

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PUERTO QUITO**

Resolución Legislativa

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal de Puerto Quito, Certifico:

Que el pleno del Concejo Municipal de Puerto Quito, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de noviembre de dos mil veinte y cuatro, con la presencia de los concejales señoras y señores: Sr. Lenin Edwin Barragán Brito, Sra. Erika Marisol Jaramillo Cango, Lcda. Mercedes Mireya Valencia Castillo, Sr. Wilter Rene Vélez Mieles Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez y, Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón, entre otros aspectos resolvió:

CONSIDERANDO:

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.-

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.

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.”.

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.”.

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

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.

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.

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”.

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

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.”.

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.”.

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.”.

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

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.”.

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 en mérito de sus competencias, ha elaborado el Informe Técnico de aprobación del Proyecto de Quintas Vacacionales Puerto Quito Garden, a través de Memorando Nro. GADMCPQ-DPGTP-2024-1209-M, de 06 de noviembre de 2024.

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".

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

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 las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57 literal a), expide la siguiente Resolución:

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO
RESUELVE:**

APROBAR EN PRIMER DEBATE EL PROYECTO DE ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PUERTO QUITO GARDEN”; decisión tomada por unanimidad, la cual fue notificada al Sr. Víctor Antonio Mielles Paladines, Alcalde de este cantón, quien dispuso su publicación en los medios previstos para el efecto. - Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024.

Documento firmado electrónicamente

Abg. Priscila Mariuxi Ordoñez Ramirez
SECRETARIA GENERAL

Copia:

Señor Ingeniero
Cesar Raul Aguilera Matamoros
Director de Obras Públicas

Señor Abogado
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico

Señor Magíster
Freddy Augusto Brotons Salvador
Director de Gestión Ambiental

Señor Doctor
Johmson Ritter Gomez Ruales
Director Administrativo

Señor Licenciado
Santiago Xavier Mancheno Perez
Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial

Señor Economista
Walmore Ildauro Jativa Ramirez

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2024-0158-RL

Puerto Quito, 14 de noviembre de 2024

Director Financiero