



**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES
“PERLA VERDE”**

NRO. 02-2026

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Concejo Municipal del cantón Puerto Quito expidió 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, en cuyo artículo 98 define a las quintas vacacionales y en los artículos 99, 100, 101 y 102 señala el procedimiento para su aprobación.

Mediante trámite No 0941, de 13 de marzo de 2026, la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. presentó el proyecto denominado QUINTAS VACACIONALES “PERLA VERDE”, a ser ejecutado en el lote No. 10 de la Cooperativa Noroccidental, parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, Vía Calacalí la Independencia km 132,5, identificado con clave catastral 1709505101051184000.

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 Perla Verde, a través de Memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2026-0317-M, de 20 de marzo de 2026, el cual contempla los lineamientos exigidos para la aprobación de este proyecto mediante una normativa cantonal específica, lo que permitirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito exigir el cumplimiento estricto de cada una de las obligaciones a través de sus dependencias al promotor de las Quintas Vacacionales, la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

En conclusión, el proyecto Quintas Vacacionales "Perla Verde" es una iniciativa integral que promueve el desarrollo sostenible en el cantón Puerto Quito, combinando una planificación urbanística moderna con el respeto al entorno natural. En el proyecto se prevé la ejecución de obras fundamentales como la construcción de cerramientos, vías adoquinadas, redes eléctricas, de agua, y áreas comunales que fomentarán la interacción directa con la naturaleza. Con una inversión total significativa y un cronograma detallado, el proyecto no solo cumplirá con los estándares técnicos y normativos, sino que también contribuirá al crecimiento económico y social de la región.

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 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. 100. Trámite a realizarse.- La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial remitirá a Procuraduría Síndica el Informe Técnico de aprobación del proyecto con los planos revisados y aprobados; y tomando como base el Informe Técnico, Procuraduría Síndica emitirá su Informe Jurídico y el proyecto de Ordenanza, los mismos serán presentados a la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, quien pondrá en conocimiento a la Comisión Legislativa Municipal pertinente para su trámite ante el Concejo Municipal. El informe

técnico caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.”;

Que, mediante trámite No 0941, de 13 de marzo de 2026, la compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA. presentó el proyecto denominado QUINTAS VACACIONALES “PERLA VERDE”, a ser ejecutado en el lote No. 10 de la Cooperativa Noroccidental, parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, Vía Calacalí la Independencia km 132,5, identificado con clave catastral 1709505101051184000.

Que, la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial emitió el memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2026-0317-M, de 20 de marzo de 2026, que contiene el Informe Técnico de aprobación del Proyecto de Quintas Vacacionales Perla Verde;

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2026-0134-M de fecha 20 de marzo de 2026, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica:

“CONCLUSIÓN:

Se ha presentado un proyecto de Quintas Vacacionales denominada “PERLA VERDE”, previo cumplimiento de los requisitos señalados en 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, para su posterior aprobación mediante ordenanza municipal.

RECOMENDACIÓN:

Por todo lo expuesto, esta Procuraduría Síndica recomienda que el Concejo Municipal previo informe favorable de la comisión competente, apruebe el PROYECTO DE ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PERLA VERDE”, por ajustarse a los requisitos y procedimiento señalados en la normativa cantonal vigente.

En tal virtud, se emite criterio jurídico favorable y se adjunta el proyecto de ordenanza respectiva.

La documentación la remite en físico la Dirección de Planificación y el informe técnico se encuentra en el link:

https://drive.google.com/file/d/1Y2azophsal_ucvHuRFiZY6VTy9ue31Eu/view?usp=drive_link”.

Que, con Informe Nro. 04-2026 de fecha 23 de marzo de 2026, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto, Territorialidad y Transporte, emite Informe Favorable, en el que recomienda:

“La Comisión en consenso, amparada en lo dispuesto en el Art. 326 del COOTAD y Art. 14 de la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal de Puerto Quito, una vez realizado un análisis pormenorizado de la documentación adjunta, tomando en cuenta los criterios técnicos y legales, emite la siguiente recomendación:

Que, se cumpla con todos los acuerdos en materia Ambiental.

Que, se ponga en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, para su respectivo ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE

ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LAS QUINTAS VACACIONALES “PERLA VERDE”.

