



**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE  
“QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”**

**NRO. 04-2026**

**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 COMPONENTE 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.

Por su parte, mediante trámite No. 0084567 de 05 de noviembre de 2025, el señor Manuel Vicente Baliente Cuchipe reingresó la documentación del proyecto denominado “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, a ser ejecutado en el lote de terreno signado con el número 2-D1, identificado con la clave catastral 1709505101006375000, ubicado en la Coop. Puerto Quito, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha.

La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial en mérito de sus competencias, ha elaborado el informe técnico de factibilidad para el PROYECTO VACACIONAL RURAL “CAMILA VICTORIA”, 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 a través de sus dependencias, exigir el cumplimiento estricto de cada una de las obligaciones al promotor de la quinta vacacional.

Este tipo de proyectos se han ido impulsando en la presente administración, por cuanto promueven el desarrollo económico, social e inclusive turístico, ya que el atractivo generado incita a que los habitantes de otros cantones, en especial de las grandes ciudades, a encontrar una alternativa de vivienda que revistan de un medio ambiente sano y la naturaleza como los principales atractivos.

**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 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 m<sup>2</sup>, 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.”;

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 “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”**

**Art. 1.- AUTORIZACIÓN.** - Autorícese al señor Manuel Vicente Baliente Cuchipe, para que de conformidad con la presente Ordenanza y con sujeción a las disposiciones legales vigentes, fraccione el bien inmueble de su propiedad.

Esta autorización, además de las obligaciones constantes en la presente ordenanza, conlleva a la observación y cumplimiento por parte del propietario 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 “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, se regirá por los siguientes datos y especificaciones técnicas:

#### **Datos Generales del inmueble:**

<b>PROPIETARIO</b>	Manuel Vicente Baliente Cuchipe
<b>PREDIO</b>	Lote No. 2-D1
<b>CLAVE CATASTRAL</b>	1709505101006375000
<b>UBICACIÓN</b>	Coop. Puerto Quito, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha.

**ÁREA TERRENO**

área útil de 2,11027 has; área de protección de 5.86 hectáreas de superficie, desglosado en: área útil 3.72 hectáreas, en área de protección de cuencas y microcuencas hídricas 2.00 hectáreas, en área de uso público de guardarraya 0.14 hectáreas.

**ESCRITURA**

Pública de COMPRAVENTA, otorgada el 26 de marzo de 2013, ante la Notaría Primera del cantón Puerto Quito, e inscrita el 12 de abril de 2013 en el Registro de la Propiedad de Puerto Quito.

**RESPONSABLE TÉCNICO  
REGISTRO SENESCYT**

Arq. Carlos Espinel Zambrano.  
1005-08-864476

**LINDEROS:**

**NORTE:**

Con el lote N° 2-D, de Murillo Cabrera Jimmy Italo, en 5.18m  
Con el ancho del área de protección de la Quebrada S/N; en 16.83m.  
Con el ancho de la Quebrada S/N; en 5.05m.  
Con el ancho del área de protección de la Quebrada S/N; en 16.83m.  
Con el lote N° 2-D, de Murillo Cabrera Jimmy Italo, en 5.18m; más 64.40m.

**SUR:**

Con el Río Caoní, separado del área de protección, en 276.43m; siguiendo su curso

**ESTE:**

Con el lote N° 2, de Barragán Paz Byron Juscelino, en 26.20m; más 42.06m; más 40.55m.  
Con el ancho del área de protección del brazo del Río Caoní, en 9.39m; más 23.28m.  
Con el ancho del Brazo del Río Caoní, en 4.17m.  
Con el ancho del área de protección del brazo del Río Caoní, en 15.63m.  
Con el lote N° 2, de Barragán Paz Byron Juscelino, en 4.51m.  
Con el ancho del área de protección del Río Caoní, en 29.90m.

**OESTE:**

Con el ancho del área de protección del Río Caoní, en 31.17m.  
Con el lote N° 1-A1, de Baliente Cuchipe Manuel Vicente, en 40.51m.  
Con el ancho del área de protección del brazo del Río Caoní, en 15.72m.  
Con el ancho del Brazo del Río Caoní, en 4.19m.  
Con el ancho del área de protección del brazo del Río Caoní, en 36.74m.  
Con el lote N° 1-A1, de Baliente Cuchipe Manuel Vicente, en 31.99m.  
Con el lote N° 1-A5, de Baliente Cuchipe Manuel Vicente, en 61.49m.  
Con el ancho del área de protección de la Quebrada S/N; en 10.00m.  
Con el ancho de la Quebrada S/N; en 3.00m.  
Con el ancho del área de protección de la Quebrada S/N; en 10.00m.



Con el lote N° 1-A5, de Baliente Cuchipe Manuel Vicente, en 32.88m.

**COORDENADAS:** La propiedad está ubicada geográficamente en el sistema de coordenadas UTM-WGS84, zona 17 sur, determinados en un total de 11 puntos de coordenadas que son los siguientes:

COORDENADAS		
No.	X	Y
P1	692948.0323	10014111.0435
P2	693058.6339	10014006.7605
P3	693105.2679	10013962.3445
P4	693086.8418	10013943.7171
P5	693055.9324	10013915.1964
P6	693018.9793	10013881.6052
P7	693002.4162	10013805.9100
P8	692742.2604	10013924.4149
P9	692807.0492	10013983.2338
P10	692831.1904	10014005.1506
P11	692861.0430	10014032.2057

#### CUADROS DE ÁREAS:

RESUMEN DE AREAS		
DESCRIPCION	AREA (m2)	PORCENTAJE %
<b>AREA UTIL</b>		
AREA UTIL DE LOTES	24.754,54	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>24.754,54</b>	<b>42,61</b>
<b>AREAS DE PROTECCION</b>		
AREA DE LA QUEBRADA S/N.	196,64	
AREA DE PROTECCION DE LA QUEBRADA	1.309,69	
AREA DEL BRAZO DEL RIO CAONI	1.027,10	
AREA DE PROTECCION BRAZO DEL RIO CAONI	10.060,05	
AREA DE PROTECCION DEL RIO CAONI	8.558,58	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>21.152,06</b>	<b>36,41</b>
<b>AREA COMUNAL Y VERDE</b>		
<b>SUBTOTAL</b>	<b>7.998,65</b>	<b>13,77</b>
<b>AREAS DE USO PUBLICO</b>		
AREA DE CALLES	3.534,84	
AREA DE CALLEJON	654,45	
<b>SUBTOTAL</b>	<b>4.189,29</b>	<b>7,21</b>
<b>TOTAL</b>	<b>58.094,54</b>	<b>100,00</b>

#### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

- Uso principal: Residencial Rural de mediana densidad
- Uso de suelo: Vivienda
- Tamaño del lote mínimo: 625.00 m2
- Frente mínimo: 20.00m.
- Cos: 25%
- Cus: 50%
- Tipo de implantación: Aislada con retiros



- N° de pisos: 2
- Altura máxima: 8.00m.
- Retiro frontal mínimo: 5.00m.
- Retiro posterior mínimo: 5.00m.
- Retiros laterales mínimos: 4.00m.
- Cubiertas de la 2da. Planta: Inclinadas
- Viviendas por lote: 1

Estructura de la cubierta:	Techo:	Columnas:	Mampostería:	Cielo raso:
Losa/loseta de hormigón inclinadas	Teja metálica de color	Bambú/similar / hormigón	Bloque de cemento	PVC/similar/ bambú
Cubierta estructura de bambú/similar	Teja PVC/similar de color			
Cubierta estructura metálica				

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

El propietario del proyecto transfiere como aporte de áreas verde y equipamiento público a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, las áreas comunales que se detallan a continuación:

DATOS GENERALES				NORTE		SUR		ESTE		OESTE	
LOTE	AREA UTIL (m2)	AREA DE PROTECCION (m2)	AREA TOTAL (m2)	LINDERO NORTE	LONGITUD (m)	LINDERO SUR	LONGITUD (m)	LINDERO ESTE	LONGITUD (m)	LINDERO OESTE	LONGITUD (m)
<b>AREA VERDE 1</b>											
03	01	1.309,88	1.309,88	BRAZO DEL RIO CAONI, SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	86,26	RIO CAONI SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	49,93	LOTE N° 2; DE BARRAGAN PAZ BYRON JUSCELINO	4,51	CALLEJON; SIGUIENDO SU TRAZADO	47,29
04	01	4.002,59	4.002,59	BRAZO DEL RIO CAONI, SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	58,63	RIO CAONI SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	79,69	LOTE 2, Mz 04	70,45	LOTE N° 1-A1 DE BALIENTE CUCHIPE MANUEL VICENTE	40,61
				CALLEJON; SIGUIENDO SU TRAZADO	32,17						
	<b>AREA COMUNAL</b>										
	02	3.997,90	3.997,90	CALLEJON; SIGUIENDO SU TRAZADO	48,99	RIO CAONI SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	62,32	LOTE 03	65,76	LOTE 01	70,45
<b>AREA VERDE 2</b>											
	03	2.690,87	2.690,87	CALLEJON; SIGUIENDO SU TRAZADO	38,86	RIO CAONI SEPARADO DEL AREA DE PROTECCION SIGUIENDO SU CURSO	80,12	CALLEJON; SIGUIENDO SU TRAZADO	45,00	LOTE 02	65,76

**Artículo 4.- LOTES.** – El proyecto consta de 21 lotes con un área útil de 24.754,54 metros cuadrados; diseñados de forma perpendicular a los ejes de las calles, su estructura vial es sencilla y funcional ya que los 18 lotes de los 21, pueden acceder directamente a través de una



sola calle que es denominada la Toquilla, optimizando espacios y funcionalidad. Las áreas de lotes tienen un promedio de 1.000,00m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 20.00m; con una geometría ortogonal conservando la topografía natural para minimizar el impacto ambiental.

Los 21 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 el propietario del inmueble, el proyecto está planificado para ejecutarse en un periodo de 3 años, y tiene un costo total de 162.458,82 dólares de los Estados Unidos de América, con las siguientes actividades y montos estimados:

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	COSTO TOTAL	%	CRONOGRAMA VALORADO												SUMAN	
					AÑO 1				AÑO 2				AÑO 3					
					TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4	TRIMESTRE 1	TRIMESTRE 2	TRIMESTRE 3	TRIMESTRE 4		
1	CONFORMACION DE PLATAFORMAS, CALLES CALLEJON	Movimiento de tierra, lastrado de calles, bordillos, cunetas de hormigón simple, entre la acera natural y calzada	78,527.41	48.34	15,705.48	15,705.48	15,705.48				15,705.48	15,705.48						78,527.41
2	CONSTRUCCION DE LAS AREAS COMUNALES	Movimiento de tierra, siembra de grama y plantas decorativas, canchas, juegos infantiles	25,000.00	15.38	5,000.00	5,000.00	5,000.00						5,000.00	5,000.00				25,000.00
3	CONSTRUCCION DE LA RED DE AGUA	Captación, tratamiento, sistema de bombeo, reserva y distribución	18,232.31	11.22				3,038.72	3,038.72	3,038.72			3,038.72	3,038.72			3,038.72	18,232.31
4	CONSTRUCCION DE LA RED ELECTRICA	Red eléctrica de alta y baja tensión (según requerimientos de Cnel EP Unidad de Negocio Santo Domingo)	19,699.10	12.13						2,814.16	2,814.16	2,814.16	2,814.16	2,814.16	2,814.16	2,814.16		19,699.10
5	CONSTRUCCION DE LA GARITA DE INGRESO	Construcción con bloque, loseta de hormigón, vidrio templado	3,000.00	1.85									1,000.00	1,000.00	1,000.00		3,000.00	
6	CONSTRUCCION DE PORTON DE INGRESO	Construcción meta, utilización de hormigón, bloque y madera,	18,000.00	11.08										6,000.00	6,000.00	6,000.00		18,000.00
	SUMAN		162,458.82	100.00	20,705.48	20,705.48	20,705.48	3,038.72	3,038.72	5,852.88	18,519.64	18,519.64	10,852.88	17,852.88	9,814.16	12,852.88		162,458.82
								65,155.16				45,930.87				51,372.78		162,458.82

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.

Todas las obras de infraestructura del proyecto “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” se sujetarán al cuadro de especificaciones técnicas y de conformidad con los respectivos estudios aprobados por las dependencias municipales; para ello, el propietario deberá previo al inicio de las obras, presentar el cronograma de trabajo para la construcción de las obras de infraestructura y servicios, así como también las memorias de las especificaciones técnicas de las obras que tienen que ejecutarse en el proyecto.

**Art. 6.- GARANTÍA PARA EJECUCIÓN DE OBRAS.-** 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, el propietario constituye en primera hipoteca a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, una garantía equivalente al 20% del monto total de las obras de infraestructura de la quinta vacacional, que comprende los lotes siguientes:



Manzana	Lote	Área Total (m <sup>2</sup> )
01	02	2,331.25
01	03	1,249.52
01	06	1,204.56
01	08	1,265.95
02	01	1,261.29

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

**Art. 7.- DE LAS OBLIGACIONES.** - Todas las obras de infraestructura contantes en el cronograma valorado de obras deberán ser ejecutadas por cuenta exclusiva del propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, 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.

En el Proyecto “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” el propietario tiene la obligación de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias, en realización de las obras de infraestructura, y en especial las que protegen los derechos de movilidad de las personas con discapacidad.

Las calles planificadas deben ser respetadas en todas sus características a cabalidad por el propietario del proyecto 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 del propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” y/o copropietarios de los lotes.

El propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” destinará el 2% del valor total de las obras, para la fiscalización por parte de la Municipalidad o la contratación de los servicios profesionales de fiscalización externa.

La Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, la Dirección de Obras Públicas y Gestión Ambiental establecerán visitas de campo, para las inspecciones respectivas, sobre la implementación de las obras de infraestructura, a ejecutarse en cumplimiento a los planos, plazos, informes de viabilidad, cronograma y demás parámetros técnicos aprobados; para lo cual, elaborarán el informe respectivo.

**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 3 años, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, sin perjuicio que el propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” pueda efectuar la entrega antes del cumplimiento del plazo.

Culminadas las obras de infraestructura, el propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” solicitará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, la recepción de las obras y, si se encuentran de acuerdo con los diseños y especificaciones técnicas aprobadas y efectuadas las inspecciones respectivas, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción, entre el propietario y los directores de la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, la que será remitida a la máxima autoridad previo informe jurídico para levantamiento de la hipoteca.

**Art. 9.- DE LA TRANSFERENCIA GRATUITA DE ÁREAS VERDES COMUNALES A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.** - El propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, 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 del propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” 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.** - El propietario de las “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” 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 el propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, la responsabilidad será exclusivamente de este.

**Art. 12.- PROHIBICIONES.** - Queda prohibido toda clase de fraccionamiento de los lotes resultantes de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”. 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 la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, será sancionada con la inmediata derogatoria de esta Ordenanza. El / los responsable /s de la infracción será/n sancionados de conformidad con la normativa legal vigente.

**Art. 13.- ENTREGA DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.** - El propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” queda autorizado 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 el propietario 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 al propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”, el plazo de sesenta días, contados a partir de la publicación en el Registro Oficial, para proceder con la protocolización ante una Notaría Pública, inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito y entrega en Secretaría General de seis ejemplares en copias certificadas, bajo prevenciones de aplicarse una multa de 5 salarios básicos unificados en caso de incumplimiento.

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

### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**PRIMERA.** - El propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” 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 del propietario de la “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA” organizar un sistema de clasificación de los desechos sólidos, así como establecer puntos fijos para la recolección por parte del GAD Municipal del cantón Puerto Quito.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

**PRIMERA.** - Secretaría General una vez recibidos las 6 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, Gestión Ambiental, para que realicen el seguimiento y verificación del cumplimiento de esta Ordenanza.

### **DISPOSICIÓN FINAL:**

En todo lo que no regula la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en las demás ordenanzas municipales y cuerpos normativos de jerarquía superior.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y página web.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 21 días de mayo de 2026.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta  
**SECRETARIO GENERAL (S)**

**RAZÓN:** Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta, en mi calidad de Secretario General Subrogante del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”**, en dos sesiones Ordinarias de 14 de mayo y de 21 de mayo 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 al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 21 de mayo de 2026.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta  
**SECRETARIO GENERAL (S)**

**SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.**- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE “QUINTA VACACIONAL RURAL CAMILA VICTORIA”**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 28 de mayo de 2026.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde 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, 28 de mayo de 2026.- **LO CERTIFICO.**

Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta  
**SECRETARIO GENERAL (S)**