

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-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:

LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA:

El Art. 76 indica: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores Art. 264 numeral 2, establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón".

El Art. 226 señala: "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."

El Art. 238 señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (...)".

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

El Art. 264 establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales, numeral 2, “ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón”.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

El Art. 55 señala: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

(...)

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

(...)”

El Art. 57 establece: “

Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

(...)

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

(...)

t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa;

(...)”.

El Artículo 419, literal c), indica que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado.

El Artículo 435, determina el uso de bienes de dominio privado, los mismos que deberán ser administrados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

El Artículo 436, autoriza al Concejo la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles públicos de uso privado.

CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO.

El Art. 8, indica que: “LA JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS. - La Jefatura de Avalúos y Catastros emitirá una certificación de la existencia del inmueble municipal, determinando la persona que se encuentra en posesión y del valor que conste en el respectivo registro catastral municipal vigente a la fecha”.

El Art. 9, indica que: “LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.- Informará sobre la regularización urbana y las afectaciones existentes en estos predios”.

El Art. 10, establece que: “LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.- A través de la Unidad de Topografía, realizará la inspección y el levantamiento planimétrico, a fin de determinar la superficie, linderos y dimensiones del bien inmueble. Quien remitirá dicha

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

información a la Dirección de Planificación para su aprobación”.

El Art. 11, señala que: “LA DIRECCIÓN FINANCIERA.- Certificará que consta en el inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado. Informará que el bien actualizado no es necesario a la administración, que ha dejado de ser útil y que es conveniente su enajenación.”

El Art. 12, dispone que: “SINDICATURA MUNICIPAL.- Con los informes precedentes, informará que el bien inmueble forma o no parte de los bienes de la Municipalidad, y sobre la procedencia legal jurídica de la enajenación.”

El Art. 13, señala los requisitos que debe cumplirse para solicitar la legalización de los bienes inmuebles determinados como mostrencos y/o vacantes.

El Art. 17, dispone: “VALOR DEL TERRENO.- Con la resolución del Concejo que autoriza la venta del bien inmueble, Sindicatura Municipal solicitará a la Jefatura de Rentas, la emisión del título de crédito, tomando como base el valor del terreno, el mismo que corresponde al 4,9% del valor registrado en el catastro municipal.”

El Art. 21, señala que: “RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.- Con la documentación presentada, la Alcaldesa o Alcalde pondrá en conocimiento del Concejo Municipal, organismo que conocerá y resolverá la venta del terreno a favor del o los beneficiarios, y dispondrá se elabore la respectiva minuta, la misma que se protocolizará en la Notaría y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del Cantón Puerto Quito, cuidando que se cumplan los requisitos de la presente ordenanza, costos que deberán ser cubiertos por el o los beneficiarios.”

Que, con fecha 27 de Febrero de 2012, en el Registro Oficial No. 648, se publicó la Ordenanza que Regula el Proceso de la Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana, Zonas de Expansión Urbana, del Cantón Puerto Quito; asimismo en el Registro Oficial Nro. 161, del 14 de enero del 2014, se encuentra publicada la reforma a dicha Ordenanza.

Que, el Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, expidió la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACION DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO. NRO. 10-2025, aprobada en un solo debate, en sesión Ordinaria de fecha 8 de mayo de 2025; y, sancionada por el señor alcalde, el 13 de mayo de 2025.

Que, el 27 de marzo del 2025, en la Edición Especial N° 23-Registro Oficial, se publicó la ORDENANZA DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DEL RECINTO PUERTO RICO, PARROQUIA PUERTO QUITO, CANTON PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Que, el 27 de marzo del 2025, en la Edición Especial N° 23-Registro Oficial, se publicó la ORDENANZA DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DEL RECINTO PUERTO RICO, PARROQUIA

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

PUERTO QUITO, CANTON PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Nro. 02-2025, aprobada por el Pleno del Concejo Municipal, en dos sesiones Ordinarias de 16 de enero y 30 de enero de 2025, en primer y segundo debate respectivamente; sancionada por el Alcalde, el 31 de enero de 2025.

Que, mediante trámite Nro. 1549, ingresado a la Institución Municipal, el 24 de abril del 2026, los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, de estado civil casados entre sí, solicitan la venta del lote de terreno mostrenco signado con N° 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m2 de superficie útil y total. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la geoclave catastral número 1709500401006003. - Acompañando la documentación requerida para este trámite.

Que, los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, de estado civil casados entre sí, han otorgado una declaración juramentada en la Notaría Primera del cantón Puerto Quito, el 20 de abril del 2026, mediante la cual declaran que se encuentran en posesión notoria, pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señores y dueños por el espacio de 30 años del lote signado con N° 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m2 de superficie útil. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha; y, que no tienen conflicto con sus colindantes o con terceros, que no hay reclamo, discusión o propietario legítimo sobre la propiedad o derechos reales que se aleguen respecto al terreno antes descrito del cual solicitan la legalización.

Que, los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, de estado civil casados entre sí, han justificado su posesión en el bien inmueble con las cartas prediales de los últimos cinco años, tal como lo dispone la ordenanza que regula la materia.

Que, con el Informe Técnico N° 001-DP-GADMCPQ-2026-AHCR, de fecha 13 de abril del 2026, suscrito por el Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial del GADMCPQ, se aprueba la planimetría del lote de terreno N° 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m2 de superficie útil y total. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la geoclave catastral número 1709500401006003, presentada por los señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA.

Que, mediante Certificado de Avalúo N° 0000165-2026, de fecha 22 de abril del 2026, el Ing. Abel Salbador, Especialista de Avalúos y Catastros, certifica que el señor PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES, consta en el catastro como propietario del predio

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

urbano de la clave catastral 1709500401006003, con un avalúo de la propiedad de 18.919,34 dólares americanos.

Que, mediante Memorando Nro. GADMCPQ-DGF-2026-0368-M, de fecha 04 de mayo del 2026, el Director de Gestión Financiera, certifica que no existe ninguna rentabilidad de un lote de terreno mostrenco signado con el N° 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m² de superficie útil y total. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la geoclave catastral número 1709500401006003, del cual se mantiene en posesión y se encuentra catastrado a nombre de los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, inmueble de propiedad municipal, que consta en el inventario de todos los bienes valorizados del dominio privado; dicho bien no es necesario a la administración, y ha dejado de ser útil, siendo conveniente su enajenación.

Que, con Memorando Nro. GADMCPQ-DGPDT-2026-0598-M, de fecha 13 de mayo del 2026, el Lcdo. Santiago Mancheno, Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial, certifica que el lote de terreno N° 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m² de superficie útil y total. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la geoclave catastral número 1709500401006003, del cual se mantiene en posesión los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, es un bien mostrenco de propiedad municipal, de dominio privado; y que consta en la información cartográfica aprobada por la municipalidad, debidamente ubicado dentro de su estructura y trazado urbanístico del Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico; por lo que, certifica que no existe afectación alguna del predio, ni cambios en su estructura.

Que, con memorando Nro. GADMCPQ-PS-2026-0232-M, de 13 de mayo de 2026, el Abg. Edison Pablo Caiza Toapanta Procurador Síndico, indica en su parte pertinente:

“Por todo lo expuesto, se recomienda que el Concejo Municipal, al amparo de lo que dispone el Art. 21 de la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO, resuelva la venta del bien inmueble mostrenco signado con el número 006, Manzana 001, Sector 01, Zona 04, de 294,09 m² de superficie útil y total. Ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado del recinto Puerto Rico, de la parroquia y cantón Puerto Quito, provincia de Pichincha, identificado con la geoclave catastral número 1709500401006003, a favor de sus posesionarios los cónyuges señores PINZON ZHUNLAULA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, de estado civil casados entre sí; cuyo valor del terreno, según el Art. 17 de la referida codificación, es el 4,9 % del avalúo del terreno registrado en el catastro

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

municipal.”.

Que, la Comisión de Legislación y Fiscalización emitió informe favorable Nro. 07-2026, de 07 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 AL AMPARO DE LO QUE DISPONE EL ART. 21 DE LA CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LA ZONA URBANA, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTON PUERTO QUITO, LA VENTA DEL BIEN INMUEBLE MOSTRENCO SIGNADO CON EL NÚMERO 006, MANZANA 001, SECTOR 01, ZONA 04, DE 294,09 M2 DE SUPERFICIE ÚTIL Y TOTAL. UBICADO EN EL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO DEL RECINTO PUERTO RICO, DE LA PARROQUIA Y CANTÓN PUERTO QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, IDENTIFICADO CON LA GEOCLAVE CATASTRAL NÚMERO 1709500401006003, A FAVOR DE SUS POSESIONARIOS LOS CÓNYUGES SEÑORES PINZON ZHUNLA SANTOS ANDRES Y OLMEDO VEGA IRENE EUFRACIA, DE ESTADO CIVIL CASADOS ENTRE SÍ; CUYO VALOR DEL TERRENO, SEGÚN EL ART. 17 DE LA REFERIDA CODIFICACIÓN, ES EL 4,9 % DEL AVALÚO DEL TERRENO REGISTRADO EN EL CATASTRO MUNICIPAL.”.

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

Resolución Nro. GADMCPQ-SG-2026-0086-RL

Puerto Quito, 17 de junio de 2026

Referencias:

- GADMCPQ-PS-2026-0232-M

Copia:

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

Señor Magíster
Edison Pablo Caiza Toapanta
Procurador Síndico

Señora Abogada
Natalia Carolina Verdezoto Loachamin
Especialista Jurídico