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-SG-2026-0075-M, de fecha 30 de marzo de 2026, la Secretaria General, envió atenta Convocatoria a la Socialización del Proyecto de Ordenanza de Aprobación de las "Quintas Vacacionales Perla Verde", misma que se realizó el día martes 31 de marzo de 2026, a partir de las 10H00, en los terrenos de las "Quintas Vacacionales Perla Verde", con la presencia de los concejales y los Urbanizadores. Consta el registro de entrega de invitaciones y el Registro de Asistencia.

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 “PERLA VERDE”

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, fracciones 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 “PERLA VERDE”**, se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

Datos Generales del inmueble:

PROPIETARIO:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA
PREDIO:	Lote No. 10
CLAVE CATASTRAL:	1709505101051184000
UBICACIÓN:	Cooperativa Noroccidental, parroquia y cantón Puerto Quito, Provincia de Pichincha.
ÁREA TERRENO:	87,76 hectáreas
ESCRITURA:	13 de febrero de 2026, Notaría Primera del Cantón Pedro Vicente Maldonado, inscrita el 27 de febrero de 2026 en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito.
RESPONSABLE TÉCNICO:	Arquitecto, Diego Rubén Sandoval Cano.

REGISTRO SENESCYT:

1036-07-749592

LINDEROS:

NORTE:

Con el derecho de la vía asfaltada Calacalí – La Independencia, en 710.07 metros, siguiendo su trazado.

SUR:

Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 14.59 metros;
Con el ancho de la quebrada sin nombre, en 2.02 metros;
Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 10.09 metros;
Con el centro poblado “Unidos Venceremos”, en 459.96 metros;
Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 10.01 metros;
Con el ancho de la quebrada sin nombre, en 2.00 metros;
Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 10.00 metros;
Con el centro poblado “Unidos Venceremos”, en 162.42 metros.

ESTE:

Con el lote del Proyecto Quintas Vacacionales “Quintas Vacacionales “Perla Verde”, en 713.37 metros;
Más 280.61 metros;
Más 37.15 metros;
Más 158.54 metros;
Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 12.80 metros;
Con el ancho de la quebrada sin nombre, en 2.56 metros;
Con el área de protección de la quebrada sin nombre, en 20.90 metros.

OESTE:

Con el lote número 11-B, de Cruz Benavidez Leónidas Marcelo, en 272.10 metros;
Con el lote número 11-A6, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 158.05 metros;
Con el lote número 11-A5, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 151.65 metros;
Con el lote número 11-A5, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 261.64 metros;
Con el lote número 11-A4, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 244.99 metros;
Con el lote número 11-A3, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 121.34 metros;
Con el lote número 11-A2, de Robalino Pontón Sebastián y Robalino Merino Guillermo, en 165.93 metros;
Con el lote número 11-A del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, en 12.73 metros.

ÁREAS:

- Área Bruta: 89.10 hectáreas de superficie
- Área Útil: 85.49 hectáreas de superficie
- Área de Protección de Cuencas y Microcuencas Hídricas: 2.27 hectáreas de superficie
- Área Total: 87.76 hectáreas de superficie
- Área de Derecho de Vía: 1.34 hectáreas de superficie.

COORDENADAS:

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

COORDENADAS X Y

1	701572,495	10012372,9
2	701676,068	10012402,4
3	701868,197	10012290,6
4	702227,871	10012191,1
5	702194,947	10011459,2
6	702159,459	10011180,8
7	702158,724	10011143,7
8	702165,695	10010949,1
9	701494,87	10010965,7

DATOS DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO:

Uso de suelo: Vivienda Aislada

Retiros mínimos:

- Frontal: 3.00 m
- Lateral: 3.00 m
- Lateral (segundo costado): 3.00 m
- Posterior: 5.00 m

PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN:

- Frente mínimo del lote: 15.00 m
- COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo): 40 %
- CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo): 80 %
- Altura máxima: 2 pisos
- Altura máxima en metros: 7.00 m
- Altura máxima en planta baja: 3.00 m

LOTES MÍNIMOS (ÁREA RURAL):

- Área mínima de lote: 625.00 m²

MÁRGENES DE PROTECCIÓN:

- Esteros: 15.00 m
- Ríos: 30.00 m (Desde su máxima creciente)
- Ríos (Guayllabamba y Blanco): 50.00 m (Desde su máxima creciente)
- Quebradas, taludes urbanos:
- 10.00 m (más de 30° de inclinación)
- 15.00 m (menos de 30° de inclinación)
- Quebradas, taludes urbanización: 15 – 30 m (según evaluaciones)
- Vertientes de agua / captaciones: 25.00 m (radio)
- Vertientes urbanas: 10.00 m

ART. 3. - APORTE 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, las áreas comunes siguientes:

CUADRO DE AREAS COMUNALES M2			
ZONA	AREA UTIL	AREA PROTECCION	AREA TOTAL
LOTE 109 AREA COMUNAL 01 MZ 01 (JADE)	13.894,35	-	13.894,35
LOTE 144 AREA COMUNAL 02 MZ 01 (JADE)	6.253,12	-	6.253,12
LOTE 216 AREA COMUNAL 03 MZ 01 (JADE)	1.000,71	-	1.000,71
LOTE 08 AREA COMUNAL 04 MZ 02 (CUARZO)	1.009,30	-	1.009,30
LOTE 201 AREA COMUNAL 05 MZ 02 (CUARZO)	6.256,25	-	6.256,25
LOTE 01 AREA COMUNAL 06 MZ 03 (ZAFIRO)	94.062,45	20.495,52	114.557,97
LOTE 21 AREA COMUNAL 07 MZ 03 (ZAFIRO)	3.020,63	-	3.020,63
LOTE 135 AREA COMUNAL 08 MZ 03 (ZAFIRO)	6.063,42	6.871,72	12.935,14
LOTE 36 AREA COMUNAL 09 MZ 04 (ESMERALDA)	20.733,93	-	20.733,93
LOTE 45 AREA COMUNAL 10 MZ 04 (ESMERALDA)	10.469,63	-	10.469,63
LOTE 124 AREA COMUNAL 11 MZ 04 (ESMERALDA)	3.751,87	-	3.751,87
TOTAL	166.515,66	27.367,24	193.882,90

Artículo 4.- LOTES. – El proyecto Quintas Vacacionales "Perla Verde" se localiza en el cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, en la vía Calacalí-La Independencia km 132,5, y abarca un área bruta de 89,10 hectáreas. Se compone de **849 lotes**.

El lote de terreno definido con el número 10 cuenta con un área útil de 85,49 Has; un área de protección de Cuencas y microcuencas de 2,27 hectáreas de superficie y un derecho de vía de 1,34 hectáreas.

El proyecto consta de 4 manzanas, la manzana número 1 cuenta con 238 lotes, manzana número 2 cuenta con 289 lotes, la manzana número 3 cuenta con 148 lotes y manzana número 4 cuenta con 174 lotes; el área útil de los lotes es 543.952,97m²; el área de protección de los lotes es 909,51 m², dando un área total de los lotes es 544.862,48 m² equivalente a 54,49 hectáreas.

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 lotes 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 presentar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, las siguientes obras:

PROYECTO QUINTAS VACACIONALES "PERLA VERDE"								
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)	25.000,00					\$ 25.000,00
2	CONSTRUCCIÓN DE PLATAFORMAS Y APERTURAS DE VÍAS	Movimiento de tierra según la topografía	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	\$ 120.000,00
3	CONSTRUCCIÓN DE PORTÓN DE INGRESO	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		30.000,00				\$ 30.000,00
4	CONSTRUCCIÓN DE CONSERJERÍA	Construcción mixta, bambú, paredes de ladrillo o bloque		25.000,00				\$ 25.000,00
5	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS	Adoquinado o asfaltado / aceras de cesped o grama con plantas	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	\$ 350.000,00
6	CONSTRUCCIÓN DE SENDEROS	Sendero 70 cm ancho con lastre rojo			15.000,00			\$ 15.000,00
7	CONSTRUCCIÓN RED ELÉCTRICA	Red eléctrica de alta y baja tensión (según requerimientos de la EEQ)	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	77.000,00	\$ 385.000,00
8	CONSTRUCCIÓN RED HIDRAULICA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo, reserva y distribución.	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	\$ 350.000,00
9	CONSTRUCCIÓN RED SANITARIA	Colocación de tanque biodigestor según entrega de lotes.		100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	\$ 400.000,00
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.		75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	\$ 300.000,00
TOTAL			\$ 266.000,00	\$ 471.000,00	\$ 431.000,00	\$ 416.000,00	\$ 416.000,00	\$ 2.000.000,00



PROYECTO QUINTAS VACACIONALES "PERLA VERDE"							
CUADRO DE EJECUCIÓN DE OBRAS							
No.	ACTIVIDAD	DESCRPCIÓN	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	X	X	X	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 cesped o grama con plantas	X	X	X	X	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	X	X	X	X
8	CONSTRUCCIÓN RED HIDRAULICA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo, reserva y distribución.	X	X	X	X	X
9	CONSTRUCCIÓN RED SANITARIA	Colocación de tanque biodigestor según entrega de lotes.		X	X	X	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	X	X	X

Todas las obras de infraestructura del proyecto Quintas Vacacionales "PERLA VERDE" se sujetarán al cuadro de especificaciones técnicas y de conformidad con los respectivos estudios y planos aprobados por las dependencias municipales.

Art. 6.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.- La Dirección de Gestión de Planificación, dentro del Informe Técnico del proyecto Quintas Vacacionales "PERLA VERDE", determinó el valor de la garantía 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 COMPONEN Y QUE FORMAN PARTE INTEGRANTE, la propietaria constituye en primera hipoteca a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, el 20% de los lotes del proyecto de Quintas Vacacionales, siendo estos:



MANZANA 1: LOTES A HIPOTECAR		
LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
1	625,14	625,14
2	625,05	625,05
3	625,05	625,05
4	995,20	995,20
5	625,53	625,53
6	625,68	625,68
7	625,38	625,38
8	641,12	641,12
9	625,24	625,24
10	733,84	733,84
11	716,17	716,17
12	733,35	733,35
13	750,53	750,53
14	767,71	767,71
15	644,87	644,87
16	632,18	632,18
17	708,10	708,10
18	625,00	625,00
19	625,00	625,00
20	625,00	625,00
21	625,00	625,00
22	625,00	625,00
23	625,00	625,00
24	876,53	876,53
25	779,69	779,69
26	720,44	720,44
27	724,44	724,44
28	632,95	632,95
29	646,98	646,98
30	625,68	625,68
31	626,03	626,03
32	625,22	625,22
33	821,11	821,11
34	625,05	625,05
35	625,05	625,05
36	625,05	625,05
37	625,08	625,08
38	625,95	625,95
39	625,05	625,05
40	625,05	625,05
41	625,05	625,05
42	764,59	764,59
43	764,80	764,80
44	625,43	625,43
45	625,34	625,34
TOTAL LOTES	45	



MANZANA 2: LOTES A HIPOTECAR		
LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
1	625,05	625,05
2	625,05	625,05
3	625,05	625,05
4	901,83	901,83
5	738,35	738,35
6	740,68	740,68
7	785,69	785,69
9	762,22	762,22
10	625,62	625,62
11	625,62	625,62
12	625,62	625,62
13	625,12	625,12
14	625,62	625,62
15	625,62	625,62
16	625,62	625,62
17	625,62	625,62
18	625,62	625,62
19	625,62	625,62
20	625,62	625,62
21	916,05	916,05
22	916,48	916,48
23	625,62	625,62
24	625,62	625,62
25	625,62	625,62
26	625,62	625,62
27	625,62	625,62
28	625,62	625,62
29	625,62	625,62
30	625,62	625,62
31	625,62	625,62
32	625,62	625,62
33	625,62	625,62
34	625,62	625,62
35	625,62	625,62
36	625,62	625,62
37	625,62	625,62
38	625,62	625,62
39	625,62	625,62
40	625,62	625,62
41	625,62	625,62
42	625,62	625,62
43	625,62	625,62
44	625,62	625,62
45	625,62	625,62
46	625,62	625,62
TOTAL LOTES	45	



MANZANA 3: LOTES A HIPOTECAR		
LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
2	625,12	625,12
3	625,12	625,12
4	625,12	625,12
5	625,12	625,12
6	625,12	625,12
7	968,24	968,24
8	645,99	645,99
9	762,91	762,91
10	625,57	625,57
11	676,75	676,75
12	811,68	811,68
13	625,00	625,00
14	625,00	625,00
15	625,91	625,91
16	625,44	625,44
17	625,01	625,01
18	625,28	625,28
19	701,14	701,14
20	663,33	663,33
22	745,60	745,60
23	625,80	625,80
24	625,80	625,80
25	671,25	671,25
26	625,87	625,87
27	627,21	627,21
28	727,22	727,22
29	652,18	652,18
30	625,82	625,82
31	625,36	625,36
32	625,34	625,34
33	794,89	794,89
34	690,09	690,09
35	690,33	690,33
36	625,55	625,55
37	625,47	625,47
38	625,44	625,44
39	625,85	625,85
40	625,34	625,34
41	625,06	625,06
42	625,45	625,45
TOTAL LOTES	40	



MANZANA 4: LOTES A HIPOTECAR		
LOTE	ÁREA ÚTIL	ÁREA TOTAL
1	625,17	625,17
2	625,00	625,00
3	625,19	625,19
4	625,00	625,00
5	625,00	625,00
6	634,78	634,78
7	625,00	625,00
8	635,27	635,27
9	635,27	635,27
10	625,00	625,00
11	625,00	625,00
12	625,00	625,00
13	625,00	625,00
14	625,00	625,00
15	625,00	625,00
16	625,00	625,00
17	625,00	625,00
18	631,97	631,97
19	625,32	625,32
20	625,26	625,26
21	695,39	695,39
22	625,06	625,06
23	625,52	625,52
24	625,00	625,00
25	892,03	892,03
26	625,00	625,00
27	625,00	625,00
28	625,00	625,00
29	625,00	625,00
30	625,00	625,00
31	625,00	625,00
32	693,63	693,63
33	625,00	625,00
34	625,52	625,52
35	628,71	628,71
37	625,62	625,62
38	626,91	626,91
39	625,21	625,21
40	625,29	625,29
41	625,45	625,45
TOTAL LOTES	40	

Esta hipoteca se cancelará 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 COMPONEN 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 **“PERLA VERDE”**, 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 “Perla Verde” 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 “Perla Verde” 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 **“PERLA VERDE”** 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, elaborarán el informe de inspección de la culminación de las obras, previo a la recepción y acta correspondiente.

Para la implementación de las obras de infraestructura, el propietario de las Quintas Vacacionales “Perla Verde” destinará el 4% del presupuesto valorado de obras, para la fiscalización por parte de la Municipalidad o la contratación de los servicios profesionales de fiscalización externa.

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 aprobación de la presente ordenanza. Sin perjuicio que la propietaria de las Quintas Vacacionales “PERLA VERDE” pueda efectuar la entrega antes del cumplimiento del plazo.

Culminadas las obras de infraestructura, la propietaria de las Quintas Vacacionales **“PERLA VERDE”** 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, se procederá a la emisión del informe y posterior 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 mediante resolución administrativa.

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 **“PERLA VERDE”**, 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 “**PERLA VERDE**” 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 “**PERLA VERDE**”, 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 “**PERLA VERDE**”, la responsabilidad será exclusivamente de esta.

Art. 12.- PROHIBICIONES. - Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de las Quintas Vacacionales “**PERLA VERDE**”. 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 “**PERLA VERDE**”, 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 “**PERLA VERDE**” 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 “**PERLA VERDE**”, el plazo máximo de sesenta días contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, para entregar en Secretaría General, cinco copias certificadas de la presente ordenanza protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, 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 de ejecución de las obras de infraestructura.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA. - La compañía propietaria de Quintas Vacacionales “**PERLA VERDE**” 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 “**PERLA VERDE**” 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 recibidas 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, y Avalúos y Catastros para el 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 dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 09 días de abril de 2026.

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 “PERLA VERDE”**, en dos sesiones Ordinarias de 26 de marzo y de 09 de abril de 2026, 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 a la Sra. Mercy Marisol Verdezoto Sánchez, Alcaldesa Subrogante de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 10 de abril de 2026.- **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 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 “PERLA VERDE”**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 13 de abril de 2026.

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

Proveyó y firmó la 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, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 13 de abril de 2026.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL