

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

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

RESOLUCIÓN LEGISLATIVA

Ab. Edison Pablo Caiza Toapanta, en mi calidad de Secretario General (S) del Concejo Municipal de Puerto Quito, Certifico:

Que el pleno del Concejo Municipal de Puerto Quito, en Sesión Ordinaria de fecha once de junio de dos mil veinte y seis, con la presencia de los concejales señoras y señores: Sr. Lenin Edwin Barragán Brito, Sra. Erika Marisol Jaramillo Cango, Sra. 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:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, señala:

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

“Art. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en su Art. 54 establece las funciones del gobierno autónomo descentralizado

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

municipal, entre ellas consta el literal c) que señala: “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”.

Que, el COOTAD en su Artículo 55 establece las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, contenida en los siguientes literales: “a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad” y “b).- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”;

Que, el Art. 470 del COOTAD, determina: “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.

(...)

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

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

Que, el Art. 474 del COOTAD, señala: “Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes .- Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.”

Que, el Art. 87 de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, dispone:

“Reestructuración parcelaria. - Se entenderá por reestructuración de lotes a un nuevo trazado de las divisiones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente con algunos de estos fines:

Regularizar la configuración de los lotes; y,

b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas del ordenamiento urbano.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos.

Esta compensación no causará ningún gravamen, caso contrario se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

La reestructuración parcelaria la podrán solicitar el lotizador, urbanizador o propietario de los terrenos, siempre que no se afecten a terceros.”

g) El Art. 91 de la referido Ordenanza, contiene los requisitos para la aprobación de una reestructuración parcelaria.

h) El Art. 93 de la referido Ordenanza, dispone: “Trámite de reestructuración parcelaria y unificación de lotes. – Toda solicitud para reestructuración parcelaria y unificación de lotes se tramitará de la siguiente manera:

a) La documentación habilitante ingresará por recepción y posterior a esto se remitirá a a Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial para que, en el término de 10 días posterior al recibido, emita su pronunciamiento técnico.

b) En caso de faltar documentos, el solicitante podrá completar dichos documentos directamente a la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial y a partir de esa fecha correrá el tiempo máximo establecido en el literal anterior.

c) Si se presentan observaciones al proyecto, se hará conocer al solicitante por escrito, el mismo que considerará dichas observaciones e ingresará mediante un escrito, por recepción.

d) Si el interesado volviere a presentar los planos superando los cuestionamientos que motivaron la negativa inicial, pero si presentare otras observaciones que pudieron ser consideradas desde su inicio, se dará el trámite pertinente, ya que, en estas condiciones, no se podrá rechazar por segunda ocasión los planos.

e) Si como resultado de las correcciones se presentan nuevas observaciones, el usuario se verá obligado a corregir tantas veces sean necesarias, considerando que recibida la información se retomarán los 10 días máximos para emitir el informe respectivo.

f) El informe técnico; de ser favorable pasará a Procuraduría Síndica para que emita su pronunciamiento legal en el término máximo de 10 días y finalmente se pueda emitir la respectiva Resolución o Aprobación del Concejo Municipal, caso contrario si el informe técnico no fuera favorable, se hará conocer al solicitante las razones.”

i) El Art. 94 de la antes nombrada Ordenanza, señala: “Pago de tasas municipales. – Por reestructuración parcelaria la tasa retributiva de su aprobación será por el valor de \$ 80.00 por costos administrativos, valores que no serán objetos de cobro en caso de que el trámite sea de oficio. (...)”

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

Que, del Certificado N° 20260026, ficha registral 4774, de fecha 06 de enero del 2026, emitido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Puerto Quito, encargado, se desprende que: a) El señor ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, en el estado civil de casado con la señora Sari Ruiz Patricia, a través de su mandataria la señora Castro Araujo Gladys Noemi, adquirió el lote de terreno signado con el N° 157, de 48,32 hectáreas de superficie total, desglosadas en: área útil 46,22 hectáreas; y, área de protección de cuencas y microcuencas hídricas 2,10 hectáreas. Ubicado en el recinto San Carlos, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, mediante compra al señor Portilla Mora Buenaventura Alfredo, según escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Primera del cantón Puerto Quito, el 25 de julio del 2006, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito, el 26 de julio del 2006; y, b) Mediante escritura pública de Renuncia de Gananciales, celebrada en la Notaría Primera del cantón Puerto Quito, el 22 de julio del 2021, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Puerto Quito, el 27 de agosto del 2021, la señora SARI RUIZ LOURDES PATRICIA, por voluntad propia y en forma expresa RENUNCIA a perpetuidad la totalidad de los gananciales equivalentes al 50% que le corresponde a favor del señor ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, sobre los siguientes lotes de terreno: Uno).- El lote de terreno signado con el N° 157, ubicado en la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha; Dos) Lote de terreno signado con el N° 013; manzana 63, sector 02, zona 01, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha.- El beneficiario ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, acepta la renuncia de gananciales que se realiza a su favor y que con el otro 50% que le corresponde en calidad de gananciales, consolida para sí la totalidad de la propiedad de los bienes inmuebles antes referidos.- Dentro de las observaciones del referido certificado consta que el bien inmueble no registra gravámenes, no está embargado, ni prohibido de enajenar.

