.- Revisada la información técnica y los documentos presentados según los requisitos establecidos para ese tipo de trámite, la Dirección de Planificación emite INFORME TÉCNICO N° 003-DP-GADMCPQ-2021-URB, para la urbanización del lote mencionado.

11.- **En la solicitud del documento que se adjunta:** de responsabilidad profesional con fecha 08/02/2019, en el cual se detalla los componentes gráficos y escritos con los cuales la Dirección de Planificación elabora este Informe Técnico, con responsabilidad de los datos emitidos en éste por parte del profesional responsable (ARQ. DIEGO SANDOVAL, CI: 171344832-0) tanto gráficos como técnicos y escritos del bien a aprobar la urbanización (X), y otros en donde declara conocer las ordenanzas de aprobación de planos y otras; con el objeto de emitir los documentos para que sean aprobados los trámites, que serán fieles a las condiciones y realidades del bien a aprobar y por lo tanto la Dirección de

Planificación, Sindicatura y Máxima Autoridad no se responsabilizan de errores cometidos por el profesional responsable (ARQ. DIEGO SANDOVAL).

**En ejercicio de la facultad normativa prevista en el Art. 57 del COOTAD y de las competencias exclusivas contempladas en el Art. 55 del mismo cuerpo legal, expide la siguiente:**

### **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “MI REFUGIO”**

**Artículo 1.-** La Urbanización “MI REFUGIO”, se registrá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

#### **DATOS GENERALES DE INMUEBLE**

<b>PROPIETARIO</b>	SR. GERARDO EDMUNDO ANDRADE CORDOVA
<b>PREDIO N°</b>	Lote N° 148-A1
<b>CLAVE CATASTRAL</b>	170950510202457000
<b>UBICACIÓN</b>	Cooperativa Agrícola Independiente Parroquia y Cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha
<b>CALLE</b>	Camino al Achiote
<b>ESCRITURA</b>	08 de agosto de 2012, Notaría Primera Cantón Puerto Quito, inscrita el 16 de agosto de 2012.
<b>ESCRITURA ACLARATORIA</b>	24 de junio de 2021.
<b>ÁREA LEVANTAMIENTO</b>	29.605,49 m2 (2,96 has.)
<b>RESPONSABLE TÉCNICO</b>	Arquitecto
<b>NOMBRE</b>	Diego Rubén Sandoval Cano
<b>REGISTRO SENESCYT</b>	1036-07-749592

#### **Especificaciones Técnicas**

<b>ZONIFICACIÓN</b>	Zona rural de expansión del cantón
<b>LOTE MÍNIMO</b>	No menor a 625,00 m2.
<b>USO PRINCIPAL</b>	Residencial Rural de mediana densidad
<b>USOS SECUNDARIOS</b>	Turismo
<b>FORMA DE OCUPACIÓN DE LOTE</b>	Aislada con retiros, 5 metros frontales, 3 metros laterales y posteriores.



NÚMERO DE PISOS	2 pisos o 6 metros
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO - COS	25% (Planta baja)
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO - CUS	50%

### Áreas de la Urbanización

No. de lotes:	12	
Área de uso público de calles:	2.381,91 m2.	(8,00%)
Área camino peatonal:	186,21 m2.	(0,60%)
Área útil de lotes:	12.210,47 m2.	(41,20%)
Área protección de lotes:	8.691,94 m2.	(29,40%)
MZ 01 Lote No.01 Área comunal 01:	4.604,83 m2.	(15,60%)
MZ 01 Lote No.03 Área comunal 02:	1.530,14 m2.	(5,20%)
<b>Total general:</b>	<b>29.605,49 m2.</b>	<b>(100,00%)</b>

**Artículo 2.-** Aporte de áreas verde y de equipamiento. - De acuerdo al Art. 33 sobre el Área verde comunal de la Ordenanza vigente, en todo fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad mínimo el 15 % y máximo el 25% calculado del área útil del terreno fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales; como lo dispone el Art. 424 reformado del COOTAD.

En tal virtud, la Urbanización “Mi Refugio” transfiere como aporte de áreas verdes y equipamiento público a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, la superficie de **6.134,97 m2 (0,61 has.)**, desglosado en **área útil 2656.39 m2** y **área de protección de cuencas y micro cuencas 3478.58 m2** que equivale a un porcentaje del área útil del 15.24% y se detallan a continuación:

Cuadro de áreas (m2)		
Área calle principal	2,381.91	13.66%
Área calle peatonal	186.21	1.07%
Área útil lotes	12,210.47	70.03%
Área útil total área comunal	2,656.39	15.24%
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>	<b>17,434.97</b>	<b>100.00%</b>

<b>Cuadro de áreas comunales (m2)</b>			
<b>No.</b>	<b>Área útil</b>	<b>Área protección</b>	<b>Área total</b>
MZ 01 Lote No.01 Área comunal 01	1,708.17	2,896.67	4,604.83
MZ 01 Lote No.03 Área comunal 02	948.22	581.92	1,530.14
<b>Área útil total área comunal (m2)</b>			<b>2,656.39</b>
<b>Área protección área comunal (m2)</b>			<b>3,478.58</b>
<b>Área total área comunal (m2)</b>			<b>6,134.97</b>

**MZ 01 Lote No.01 Área comunal 01** - Superficie 4.604,83 m2

**Linderos:**

**Norte:** Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 9.32 m.

**Sur:** Con lote 02, en 46.93 m. Con el camino peatonal, en 2.00 m.

**Este:** Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 68.94 m.

**Oeste:** Con Lote 148-A4 propiedad de Hidalgo Larco Marco Vinicio, en 34.40 m.  
Con Lote 148-A3 propiedad de Espinosa Ramos Belfor Ovidio, en 24.45 m.

**MZ 01 Lote No.03 Área comunal 02** - Superficie 1.530,14 m2.

**Linderos:**

**Norte:** Con lote 02, en 50.49 m.

**Sur:** Con lote 04, en 49.43 m.

**Este:** Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 19.34 m.

**Oeste:** Con Calle Principal, en 9.04 m., más 1.93 m., más 9.18 m.

Estas áreas, son bienes de uso público, de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD, art. 424 reformado, no podrán ser cambiadas de categoría a bienes de uso privado.

**Cuadro de áreas comunales (m2)**

No.	Área útil	Área protección	Área total
MZ 01 Lote No.01 Área comunal 01	1,708.17	2,896.67	4,604.83
MZ 01 Lote No.03 Área comunal 02	948.22	581.92	1,530.14
<b>Área útil total área comunal (m2)</b>			<b>2,656.39</b>
<b>Área protección área comunal (m2)</b>			<b>3,478.58</b>
<b>Área total área comunal (m2)</b>			<b>6,134.97</b>

**Artículo 3.-** Los 12 lotes están divididos en: 10 lotes de uso residencial tienen un área total de 20,902.40 m<sup>2</sup>, desglosado en área útil 12,210.47 m<sup>2</sup> y área de protección de cuencas y micro cuencas 8,691.94 m<sup>2</sup>.; más 2 lotes comunales tienen un área total de 6,134.97 m<sup>2</sup>, desglosado en área útil 2,656.39 m<sup>2</sup> y área de protección de cuencas y micro cuencas 3,478.58 m<sup>2</sup>. Se encuentran signados con los números determinado en el plano e informe de linderación que se agregan a la presente como documentos anexos y habilitantes de la presente ordenanza, cuya superficie, linderos, dimensiones y demás especificaciones constantes en los mismos son los que se respetarán para la protocolización de la presente ordenanza, como para la inscripción en el Registro de la Propiedad y la consecuente transferencia de dominio.

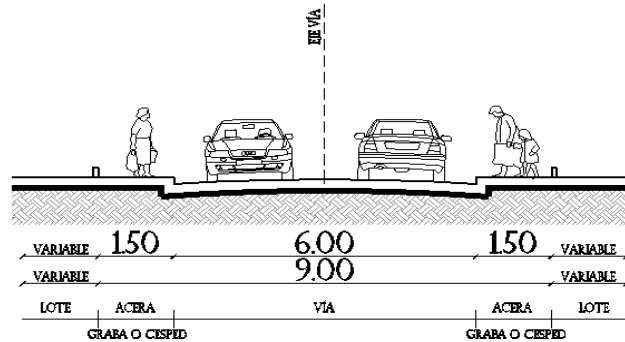
<b>Cuadro de áreas lotes (m2)</b>			
<b>Manzana 01</b>			
No.	Área útil	Área protección	Área total
Lote No.02	5,118.00	2,808.83	7,926.82
Lote No.04	959.72	605.90	1,565.62
Lote No.05	902.22	605.80	1,508.03
Lote No.06	881.27	600.23	1,481.50
Lote No.07	863.05	608.50	1,471.55

Lote No.08	784.64	611.49	1,396.13
Lote No.09	714.29	607.11	1,321.40
Lote No.10	670.32	621.01	1,291.33
Lote No.11	679.00	754.59	1,433.59
Lote No.12	637.95	868.48	1,506.43
<b>Área Útil Total lotes (m2)</b>			<b>12,210.47</b>
<b>Área Protección lotes (m2)</b>			<b>8,691.94</b>
<b>Área Total lotes (m2)</b>			<b>20,902.40</b>



**Artículo 4.- De las vías.** - Las vías planificadas en la Urbanización cumplen con lo previsto en el cuadro de especificaciones mínimas para vías urbanas del Anexo Único que contiene las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo:

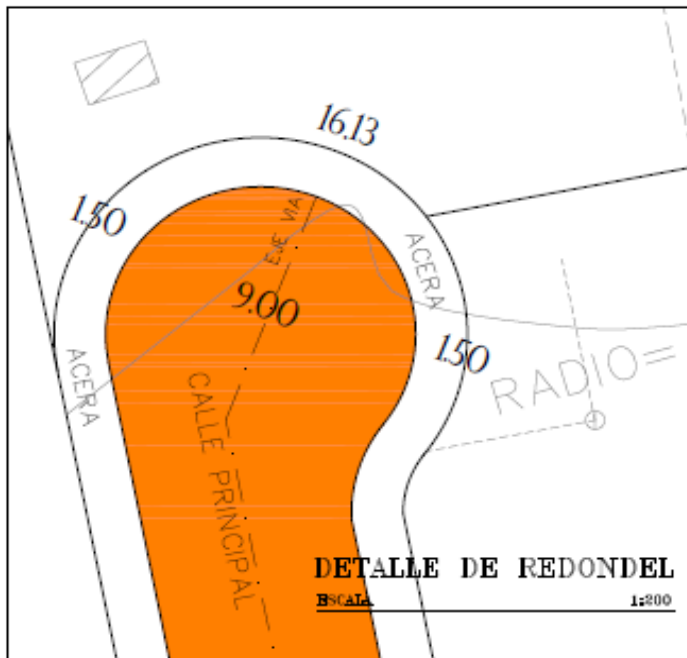
CORTE ESQUEMATICO CALLE DE 9m DE ANCHO



Esquema de  
retorno:

CORTE ESQUEMÁTICO CALLE  
ESCALA 1:125

la curva de



**Artículo 5.- Del Cronograma de obras.** - El cronograma de obras que se propone para la Urbanización “Mi Refugio” es el siguiente:

**URBANIZACIÓN PARA USO HABITACIONAL "MI REFUGIO"**
**CUADRO DE EJECUCION DE OBRAS VALORADO**

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	TIEMPO EN AÑOS		TOTAL
			AÑO 1	AÑO 2	
1	CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTO	Estacas con alambre. En algunos sectores con: cerca viva (limoncillo o plantas de la zona)	\$ 5,000.00		\$ 5,000.00
2	CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS Y APERTURAS DE VIAS	Movimiento de tierra según la topografía	\$ 8,000.00		\$ 8,000.00
3	CONSTRUCCIÓN DE PORTON DE INGRESO	De concreto armado y estructura con hierro.	\$ 5,000.00		\$ 5,000.00
4	CONSTRUCCIÓN DE CONSERJERIA	Construcción Mixta, bambú, pambil, paredes de ladrillo o bloque	\$ 15,000.00		\$ 15,000.00
5	CONSTRUCCIÓN DE VIAS	Adoquinado o asfaltado / aceras de: césped o grama con plantas	\$ 18,000.00		\$ 18,000.00
6	CONSTRUCCIÓN DE SENDEROS	de 70 cm con lastre rojo		\$ 1,000.00	\$ 1,000.00
7	CONSTRUCCIÓN DE RED ELECTRICA	Red eléctrica de alta y baja tensión (según requerimientos de EEQ)		\$ 10,000.00	\$ 10,000.00
8	CONSTRUCCIÓN DE RED HIDRAULICA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo,		\$ 32,000.00	\$ 32,000.00

		reserva y distribución.			
9	CONSTRUCCIÓN DE RED SANITARIA	Colocación de tanque biodigestor según entrega de lotes.		\$ 6,000.00	\$ 6,000.00
10	CONSTRUCCIÓN DE AREAS COMUNALES	Movimientos de tierra, siembra de grama y plantas decorativas / cancha de in-door futbol con grama y arcos de madera / piscina artificial.		\$ 45,000.00	\$ 45,000.00
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 51,000.00</b>	<b>\$ 94,000.00</b>	<b>\$ 145,000.00</b>

Total de Tiempo transcurrido: 2 años

La Urbanización “**Mi Refugio**” 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.
- Adoquinado de vías.
- Construcción de cerramiento, portón de ingreso y conserjería.
- Construcción de senderos.
- Sistema de Agua Potable, Red de Energía Eléctrica Pública.
  
- Sistema de tratamiento de aguas servidas (será colocado el momento de aprobar la construcción a levantarse en cada lote).
- Construcción de áreas comunales.



**Artículo 6.- Garantía para ejecución de obras.-** La Dirección de Planificación, emite el Informe Técnico de Urbanización del proyecto denominado Urbanización “MI REFUGIO”, en el que se determina que el valor de las obras de Urbanización es de USD \$145.000,00 (Ciento cuarenta y cinco mil dólares norteamericanos) por lo que los proyectistas constituyen primera hipoteca a favor del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en garantía de la ejecución de las obras de la Urbanización, sobre el 30% de los lotes del proyecto de Urbanización siendo estos: Lote N° 10, Lote N° 11 y Lote N° 12.

Esta hipoteca se cancelará únicamente con el cumplimiento de las obras, y previa verificación e informe favorable de la Dirección de Planificación, previa solicitud de la urbanizadora. También se podrán realizar levantamientos parciales según el avance de obra hasta el 70% de los lotes hipotecados.

MANZANA	NÚMERO DE LOTE	HIPOTECADO	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
01	01 ÁREA COMUNAL 01	-	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 9.32 m.	Con lote 02, en 46.93 m. Con camino peatonal, en 2.00 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 68.94 m.	Con Lote 148-A4 propiedad de Hidalgo Larco Marco Vinicio, en 34.40 m. Con Lote 148-A3 propiedad de Espinosa Ramos Belfor Ovidio, en 24.45 m.
	02	-	Con lote 01 (área comunal 01), en 46.93 m.	Con lote 03 (área comunal 02), en 50.49 m. Con Calle Principal, en 9.63 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 93.80 m.	Con camino peatonal, en 91.73 m.
	03 ÁREA COMUNAL 02	-	Con lote 02, en 50.49 m.	Con lote 04, en 49.43 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 19.34 m.	Con Calle Principal, en 9.04 m., más 1.93 m., más 9.18 m.
	04	-	Con lote 03 (área comunal 02), en 49.43 m.	Con lote 05, en 46.55 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.19 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
	05	-	Con lote 04, en 46.55 m.	Con lote 06, en 43.84 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.28 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.

06	-	Con lote 05, en 43.84 m.	Con lote 07, en 44.29 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.01 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
07	-	Con lote 06, en 44.29 m.	Con lote 08, en 41.23 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.30 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
08	-	Con lote 07, en 41.23 m.	Con lote 09, en 37.29 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.37 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
09	-	Con lote 08, en 37.29 m.	Con lote 10, en 34.45 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 20.20 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
10	X	Con lote 09, en 34.45 m.	Con lote 11, en 31.41 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 13.11 m., más 7.44 m.	Con Calle Principal, en 20.00 m.
11	X	Con lote 10, en 31.41 m.	Con lote 12, en 24.64 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 25.32 m.	Con Calle Principal, en 24.00 m.
12	X	Con lote 11, en 24.64 m.	Con Calle Principal, en 19.32 m., más 4.50 m., más 4.50 m.	Con el Río Caoni, separado por el área de protección en 15.50 m., más 12.88 m.	Con Calle Principal, en 24.50 m.

**Artículo 7.- De las obligaciones:** Todas las obras de infraestructura, como portón de ingreso, viviendas de los guardianes, vías, energía eléctrica, red de agua y áreas comunales deberán ser ejecutadas por cuenta de la Urbanización “Mi Refugio” del bien inmueble, bajo su exclusiva y estricta responsabilidad y dentro de los plazos y parámetros previstos para tal propósito.

La Urbanización “Mi Refugio” 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 con discapacitadas.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por la Urbanización “Mi Refugio” y propietarios de los lotes.

El constructor y/o promotor inmobiliario está obligado a terminar la construcción tanto de la infraestructura como de los espacios comunes de la urbanización. Si en el futuro se quisiesen realizar trabajos modificadorios o ampliatorios, cambio de material de acabado de las calzadas de las vías, mantenimiento y/o reparaciones de vías vehiculares y peatonales, áreas verdes y comunales, red eléctrica, biodigestores y agua potables, entre otros, correrán por exclusiva cuenta de la Urbanización “Mi Refugio” y/o propietarios de los lotes, DESLINDANDO AL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO DE TODA OBLIGACIÓN AL RESPECTO.

**Artículo 8.- Del procedimiento cumplido:** En caso de urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos residenciales y otros, previa su planificación deberán solicitar la factibilidad y parámetros de diseño de los servicios de agua potable y alcantarillado en los formularios establecidos para el efecto, adquiridos en las ventanillas de recaudación del GAD Municipal de Puerto Quito.

En caso de resultar favorable la factibilidad deberá realizarse los diseños respectivos, sujetándose a las normas, reglamentos y especificaciones técnicas establecidas en los parámetros de diseño, de la siguiente manera:

Los diseños y planos constructivos, tanto de agua potable como de agua residual, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Obras Públicas, previo el pago de derechos de uso de redes, aprobación de estudios y de fiscalización.

Una vez revisados y aprobados los diseños y cancelados los derechos se autorizará la ejecución de los trabajos cuyos costos de construcción deberán ser de exclusiva responsabilidad de los constructores.

**Artículo 9.- De la recepción de obra por parte de la Municipalidad:** Culminados los trabajos, el constructor solicitará a la Municipalidad la recepción de la obra y, si se encuentra de acuerdo a los diseños y especificaciones técnicas aprobadas, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras,

La operación y mantenimiento de estas obras y servicios estarán a cargo de la urbanizadora hasta la entrega a los propietarios quienes luego asumirán la operación y mantenimiento de estos servicios. Se fijará mediante un reglamento las tarifas para la operación de estos servicios.

En el caso de 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 prorrataará entre todos los beneficiarios

**Artículo 10.- De la transferencia gratuita de áreas verdes comunales a favor del GAD Municipal de Puerto Quito:** La Urbanización “Mi Refugio” 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 “Mi Refugio” 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, so 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 dos 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, bio-digestores, 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.

El proyecto cuenta con las prefactibilidades de la Empresa eléctrica y de servicios básicos, así también cuenta con el informe favorable de medio ambiente y sus recomendaciones.

**Artículo 13.- Del control de ejecución de las obras.** - La Dirección de Planificación, realizará el control y seguimiento de la ejecución de las obras de la Urbanización hasta la terminación de las mismas.

El constructor, propietario o promotor, destinará el valor del 4% del presupuesto para la ejecución de las obras a la fiscalización de las mismas por parte del GAD Municipal o para la contratación de profesionales especialistas en ingenierías.

**Artículo 14.- Del retraso en la ejecución de las obras.-** En caso de retraso en la ejecución de las obras de la Urbanización, los propietarios pagarán al GAD Municipal, en calidad de multa el uno por mil por cada día de retraso, calculado del costo de las obras no ejecutadas, cuyo monto se establecerá previo los informes técnicos correspondientes, por incumplimiento de las obras de la Urbanización, y a su vez se notificará a la Dirección Financiera para que se emita el título de crédito respectivo y proceder a su cobro, incluso por la vía coactiva.

**Artículo 15.-** En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, planos o de existir reclamos comprobados de terceros afectados, o de no presentarse la garantía para ejecución de obras de infraestructura de la Urbanización, el Concejo Municipal revocará la presente ordenanza bajo exclusiva responsabilidad de los propietarios y proyectista de la Urbanización, mismos que no podrán alegar a su favor que se encuentran ejecutadas las obras de Urbanización o celebradas escrituras de transferencia de dominio a favor de terceros.

La alteración de los planos o cualquier otro documento que sirva como soporte de esta Urbanización será sancionado con la inmediata revocatoria de la autorización y los responsables de aquello serán sancionados conforme a las leyes correspondientes.

Los planos y documentos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad de la urbanizadora y del Proyectista de la propuesta presentada. El proyecto de la Urbanización estará sujeto a la permanente supervisión por parte de la Municipalidad a través de las Direcciones de Servicios Básicos, Planificación, Gestión Ambiental y de Obras Públicas. En lo que respecta a redes de energía eléctrica se sujetará a las normas, ordenanzas, disposiciones y recomendaciones de la municipalidad y de los organismos competentes.

**Artículo 16.-** Si se presentaren reclamos por parte de terceras personas afectadas por la urbanización, la responsabilidad será exclusivamente de la Urbanización "Mi Refugio".

**Artículo 17.- Solicitudes de ampliación de plazo.** - Las solicitudes de ampliación de plazo para ejecución de obras civiles y de infraestructura, presentación del cronograma de mitigación de riesgos; y la ejecución de obras de mitigación de riesgos serán resueltas por la Administración municipal, siempre y cuando estén ejecutadas más del 50% de las obras.

**Artículo 18.- Potestad de ejecución.** - Para el fiel cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza, y en caso de que no se hayan cumplido los plazos establecidos, se podrá solicitar el auxilio de la Policía Nacional o ejecutar en forma subsidiaria, los actos que el obligado no hubiere cumplido, a costa de estos. En este evento, se podrá recuperar los valores invertidos por la vía coactiva, con un recargo del veinte por ciento (20%) más los intereses correspondientes.

**Artículo 19.-** La urbanizadora se comprometen en el plazo de 120 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 20.-** 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 Rural 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 21.-** El Urbanizador se compromete a realizar las obras de mitigación y reforestación que fuesen necesarias para precautelar los caudales y taludes existentes en el proyecto, arborizando las mismas con el objeto que no presenten problemas a futuro a los dueños de los lotes ni tampoco al GAD Municipal del Cantón Puerto Quito

## **DISPOSICIÓN FINAL**

El GAD Municipal de Puerto Quito, se limitarán a la fiscalización y supervisión de las obras. La responsabilidad de la operación, mantenimiento, reparación o ampliación de todas las infraestructuras y servicios, incluyendo redes de energía

eléctrica, biodigestores, agua potable, áreas verdes y comunales, garita y puertas de entrada, y otros establecidos por la municipalidad en sus ordenanzas; le corresponderán al Promotor o urbanizador, hasta que estas sean entregadas a los beneficiarios; quienes luego asumirán la operación y mantenimiento de estos servicios.

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.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:  
**FLOR HAYDEE  
TORRES CORDOVA**

Sra. Flor Torres Córdova  
**ALCALDESA, SUBROGANTE DEL CANTON**



Firmado electrónicamente por:  
**NAPOLEON  
DARWIN BORJA  
BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.,** Puerto Quito, a 03 de enero del 2022.- La presente **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “MI REFUGIO”** fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones ordinarias de fechas 17 y 30 de diciembre del 2021, en primero y segundo debate, respectivamente. - **LO CERTIFICO.** -



Firmado electrónicamente por:  
**NAPOLEON  
DARWIN BORJA  
BORJA**

Dr. Napoleón Borja Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

## PROCESO DE SANCIÓN:

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.-** Puerto Quito, 4 de enero 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 Descentralización, remítase a la señora Alcaldesa Subrogante, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito **LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “MI REFUGIO”**, que fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo del GAD Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones ordinarias del 17 y 30 de diciembre del año 2021, en primero y segundo debate, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:  
**NAPOLEON  
DARWIN BORJA  
BORJA**

Dr. Napoleón Borja  
**SECRETARIO GENERAL**

## SANCIÓN:

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO. -** Puerto Quito, a 05 de enero del 2022, de conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “MI REFUGIO”**, con la finalidad de que se le dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.



Firmado electrónicamente por:  
**FLOR HAYDEE  
TORRES CORDOVA**

Sra. Flor Torres Córdova  
**ALCALDESA, SUBROGANTE, DEL CANTÓN PUERTO QUITO**



**CERTIFICACIÓN:**

Puerto Quito, 05 de enero del 2022; el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica: que la Sra. Flor Torres Córdova, Alcaldesa Subrogante, del Cantón, proveyó y firmó la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. LO CERTIFICO. -



Firmado electrónicamente por:  
**NAPOLEON  
DARWIN BORJA  
BORJA**

Dr. Napoleón Borja  
**SECRETARIO GENERAL**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 3131 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.