Que, el Certificado de Avalúos y Catastros N° 0168-UAC-GADMCPQ-2026, de fecha 27 de febrero del 2026, el Ing. Abel Salvador, Especialista de Avalúos y Catastros, certifica que el lote de terreno N° 157, de 48,32 hectáreas de superficie total, desglosadas en: área útil 46,22 hectáreas; y, área de protección de cuencas y microcuencas hídricas 2,10 hectáreas. Ubicado en la Cooperativa San Carlos, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral número 1709505101004177000, consta registrado en el catastro municipal a nombre de ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO; y que el avalúo de dicha propiedad es de 236.639,35 dólares americanos.

Que, mediante cuerdo Mutuo de Aceptación de Áreas, Linderos, Medidas y Autorización de paso de vía de Acceso, los señores ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO y GOETSCHEL ZURITA RAMIRO SEBASTIAN, representado por su mandataria la señora ZURITA CASTRO EDITH VERONICA, aceptan y autorizan el paso de una vía de 6 metros de ancho por 1,1080 hectáreas de largo en el lote N° 157; y, 0,194 hectáreas de largo en el lote N° 156-1 dentro de las propiedades del señor Roman Castro Erman Jairo; de 6 metros de ancho por 0,6298 hectáreas en el lote N° 159 de propiedad del señor

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

Goetschel Zurita Ramiro Sebastian; y, de 6 metros de ancho por 0,2934 hectáreas en el lote s/n de propiedad de la señora Zurita Castro Edith Verónica; vía que va desde el recinto Bosque de Oro 3, que une con la vía asfaltada del recinto La Floreana y será considerada como una vía pública.- Documento , cuyas firmas se encuentra reconocidas ante el doctor Servio Rodrigo Mora Sánchez Notario Tercero del Cantón Cotacachi, el 12 de febrero del 2026.

Que, mediante Memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2026-0660-M, de fecha 20 de mayo de 2026, el Lcdo. Santiago Mancheno, Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, remite a la Alcaldía el INFORME TECNICO DE RESTRUCTURACIÓN N° 001-DP-GADMCPQ-2026-ITR, en el que indica que mediante Informe Técnico de Topografía N° 005, del 07 de mayo del año 2026, en su parte de conclusiones y recomendaciones consta: Realizada la verificación en campo se concluye que los lotes de terreno N° 157, de ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO y N° 159 de GOETSCHEL ZURITA RAMIRO SEBASTIAN, ubicados en la Cooperativa San Carlos, los cambios de dirección de las líneas de sus linderos se realizan en acuerdo mutuo de las partes, los callejones de acceso cruzan de un predio al otro predio, así como las partes lo determinaron, las coordenadas de inspección son muy aproximadas a las del plano presentado, se recomienda reconocer los trazados del callejón, linderos, superficie y demás cambios establecidos en los planos definitivos, tomados en pleno posicionamiento geográfico, se debe dar continuidad al proceso de aprobación de los planos mencionados, porque la información de este es similar a la de la inspección.- Así también que, de la revisión de la información técnica presentada (planimetría) se puede comprobar que tanto la forma del predio, dimensiones, áreas de retiros y protecciones como el acceso del área de uso público (callejón) constan especificados en los planos presentados, por lo que, se emite INFORME FAVORABLE para la Reestructuración de los predios antes mencionados. - El lote N° 157, quedaría reestructurado y consolidado conforme a las nuevas dimensiones, linderos y superficie de acuerdo al siguiente detalle técnico: Lote N° 157, de 46,73 hectáreas de superficie total, desglosadas en: área útil 45,12 hectáreas y en área de protección de cuencas y microcuencas hídricas 1,61 hectáreas; en área de uso público del callejón 2,19 hectáreas, dando un área bruta 48,92 hectáreas, dentro de los siguientes linderos: Norte. - Con el lote N 156-1 de Román Castro Erman Jairo, en 136,32 m. Con ancho de callejón de 6,05 metros. Con el lote N 156-1 de Román Castro Erman Jairo, en 169,37m. Con el ancho del callejón, en 58,81m. Con el lote N 156-1 de Román Castro Erman Jairo, en 102,69m. Con el ancho del callejón, en 10,93m. Con el lote N 156-1 de Román Castro Erman Jairo, en 81,67m. Con el ancho del callejón, en 29,00m. Con el lote N 156-1 de Román Castro Erman Jairo, en 71,91m., más 144,87m., más 311,36m. Con el lote N 156-3A de Barrajan Jaramillo Domingo Fortunato, en 685,82m. Sur. - Con el lote N 159 de Goetschel Zurita Ramiro Sebastián, en 14,35m más 119,20m., más 632,57m. Con el lote N 159 de Goetschel Zurita Ramiro Sebastián, en 276,46m., más 165,61m., más 126,30m., más 62,77m., más 105,14m., más 221,74m. Con el ancho del callejón, en 6,00m. Con el lote N 159 de Goetschel Zurita Ramiro Sebastián, en 125,15m. Con el área de protección del río Inga, en 30,00m. Con el ancho del río Inga,

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

en 18,10m. Con el área de protección del río Inga, en 54,79m. Este.- Con el lote N. 39-1 de Palma Quiñonez Pablo Javier y Herederos de Aguilar Peñaranda, en 62,98m. Con el lote N. 38-1 de Morales Vaca Facundo, en 242,94m. Con el lote N. 38-2 de López Franco Antonio, en 77,32m. Con el ancho del callejón, en 5,65m. Oeste. - Con el área de protección del río Inga, en 24,72m. Con el lote N 156-1, de Dávila Calderón Gladys Elizabeth, en 69,56m. Con el área de protección del río Inga, en 62,12m. Con el ancho del río Inga, en 37,27m. Con el área de protección del río Inga, en 58,41m.

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-PS-2026-0204-M, 27 de abril de 2026, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica en su parte pertinente: “Al existir el sustento técnico y legal, se recomienda que el Concejo Municipal, al amparo de lo que dispone el Art. 93 literal f) de la ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO, resuelva, mediante resolución debidamente motivada APROBAR la Reestructuración del Lote N° 157, de actualmente 48,92 hectáreas de superficie bruta, desglosadas en: área útil 45,12 hectáreas; área de protección de cuencas y microcuencas hídricas 1,61 hectáreas, que sumadas dan un área total de 46,73 hectáreas; y, área de uso público del callejón 2,19 hectáreas. Ubicado en la Cooperativa San Carlos, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la clave catastral número 1709505101004177000, a favor de su propietario el señor ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, de estado civil divorciado, mismo que queda reestructurado y consolidado conforme a las nuevas superficies de acuerdo al detalle constante en el INFORME TECNICO DE REESTRUCTURACIÓN N° 001-DP-GADMCPQ-2026-ITR, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: (...)”.

Que, con Informe Nro. 08-2026 de fecha 08 de junio de 2026, la Comisión Permanente de Planificación, Presupuesto, Territorialidad y Transporte, recomienda “Que, se ponga en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, para su respectivo ANÁLISIS Y APROBACIÓN DE LA REESTRUCTURACIÓN DEL LOTE N° 157, DE ACTUALMENTE 48,92 HECTÁREAS DE SUPERFICIE BRUTA, DESGLOSADAS EN: ÁREA ÚTIL 45,12 HECTÁREAS; ÁREA DE PROTECCIÓN DE CUENCAS Y MICROCUENCAS HÍDRICAS 1,61 HECTÁREAS, QUE SUMADAS DAN UN ÁREA TOTAL DE 46,73 HECTÁREAS; Y, ÁREA DE USO PÚBLICO DEL CALLEJÓN 2,19 HECTÁREAS. UBICADO EN LA COOPERATIVA SAN CARLOS, DE LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO 1709505101004177000, A FAVOR DE SU PROPIETARIO EL SEÑOR ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADO, MISMO QUE QUEDA REESTRUCTURADO Y CONSOLIDADO CONFORME A LAS NUEVAS SUPERFICIES DE ACUERDO AL DETALLE CONSTANTE EN EL INFORME TECNICO DE REESTRUCTURACIÓN N° 001-DP-GADMCPQ-2026-ITR.”.

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

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 LA REESTRUCTURACIÓN DEL LOTE N° 157, DE ACTUALMENTE 48,92 HECTÁREAS DE SUPERFICIE BRUTA, DESGLOSADAS EN: ÁREA ÚTIL 45,12 HECTÁREAS; ÁREA DE PROTECCIÓN DE CUENCAS Y MICROCUENCAS HÍDRICAS 1,61 HECTÁREAS, QUE SUMADAS DAN UN ÁREA TOTAL DE 46,73 HECTÁREAS; Y, ÁREA DE USO PÚBLICO DEL CALLEJÓN 2,19 HECTÁREAS. UBICADO EN LA COOPERATIVA SAN CARLOS, DE LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, IDENTIFICADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO 1709505101004177000, A FAVOR DE SU PROPIETARIO EL SEÑOR ROMAN CASTRO ERMAN JAIRO, DE ESTADO CIVIL DIVORCIADO, MISMO QUE QUEDA REESTRUCTURADO Y CONSOLIDADO CONFORME A LAS NUEVAS SUPERFICIES DE ACUERDO AL DETALLE CONSTANTE EN EL INFORME TECNICO DE REESTRUCTURACIÓN N° 001-DP-GADMCPQ-2026-ITR.”.

Decisión tomada por unanimidad, la cual fue notificada al Sr. Víctor Antonio Miele Paladines, Alcalde de este cantón, quien dispuso su publicación en los medios previstos para el efecto. –

Documento firmado electrónicamente

Mgs. Edison Pablo Caiza Toapanta
SECRETARIO GENERAL, SUBROGANTE

Referencias:

- GADMCPQ-PS-2026-0276-M

Copia:

Señor Licenciado

Santiago Xavier Mancheno Perez

Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial

Señor

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0083-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

Vicente Leonel Plasencio Muñoz
Técnico de Avalúos y Catastro

Señor Magíster
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico